

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

SECRETARÍA

Referencia: SE-230719

Período 2018-2021.

Acuerdo N° 984

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

“””984)El Concejo Municipal, CONSIDERANDO:

- I- Que la Licenciada Vera Diamantina Mejía de Barrientos, Síndico Municipal, somete a consideración solicitud resolución de apelación calificación de lugar, Sociedad: Sociedad Mariscos Internacionales S.A DE C.V., Apoderado Judicial: Licenciado Emilio Francisco Aguilar Chavarría, expuesto por la Licenciada Ana Elizabeth Avelar Ascencio, Auxiliar Jurídico de Sindicatura Municipal.
- II- Que 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, además de informe recibido del Juzgado Ambiental, los cuales responden a solicitud de este Concejo respecto a calificación de lugar para uso de Almacenamiento de mariscos, denominado CENTRO DE DISTRIBUCION DE PRODUCTOS, en un terreno de 542.58 metros cuadrados, según solicitud y plano presentado por la sociedad propiedad del señor Gerardo José Contreras y Contreras, ubicado en 14 avenida sur, entre segunda y cuarta calle poniente, lote número 2- 7 A, de este Municipio.
- III- Que esto es según la información vertida en OPAMSS, y por un contrato de arrendamiento también presentado a esta municipalidad del recurso de apelación que hoy se ventila.
- IV- Que leídos los autos y considerando: ANTECEDENTES: El presente recurso de apelación se origina ante este Concejo, por escrito presentado por el Licenciado Emilio Francisco Aguilar Chavarría, el día quince de mayo de dos mil diecinueve en Secretaria Municipal, quien actúa y comparece en calidad de Apoderado Judicial de la Sociedad MARISCOS INTERNACIONALES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse M.I.F.C, S.A. DE C.V., solicitando calificación de lugar para el uso de almacenamiento de Mariscos, denominado “CENTRO DE DISTRIBUCION DE PRODUCTOS”; de un Inmueble el cual esta arrendado para tales fines, ubicado en catorce avenida sur, entre segunda y cuarta calle poniente, numero lote 2-7 A, Santa Tecla, departamento de La libertad, cuyo propietario es el señor

Gerardo José Contreras y Contreras, expresando que a este se le ha denegado la calificación de lugar por parte de COAMSS/OPAMSS, por lo que viene a solicitar a este Concejo se le cambie la calificación del lugar y se le otorgue la calificación del lugar pertinente para poder establecer su Almacenamiento de Mariscos, 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 0755-2018 y 0131-2019, 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 897, del día once de junio del año dos mil diecinueve, notificado en fecha veinticuatro de junio de dos mil diecinueve; se admitió el recurso interpuesto por el Apoderado de la Sociedad, 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 Aguilar Chavarria presento escrito de sus alegatos en fecha tres de julio de dos mil diecinueve, en defensa de sus pretensiones; respetándose el debido proceso.

- V- DETERMINACIÓN DE LOS AGRAVIOS EXPUESTOS POR EL APELANTE.
Que la situación de la empresa actualmente es un poco complicada, y no al aspecto económico, sino que al ataque que está sufriendo por parte de un ciudadano que en vez de procurar y de confirmar el bien común, se está encargando de cerrar negocios porque no le parece, habiendo presentado denuncia al Juzgado Ambiental en nombre de los vecinos de toda la cuadra, (...) que están siguiendo diligencias sobre medidas cautelares impuestas por el Juzgado ambiental por no contar con los permisos correspondientes; además manifiesta que el presente caso se está jugando con el futuro de la empresa, su continuidad, el sustento de 3 o más familias que dependen del mismo, que les genera seguridad económica, física y mental, además presento licencia sanitaria expedida en fecha veintidós de marzo de dos mil diecisiete y vence el día veintidós de marzo de dos mil veinte, firmada por el Doctor Rolando Saget Bonilla, medico coordinador UCSFI "Dr. Alberto Aguilar Rivas".
- VI- 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 almacenamiento de mariscos, denominado "Centro de Distribución de Productos".
QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN RESOLUCION DE CALIFICACIÓN DE LUGAR, manifiestan que:

- a. El esquema director del plan metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, ubica el inmueble en tratamiento de Estabilización con aptitud habitacional, estableciéndose con la matriz de uso de suelo de los centros de Distribución y Bodegaje, como de uso de suelo prohibido para el área de parcela solicitada.
 - b. Nuestro sistema de trámites y antecedentes registra el lote número 2-7 A, con acta de monitoreo N° 0516-2018 Y DENUNCIA CIUDADANA n° 0054-2018, por no poseer las autorizaciones correspondientes y generar contaminación ambiental por la emanación frecuente de olores desagradables que provocan irritación de la nariz y nauseas, invadiendo el olor hasta el interior de las viviendas aledañas; además en el negocio realizan el trabajo de lavado de pisos sacando los desperdicios de los mariscos hasta la cuneta que luego van al tragante de la 14 avenida sur, generando proliferación de moscas y malos olores.
- VII- Que la segunda denegatoria de calificación la fundamentaron en lo siguiente según informe de OPAMSS:
- a. Los argumentos planteados en nota de reconsideración de fecha 6 de marzo de 2019, por el ing. Héctor Antonio Flores Martínez, responsable de ambos tramites de calificación de lugar se fundamentan principalmente en que el negocio cuenta con autorización de otras instituciones : Ministerio de Salud y Municipal, sin embargo se le aclaro que estos no le eximen de su obligación de obtener la calificación de lugar conforme a los artículos de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.
 - b. Por tanto no supero los motivos y criterios técnicos y legales, por los cuales se denegó el uso solicitado, por lo que se procedió a ratificar el contenido de la calificación del lugar número 0775 – 2018.
- VIII- 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, que según información recibida por el interesado e inspección por denuncia hecha al establecimiento por malos olores de lixiviados en donde se concluyó que según la inspección en el lugar en octubre de 2018, no existe un estricto control del manejo de las aguas residuales ya que se comprobó que es posible que al lavar el piso del área donde se empaca el marisco frente a los cuartos fríos el agua puede escapar hasta las cajas del agua lluvia y salir a la cuneta.

Que se necesita limpiar las salidas de aguas lluvias y hacer más eficiente el drenaje de las aguas residuales, y se requirió que tramitara calificación de lugar.

Teniendo en cuenta que:

El establecimiento se encuentra inscrito en el Registro Tributario Municipal desde el año 2014, con número de contribuyente n° 59536. Posee constancia del departamento de desechos sólidos, que se les brinda el servicio; además posee autorización del Ministerio de Salud "licencia Sanitaria" cuyo vencimiento será en el año 2020, y que está sujeta a que se mantengan las condiciones sanitarias con las que se autorizó. Y debido a denuncia ciudadana se levantó acta de monitoreo en OPAMSS por no contar con calificación de lugar. Al solicitar formulario ambiental al MARN se les elaboro un informe técnico por parte de la Dirección de Evaluación y cumplimiento ambiental con código NFA 166-2019, en donde se solicitan varios requisitos a cumplir entre ellos contar con la calificación de lugar de la OPAMSS, (...).

- IX- Que por todo lo anterior concluye y recomienda la jefa del departamento en cuestión:
- a. En la apelación al Concejo se menciona que el uso real del inmueble comprende el funcionamiento de oficinas del comercio y el almacenamiento temporal del marisco en cuartos fríos.
 - b. Que existe denuncia vecinal por los malos olores y expedientes abiertos en otras instituciones.
 - c. Que salvo las denuncias vecinales el establecimiento ha funcionado inscrito en el registro sin causar mayores conflictos en la zona.
- X- Que recomienda que se CONDICIONE revocar la calificación de lugar denegada aprobando el uso de suelo, siempre y cuando los propietarios realicen adecuaciones en el interior para cumplir con todos los requisitos en materia de derecho ambiental y salud lo cual deberá ser un compromiso de parte de los propietarios con el Municipio el cual así mismo podrá ser verificado por este último mediante tramitación en OPAMSS, de: permiso de construcción, recepción de obra, y permiso de habitar en la Municipalidad de estas adecuaciones.
- XI- Que como guía en materia de derecho ambiental y salud se tiene el REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE NORMAS DE BUENAS PRACTICAS DE MANUFACTURA EN LOS PRODUCTOS PESQUEROS Y APLICABLES DEL SISTEMA DE ANALISIS DE RIESGO EN PUNTOS CRITICOS DE CONTROL EN LOS ESTABLECIMIENTOS DE PROCESAMIENTO; tal como lo describe su artículo 12 describe las condiciones ideales para las instalaciones de ese tipo de establecimientos las cuales serían las exigidas por el municipio, que describe a continuación:
DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE PROCESAMIENTO DE LOS PRODUCTOS PESQUEROS EN TIERRA Artículo 12. Los establecimientos de

procesamiento de productos pesqueros estarán diseñados de manera tal que permitan reducir al mínimo, el riesgo de contaminación cruzada o de disminución de la calidad del producto en su manipuleo y operaciones de proceso, para lo cual se deberá cumplir con las siguientes condiciones: 1. Diseño y Construcción el diseño y construcción higiénicos de un establecimiento de proceso de productos pesqueros deberá tomar en cuenta las siguientes recomendaciones: 1.1 Para facilitar la limpieza y la desinfección a. Las superficies de las paredes, los tabiques y los pisos deben estar elaborados de materiales impermeables y atóxicos; b. Las superficies de las paredes y tabiques deben ser lisas hasta una altura apropiada para las operaciones; c. Los pisos deben estar contruidos de una manera que facilite su drenaje; d. Los techos y accesorios situados en lugares elevados deberán estar contruidos y terminados de tal manera que se reduzca al mínimo la acumulación de suciedad y condensación, así como el esparcimiento de partículas; e. Las ventanas estarán contruidas para reducir al mínimo la acumulación de suciedad y, cuando sea necesario, dispondrán de redes móviles de protección contra insectos, que se puedan limpiar. De ser necesario, las ventanas serán fijas; f. La superficie de las puertas será lisa e impermeable para facilitar la limpieza; g. Las uniones de suelos y paredes estarán contruidas para facilitar la limpieza. (...) 1.8 Para reducir al mínimo los daños del producto a. En las superficies se reducirá al mínimo la presencia de bordes afilados y salientes; b. Las canaletas y transportadores estarán proyectados para evitar daños físicos ocasionados por roturas o caídas desde altura excesiva; c. El equipo empleado en el almacenamiento deberá ser idóneo para tal fin y no permitir la rotura del producto pesquero.

- XII- Que cumpliendo con lo anterior se busca que el establecimiento ya adecuado cumplan con: que la actividad de carga y descarga del producto comprado a proveedores se realice dentro de las instalaciones y que por ningún motivo los vehículos transportadores vacíen o dejen caer producto pesquero en el espacio público; que ningún espacio incluyendo la cochera o la zona donde se realiza la descarga del producto debe tener contacto con el drenaje de aguas lluvias evitando así que aguas provenientes del interior ya sea porque llueva o laven los vehículos o la cochera haga que el hielo o lixiviado salga al cordón cuneta; que se empaque la basura o desperdicios adecuadamente dentro de las instalaciones y que se saque exclusivamente cuando el camión recolector de desechos llegue al lugar evitando así exponer a los vecinos a los malos olores o a la proliferación de moscas e insectos por tener desperdicios a la intemperie.

- XIII- Que además por parte de la Unidad Contravencional, en respuesta a solicitud de informe: que en esa Unidad se diligencia un proceso identificado con número de referencia 1095-CI-OPAMSS-10-18-04, como establecimiento denominado "BODEGA REFRIGERADA DE MARISCOS", ubicado en barrio el calvario, catorce avenida sur, número dos-siete, entre segunda y cuarta calle poniente, de este Municipio, cuyo propietario aparece identificado con el nombre de Juan Mauricio Huete, y no el señor Gerardo José Contreras y Contreras, como se establece en el acuerdo #897, Referencia SE-110619, periodo 2018-2021 de fecha 11 de junio 2019; proceso sancionatorio iniciado por no contar con el permiso de calificación de lugar por OPAMSS.
- XIV- Que también se recibió informe por parte del Departamento de Registro Tributario en el que informan que la sociedad denominada: MARISCOS INTERNACIONALES, S.A de C.V., cuenta con expediente de calificación número: 15716-001, sobre un establecimiento con actividad comercial de compra y venta de mariscos, ubicado en: 14ª Avenida Sur # 2-7 porción A de esta ciudad. Dicho establecimiento fue calificado el 2 de Septiembre de 2014, según consta resolución de calificación emitida por el Departamento de Registro Tributario. Del mismo modo, hace del conocimiento que dicha cuenta no refleja pagos desde el mes de enero del año en curso, monto que asciende a US\$424.35.
- XV- Que por otra parte el Departamento de Catastro, remitió informe en el cual detalla lo siguiente: manifiesta, que dicho inmueble es propiedad de Juan Mauricio Huete, ubicado en 14 avenida sur # 2-7 porción a con un área de 539.22 m2, 12.52 ML DE FRENTE, 4.00 ml de rodaje; y que a través de la consulta y proceso de calificación de lugar se ha realizado de oficio en catastro Municipal. El cambio de uso a inmueble para negocio a partir de junio del año 2016 el cual se hace constar que opera dicha sociedad, ya que poseía el uso habitacional. Además consta que desde diciembre del año 2008 a la fecha no se ha cancelado los servicios municipales que se le prestan al inmueble, el cual el monto asciende a US\$9,690.32 periodo diciembre 2008 hasta julio 2019.

En referencia a la respuesta a solicitud al Juzgado Ambiental manifiestan que se decretaron medidas cautelares a la Sociedad en comento las cuales consistían que en un plazo de diez días hábiles a) iniciara el trámite para la obtención de calificación de lugar ante la OPAMSS; b) el inicio del trámite para la categorización de la actividad, obra o proyecto ante el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales; c) implemente un método de mitigación de olores en el sitio, a fin que estos no sean esparcidos en el entorno; y que tomen acciones para evitar que algún tipo de agua residual o desechos salgan del inmueble y se genere su acumulación en las afueras del

establecimiento; así mismo limpiar todos los productos y desagües al interior del establecimiento para lograr la efectiva circulación de aguas lluvias; y es el caso que por escrito de fecha 15-III-2019 dicha sociedad por medio de su abogado licenciado Emilio Francisco Aguilar Chavarría, informo los avances realizados para dar cumplimiento a las mismas; por lo que el proceso en etapa de verificación del cumplimiento de las cautelares que le fueron impuestas.

XVI- 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 POR TANTO:

Es de hacer notar que los informes presentados son subsanables para poder revocar la denegatoria de calificación de OPAMSS, por lo cual se CONDICIONA a la Sociedad MARISCOS INTERNACIONALES, S.A. de C.V., a que cumpla con las observaciones realizadas por cada Unidad de la Municipalidad y las medidas cautelares del Juzgado Ambiental, en el término máximo de tres meses contados a partir de la fecha de esta notificación, además de ponerse al día con el pago de sus tasas e impuestos municipales, como inmueble y Sociedad.

Por tanto en base al artículo 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, **ACUERDA:**

- 1. CONDICIONAR LA REVISION DE LA REVOCATORIA DE LAS DENEGATORIAS de calificación de lugar de Resolución número 0755-2018 y 0131-2019 emitidas por OPAMSS; y de las medidas cautelares dictadas por el Juzgado Ambiental, y las demás que aquí se han enumerado.**
- 2. Presentar la SOLVENCIA municipal sobre los cargos de las unidades Municipales que aquí han sido señaladas.**
- 3. DELEGAR a la Arquitecta Diana Hernández, Jefa del Departamento de Ordenamiento y Planificación Territorial, para que sea la encargada de verificar el cumplimiento de lo establecido y presentar informe a este Concejo al finalizar el plazo transcurridos los tres meses según lo acordado en esta instancia; para que podamos determinar lo que procede con respecto a las denegatorias anteriormente descritas a la Sociedad MARISCOS INTERNACIONALES, S.A. de C.V.-Comuníquese''''''**

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, a los veintitres días del mes de julio 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**