

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA
EL SALVADOR, C.A.

SECRETARÍA

Referencia: SE-110619

Período 2018-2021.

Acuerdo N° 896

Para su conocimiento y efectos legales, transcribo el acuerdo que literalmente dice:

“““896) El Concejo Municipal, CONSIDERANDO:

- I- Que la Licenciada Vera Diamantina Mejía de Barrientos, Síndico Municipal, somete a consideración solicitud de Resolución de Apelación Calificación de Lugar, de la Sociedad: DISTRIBUIDORA DE LUBRICANTES Y COMBUSTIBLES S.A DE C.V., ESTACION DE SERVICIOS DLC CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, representante legal: MIGUEL ESTEBAN NASSER BAHAI, apoderado general administrativo: Licenciado JOAQUÍN ROBERTO ALVARENGA FLORES, la cual fue expuesta por la Licenciada Ana Elizabeth Avelar Ascencio, Auxiliar Jurídico de Sindicatura.
- II- Que fueron recibidos los informes proveniente de Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, Unidad de Delegación Contravencional, Unidad de Registro Tributario, y Unidad de Catastro, de esta Municipalidad, los cuales responden a solicitud de este Concejo respecto a calificación de lugar para uso de comercio y bienes de servicio denominado “ESTACION DE SERVICIOS DLC CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD.” En un terreno de la sociedad DISTRIBUIDORA DE LUBRICANTES Y COMBUSTIBLES S.A DE C.V. Ubicado en kilometro quince y medio, de la Carretera al Puerto de La Libertad del Municipio de Santa Tecla. Leídos los autos y considerando:
- III- ANTECEDENTES: El presente recurso de apelación se origina con fecha once de abril de año dos mil diecinueve, mediante escrito presentado por el Señor MIGUEL ESTEBAN NASSER BAHAI, quien actúa y comparece en calidad de Representante Legal de la Sociedad en comento, y luego representado por su Apoderado licenciado Joaquín Roberto Alvarenga Flores solicitando calificación de lugar para uso de comercio y bienes de servicio denominado “ESTACION DE SERVICIOS DLC CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD”. En un terreno de la sociedad DISTRIBUIDORA DE LUBRICANTES Y COMBUSTIBLES S.A DE C.V., Ubicado en kilometro quince y medio, de la Carretera al Puerto de La Libertad del Municipio de Santa Tecla.
que tiene como base respecto a la actuación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS),

quien por medio de resoluciones números 0771-2018 y 0071-2019, desestimo la reconsideración de la denegatoria de calificación de lugar que realizo ante esa oficina, se admitió el presente recurso de conformidad al Artículo 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, por resolución de este Concejo Municipal, contenido en el acuerdo número 768, del día once de abril del año dos mil diecinueve, notificado en fecha seis de mayo de dos mil diecinueve; se admitió el recurso interpuesto por el señor Nasser Bahaiá, y se le tuvo por parte en el carácter en el que actúa, se abrió a pruebas por el termino de ocho días hábiles, además de solicitar informes para la sustanciación del recurso interpuesto a diferentes unidades de la municipalidad, el licenciado Alvarenga Flores presento escrito de sus alegatos y dos copias de plano con una propuesta arquitectónica del proyecto en fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, en defensa de sus pretensiones; respetándose el debido proceso, y con apego de las garantías constitucionales, se ha diligenciado el mismo, constando en el expediente también documentación presentada al momento de subsanar la prevención realizada en fecha veintidós de marzo de dos mil diecinueve.

- IV- DETERMINACIÓN DE LOS AGRAVIOS EXPUESTOS POR EL APELANTE.
Expone la parte apelante que la resolución de la OPAMSS, de fechas veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho y veinte de febrero de dos mil diecinueve, el cual causa agravios a éste, de acuerdo a lo siguiente: Que es su interés construir una Estación de Servicio DLC en Carretera al Puerto de La Libertad, a fin de que se pueda visualizar que el proyecto se ha considerado todos los criterios establecidos en el Manual Centroamericano de Normas para el diseño Geográfico de Carreteras con enfoque de gestión de riesgos y seguridad vial, tercera edición dos mil once, de la Secretaría de Integración Económica de Centroamérica. SIECA, para los aspectos geométricos de longitudes mínimas de rampas de aceleración y desaceleración, ángulos de convergencia y divergencia de las rampas y otras consideraciones inherentes a este tipo de proyectos. A fin de darle justo cumplimiento a lo establecido en resolución de Línea de Construcción 0260-2018 de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, en la que OPAMSS establece la línea de construcción a veinticinco metros del eje de la carretera.
- V- POSICIÓN EXPUESTA POR LA OPAMSS: Al respecto, se observa que en las resoluciones antes mencionadas emitidas por OPAMSS, de la solicitud de Calificación de Lugar para uso de comercio de bienes y servicio, denominado "Estación de Servicio DLC Carretera al Puerto de La Libertad:

QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN RESOLUCION DE CALIFICACIÓN DE LUGAR, manifiestan que:

- Conforme al esquema director del plan metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador", el inmueble se ubica en consolidación de asentamientos rurales, con aptitud de vivienda unifamiliar aislada, estableciéndose en la matriz de uso de suelo que las estaciones de combustible son prohibidas.
- Según Ordenanza de Regulación de Uso del Suelo en el Municipio de Santa Tecla (D.O. número quince, tomo numero trescientos setenta y cuatro, de fecha veinticuatro de enero de dos mil siete) y sus reformas, el inmueble se ubica en zona de desarrollo restringido uno, en dicha zona, entre las actividades no permitidas están la urbanización y lotificación habitacional, industrial y de servicio, y las obras de terracería mecanizada.
- El terreno se encuentra afectado parcialmente por el derecho de vía y zona de retiro de la carretera al Puerto de La Libertad CA04S y por diferencias de nivel aproximadamente diecisiete metros de altura en los costados norte, sur y poniente del terreno, que conforme al artículo V.13 "Zonas de protección para accidentes naturales" del reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños – RLDOTAMSS, todo accidente natural como ladera, rio o quebrada, deben contar con una zona de protección, con el fin de prevenir cualquier posible inestabilidad del suelo; lo que reduce al área útil del terreno para el desarrollo del proyecto.
- La Carretera al Puerto de La Libertad CA04S es una vía de carácter regional, que de acuerdo al plano de jerarquía Vial del esquema director del plan metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador se clasifica como una vía de circulación mayor con categoría de arteria primaria, con alto flujo vehicular, no permitiéndose el funcionamiento de comercio y servicio que no cumpla con las condiciones mínimas de acceso según el artículo V.40 " accesos a parcelas sobre vías de circulación mayor" del RLDOTAMSS. Por tal razón denegaron el uso de suelo solicitado.

VI- OTRAS CONSIDERACIONES: No obstante lo anterior este Concejo se ha visto en la necesidad de recabar por sus propios medios elementos de juicio que le permitan mejor proveer respecto a las pretensiones, del Apelante.

En el informe emitido por el departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial consta que de dicho lugar se encuentra a la orilla de la carretera al Puerto de La Libertad CA04S, porción B-4, finca las piletas con motivo de evaluar de primera mano la situación actual

del terreno encontrándose que el terreno carece de derecho de vía establecido, se encuentra baldío, carece de los servicios básicos, no se encuentra cercado y apenas cuenta con construcciones en desuso.

El acceso al terreno es a nivel de la carretera pero se encuentra rodeado en sus costados norte, poniente y sur por taludes naturales de entre 12 y 17 metros de altura.

En el costado poniente, en la corona del talud se encuentran ubicadas numerosas viviendas de la comunidad Ayagualo.

Teniendo en cuenta que:

- Según el Esquema Director el terreno se encuentra en consolidación de Asentamientos Rurales, con actitud de vivienda unifamiliar aislada, y que la matriz de uso de suelo establece que las estaciones de combustible son prohibidas.
- El Mapa de la Ordenanza Reguladora de Uso de Suelo de nuestro municipio categoriza el terreno Desarrollo Restringido dos y que según el artículo 20 en esta zona entre las actividades prohibidas están la Urbanización y lotificación habitacional, industrial y de servicio.
- En inspección se corrobora que el terreno en su parte plana se verá grandemente afectada por la reducción de su área útil cuando se establezca la zona de retiro de la carretera CA04S y por las zonas de protección que exigen los accidentes naturales ya que se observa en el numeral tres de CL 0771-2018.
- En esta etapa aún no se tienen estudios ni garantías de la estabilidad de los taludes colindantes ni de cómo se comportaran una vez intervenidos, ya que en dicha intervención podría vulnerar la seguridad de las viviendas de la comunidad Ayagualo ubicadas en la corona del talud por lo que hacen notar que la ejecución del proyecto puede eventualmente devenir en un problema de convivencia con los residentes del lugar.

VII- Que por todo lo anterior concluye la jefa del departamento en cuestión:

Que recomienda que el Concejo Municipal DENIEGUE dicha reconsideración de calificación de lugar ya que si bien los propietarios podrían superar los desafíos del diseño del proyecto, este no genera los suficientes contrapesos a la luz del interés público con lo cual no se puede justificar que la municipalidad haga una modificación a la Ordenanza Reguladora de Uso de Suelo vigente para aprobar dicho proyecto en ese terreno.

Además por parte de la Unidad Contravencional en respuesta a solicitud de informe sobre el inmueble en mención, informan que habiendo revisado la base de datos de esa Unidad, que no se lleva ningún proceso sancionatorio relacionado a lo solicitado por la

referida Sociedad, sobre el inmueble de su propiedad; También se recibió informe por parte del Departamento de Registro Tributario en el que informan que al respecto, como Registro Tributario la Sociedad denominada DLC, S.A DE C.V., no se encuentra inscrita como empresa en el municipio.

Por otra parte el departamento de Catastro remitió informe en el cual detalla lo siguiente:

- VIII- Que respecto a la solicitud de información de la Sociedad DISTRIBUIDORA DE LUBRICANTES Y COMBUSTIBLES S.A. DE C.V.; NO ESTA INSCRITA en la unidad de CATASTRO de esta municipalidad, y la información actual del inmueble es ID 44800 propiedad de TRANSPORTES CRUZ S.A. DE C.V, el tipo de Inmueble: inmueble sin construcción, categoría: A en urbanización las piletas polígono b porción 4, y que presenta tributos pendientes a esta fecha: QUINIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR, (\$583.33) por lo que deben presentar los requisitos de inscripción el contribuyente o su Representante Legal para iniciar el proceso y el pago adicional de la inscripción por traspaso de SIETE DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR, (\$7.50) por inscripción más QUINCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$15.00) multa por extemporaneidad y penalización es de DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA(\$2.00), por año a partir de la fecha de escritura de compraventa.

Para poder legalizar e inscribirse en la municipalidad debe de llenar ciertos requisitos los cuales debe presentar al departamento de Catastro además de cancelar la deuda pendiente.

Cabe mencionar que esa información consta en el expediente que la compraventa del inmueble se realizó en el mes de agosto del año dos mil dieciocho.

- IX- Que en el caso de la oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), remite informe y denegatorias de la calificación de lugar y en su informe expresa que si bien los motivos de la denegatoria están expuestos en cada una de las resoluciones respectivas, comenta que el análisis del proyecto y los tramites citados se basó en la aplicación de dos instrumentos de planificación territorial vigentes en el sector específico, siendo estos:

- El esquema director del plan metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial del Área Metropolitana de San Salvador, el cual a través del mapa de calificación de usos de suelo, ubica el terreno en zona Rural y en tratamiento de consolidación de Asentamientos Rurales según el mapa de tratamiento Urbanístico, estableciéndose en la matriz de clasificación de Usos de Suelo, que las estaciones de servicio en dicha zona son prohibidas.

- La Ordenanza de Regulación de Uso de Suelo en el Municipio de Santa Tecla, en el artículo 20 define la Zona de Desarrollo Restringido, vigente al momento del análisis del proyecto y establecía su descripción técnica, dentro del cual se ubica el inmueble en análisis.
- La misma Ordenanza en el artículo 22 enlistaba las actividades no permitidas en la zona de Desarrollo Restringido, entre ellas resumieron las siguientes:
 - a) Urbanización y lotificación habitacional, industrial y de servicio;
 - c) Tala de Vegetación arbórea, arbusiva y de todos los cultivos considerados para garantizar la infiltración, el equilibrio evapotranspiración y los hábitats de la fauna.
 - e) Modificaciones sustanciales de la morfología de los sitios que puedan alterar las condiciones paisajísticas, en forma puntual o de conjunto, en sus ámbitos visuales.
 - h) las obras de terracería mecanizada.

Agregan que el literal A) establece como no permitidas las actividades de servicio, siendo el proyecto una ESTACION DE SERVICIO – venta de gas y otros derivados de petróleo-.

Además el resto de las prácticas mencionadas serian realizadas de llevar a cabo la ejecución del proyecto, para el cumplimiento de la norma correspondiente a este tipo de proyectos, según los artículos V. 44- A, VI.34 y V.13 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños. (...).

X- DE LA VALORACION DE LAS PRUEBAS, esta Municipalidad debe adecuarse al marco de legalidad vinculante con la Ordenanza Reguladora del Uso del Suelo en el Municipio de Santa Tecla, además de los informes ya expuestos por los diferentes departamentos y unidades de esta municipalidad, y vista las pruebas y señalando la Ordenanza Reguladora de Uso del Suelo en el Municipio de Santa Tecla, en base al artículo 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

Por lo tanto, **ACUERDA:**

1. **Ratificar las denegatorias de Calificación de Lugar de Resolución número 0771-2018 y 0071-2019, emitidas por OPAMSS.**
2. **Archívese el expediente con certificación de la presente.- Comuníquese""".**

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, a los once días del mes de junio de dos mil diecinueve.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA TECLA, INTEGRADO POR: ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA, ALCALDE MUNICIPAL, VERA DIAMANTINA MEJÍA DE BARRIENTOS, SINDICO MUNICIPAL. REGIDORES PROPIETARIOS: VICTOR EDUARDO MENCÍA ALFARO, LEONOR ELENA LÓPEZ DE CÓRDOVA, JAIME ROBERTO ZABLAH SIRI, YIM VÍCTOR ALABÍ MENDOZA, CARMEN IRENE CONTRERAS DE ALAS, JOSÉ GUILLERMO MIRANDA GUTIÉRREZ, JULIO ERNESTO GRACIAS MORÁN C/P JULIO ERNESTO SÁNCHEZ MORÁN, NERY ARELY DÍAZ AGUILAR, NERY RAMÓN GRANADOS SANTOS, JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ MARAVILLA, MIREYA ASTRID AGUILLÓN MONTERROSA Y NORMA CECILIA JIMÉNEZ MORÁN. REGIDORES SUPLENTE: JOSÉ FIDEL MELARA MORÁN, JORGE LUIS DE PAZ GALLEGOS, REYNALDO ADOLFO TARRÉS MARROQUÍN Y BEATRIZ MARÍA HARRISON DE VILANOVA; PARA EL PERÍODO CONSTITUCIONAL DEL 1 DE MAYO DE 2018 AL 30 DE ABRIL DE 2021.

Y para ser notificado.

ROMMEL VLADIMIR HUEZO
SECRETARIO MUNICIPAL