

INSTITUCIONES AUTONOMAS**ALCALDÍAS MUNICIPALES**

DECRETO No. 3-2017.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ZACATECOLUCA, DEPARTAMENTO DE LA PAZ,

CONSIDERANDO:

- I. Que la Ordenanza Reguladora del Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, emitida por Decreto Municipal Número Cinco, de fecha veintisiete de abril de dos mil once, publicada en el Diario Oficial No. 104, Tomo 391 del 6 de junio de 2011, requiere de algunas reformas, a efecto de establecer los cambios que la Municipalidad de Zacatecoluca, ha emprendido como parte de la Estrategia de Fortalecimiento Institucional, que pretende agilizar trámites y procedimientos para el otorgamiento de permisos, licencias y otros similares solicitados por los contribuyentes. Como parte de esta estrategia, se ha fortalecido la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zacatecoluca, dotándola de equipo tecnológico, recurso humano e instalaciones que permitan realizar en la Municipalidad, algunos trámites que anteriormente se realizaban en OPLAGEST La Paz y que a partir de la vigencia de la presente reforma, se realizarán en la Municipalidad;
- II. Que es necesario para el ordenamiento y gestión del territorio, contar con instrumentos técnicos, jurídicos y financieros apropiados para que el municipio logre un desarrollo sustentable y sostenible;
- III. Que es competencia del Concejo Municipal, crear y modificar tasas, en virtud de la facultad consagrada en el Art. 204 ordinal primero de la Constitución de la República y de conformidad a la Ley General Tributaria Municipal; y,
- IV. Que compete a los municipios la autorización y fiscalización de obras particulares, cuando exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para ese fin.

POR TANTO, con base en los artículos: 203, 204 ordinal 3° de la Constitución de la República; 3 numerales 3 y 5, 4 numeral 27, y 30 numeral 4 del Código Municipal y Arts. 2, 5, 7 inciso 2 y 77 de la Ley General Tributaria Municipal.

Por unanimidad, **DECRETA** la siguiente:

**REFORMA A LA ORDENANZA REGULADORA DEL DESARROLLO, ORDENAMIENTO
Y GESTIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ZACATECOLUCA**

Art. 1.- Refórmase el artículo 2, así:

Competencia

«Art. 2.- El organismo encargado de la vigilancia, control, aprobación y autorización de las actividades de desarrollo territorial del municipio de Zacatecoluca, tales como proyectos de urbanización, parcelación, construcción, demolición, ampliación, remodelación o mejoras de obras existentes, que en él se realicen, es el Concejo Municipal de Zacatecoluca, la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz, que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas OPLAGEST La Paz, quien brindará la asesoría y colaboración técnica, en coordinación con la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zacatecoluca, responsable del tema territorial.

La OPLAGEST La Paz es una entidad eminentemente técnica de planificación, gestión territorial, de trámites de requisitos previos y emisión de dictámenes técnicos de urbanización, parcelación y construcción en obra mayor.

La OPLAGEST La Paz y la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zacatecoluca, están facultadas para hacer inspecciones a las obras que les competen y que se desarrollen en el Municipio; los constructores o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación señalada en esta ordenanza.

La Alcaldía Municipal otorgará los permisos o licencias de urbanización, parcelación y/o de construcción que se desarrollen en este municipio una vez el proyecto obtenga el Dictamen Técnico favorable emitido por la OPLAGEST La Paz y el propietario del mismo haya efectuado el pago de las tasas correspondiente; también emitirá observaciones técnicas al trámite previo de revisión vial y zonificación, por lo cual cobrará un porcentaje a la tasa correspondiente.

Para su funcionamiento La OPLAGEST La Paz cobrará un porcentaje de las tasas respectivas por los servicios que preste según se detalle en el TITULO VIII.»

Art. 2.- Refórmase, el artículo 4, así:

Definiciones

Art. 4.- Para los efectos de esta ordenanza, deberá entenderse por:

Construcción: Acción y efecto de edificar o ejecutar una obra propia ya sea de la arquitectura o de la ingeniería o de ambas.

Lotificación: Acción y resultado de dividir un terreno en lotes y parcelas.

Parcelaciones: División del suelo rústico, con el fin de construir parcelas urbanas aptas para la edificación.

Permiso o licencia de urbanización, parcelación y/o construcción: Es el acto administrativo municipal donde se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas tanto a nivel municipal como nacional. Consistirá en la firma y sello del Alcalde o funcionario delegado por el Concejo Municipal, en los planos correspondientes, luego de la emisión del dictamen técnico favorable de la OPLAGEST La Paz, en los casos en que dicho dictamen se requiera o en resolución suscrita por el Alcalde o funcionario delegado por el Concejo Municipal, en los casos en que no se requiera dicho dictamen. Luego de la obtención de este permiso se podrán iniciar las obras respectivas.

Ampliación: se entenderá como ampliación el aumento o adición de área a una edificación existente.

Remodelación: entiéndase como remodelación a la modificación física dentro del espacio o superficie construida cambiando la función del uso con fines habitacional o no habitacional.

Mejora de las Edificaciones Existentes: se refiere a la intervención invasiva de los elementos estructurales, llámese estructural a columnas, vigas, estructura de techo y otros elementos neuronales en la edificación tanto en madera, metal como concreto estructural y sus variantes.

Demoliciones: Acción de destruir controladamente cualquier tipo de elemento o edificación habitacional o no habitacional tanto en metal como concreto simple, concreto estructural y sus variantes.

Art. 3.- Agréguese el artículo 53 bis, así:

«Art. 53 bis.- Para Cambio de Uso de Suelo, el Concejo Municipal, deberá emitir un acuerdo para modificación de uso, previo informe técnico de la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial, y pago de la tasa respectiva, además de una compensación si el uso de suelo lo amerita.»

Art. 4.- Refórmase, el artículo 108, así:

Obras de sistema mixto

«Art. 108.- Para las obras que no requieren dictamen técnico de OPLAGEST La Paz y con un área superior a setenta y cinco metros cuadrados de construcción, el responsable del proyecto deberá ser un profesional de la rama de la Ingeniería Civil o de Arquitectura, debidamente autorizado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. Para inferiores a setenta y cinco metros cuadrados de construcción el responsable del proyecto deberá ser técnico de la construcción, maestro de obra o albañil, comprobable mediante Documento Único de Identidad u otro documento que certifique su oficio.»

Art. 5.- Agrégase el Artículo 114 bis, así:

«Art. 114 bis.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee ejecutar según lo establece el artículo 114 de la presente ordenanza, un proyecto de urbanización, parcelación y/o construcción, deberá solicitar en la OPLAGEST La Paz o en la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zacatecoluca, según corresponda, los trámites establecidos en el artículo que antecede.»

Art. 6.- Refórmase, el Artículo 115, así:

Calificación del Lugar

«Art. 115.- Toda nueva actividad que se realice en este municipio deberá tramitar la Calificación del Lugar en la OPLAGEST La Paz, como requisito para poder construir una nueva edificación.

Para los proyectos que no requieran Dictamen Técnico y que se encuentren en el área urbana, el trámite de la calificación del lugar se deberá realizar en la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zacatecoluca.

La calificación del lugar es el instrumento indispensable que se emite previo a la obtención del permiso de funcionamiento emitido por la Unidad de Registro y Control Tributario.»

Art. 7.- Refórmase, el Artículo 119, así:

Proyectos que no requieren Dictamen Técnico

«Art. 119.- No requiere el Dictamen Técnico de la OPLAGEST La Paz, los proyectos de AMPLIACIÓN una sola unidad de hasta ciento cincuenta metros cuadrados de uso habitacional y no habitacional, de hasta dos niveles en uso habitacional y hasta un nivel de uso no habitacional con cubierta ligera en ambas circunstancias.

REMODELACIÓN: No se tendrá un límite en el área a remodelar con fines habitacional o no habitacional, hasta dos niveles en uso habitacional y no habitacional hasta un nivel.

MEJORA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES: No se tendrá un límite en el área a mejorar habitacional o no habitacional, hasta dos niveles en uso habitacional y no habitacional hasta un nivel.

CONSTRUCCIONES NUEVAS: De hasta 75 metros cuadrados de uso habitacional y no habitacional, de hasta dos niveles en uso habitacional y hasta un nivel de uso no habitacional, que se encuentren dentro del área urbana con cubierta ligera en ambas circunstancias.

DEMOLICIONES: Previo a realizar una ampliación, remodelación, mejora de obra existente y construcciones nuevas, deberá obtener el permiso ambiental emitido por la Unidad Ambiental Municipal, para el depósito de desechos, sin limitantes en área, niveles o uso de espacio.

EXCAVACIONES: Para las excavaciones de fundación o de otra naturaleza superior a doce metros cúbicos, deberá obtener el permiso ambiental emitido por la Unidad Ambiental Municipal, para el depósito de desechos.

INSTALACIÓN O MODIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PUBLICITARIAS: Entiéndase como vallas publicitarias, anuncios, rotulación variada de todo tipo, las cuales se clasificarán de la siguiente manera: Estructuras grados 1 y 2.

Estructuras grado 1

Estructuras cuerpo metálico u otro material, adosadas, tipo bandera, empotradas a superficie vertical, de uno o más apoyos cimentados, tipo toldo, con pantalla metálica, vinil o similar, que sean inferiores a seis metros cuadrados en su pantalla; deberán presentar permiso de la Secretaría de Cultura si se encuentra dentro del área del Centro Histórico, no obstaculizarán áreas de circulación peatonal, de preferencia ubicadas sobre el arriate donde aplique, respetando los derechos de vía y tendrán que tener una altura mínima de 2 metros sobre el nivel de piso. No obstaculizarán la visual de señales de tránsito o de apariencia y colores similares, no se situarán frente a accesos de edificaciones, no será necesario detalles estructurales. No deben obstaculizar el enfoque de cámaras de video vigilancia, ni la iluminación del alumbrado público.

Estructuras grado 2

Estructuras cuerpo metálico u otro material, de más de 6 metros cuadrados en su pantalla de uno o más apoyos deberán presentar permiso de la Secretaría de Cultura si se encuentra dentro del área del Centro Histórico, acta de la comunidad a favor de la estructura, si aplica, no obstaculizar áreas de circulación peatonal, respetar los derechos de vía, no obstaculizar la visual de señales de tránsito o de apariencia y colores similares, será necesario detalles estructurales firmados por profesional responsable.

No deben obstaculizar el enfoque de cámaras de video vigilancia, ni la iluminación del alumbrado público.

Estructuras grados 3 y 4.

En el caso de estructuras tipo 3 vallas con área superior de 6 metros cuadrados y tipo 4 Vallas que a la vez posean antenas o funcionen como torres para transmisión o repetición de telefonía celular, internet, radio, televisión, datos u otras tecnologías similares. Son competencias de OPLAGEST, la aprobación del dictamen técnico. La municipalidad emitirá los permisos y tasaré los tributos.»

Art. 8.- Refórmase, el artículo 120, así:

«Recepción de Obras

Art. 120.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee habilitar un proyecto de urbanización, parcelación y/o construcción deberá tramitar la Recepción de Obras en la OPLAGEST La Paz, debiendo presentar el constructor la escritura de donación de áreas verdes y de equipamiento social a favor de la Alcaldía Municipal si corresponde, la bitácora debidamente llena y firmada por los inspectores y profesionales responsables, los certificados de los laboratorios de suelos y materiales, la constancia de recepción de los servicios públicos, y otros documentos requeridos por la OPLAGEST La Paz.

Se incluye el trámite de recepción de obra a los proyectos que no requiere dictamen técnico ésta será realizada por la Municipalidad previo requisitos a cumplir.»

Art. 9.- Agrégase el artículo 125 bis, así:

«Art. 125 bis.- En los trámites y procedimientos establecidos en el Artículo 125, de la presente ordenanza, deberá entenderse que las instancias competentes son la OPLAGEST La Paz o la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zacatecoluca, según corresponda.»

Art. 10.- Refórmase el Artículo 126, y el encabezado del TÍTULO VIII, así:

TÍTULO VIII**TASAS POR SERVICIOS DE LA OPLAGEST LA PAZ O LA MUNICIPALIDAD DE ZACATECOLUCA, SEGÚN CORRESPONDA.****CAPÍTULO ÚNICO****Tasas por servicios que presta la OPLAGEST La Paz o la Municipalidad de Zacatecoluca, según corresponda.**

Art. 126.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee efectuar trámites para el desarrollo de un proyecto de urbanización, parcelación y construcción deberá cancelar en concepto de tasas por los servicios en la oficina de la OPLAGEST La Paz o en la Tesorería de la Municipalidad de Zacatecoluca, según corresponda; las tasas vigentes de acuerdo a la tabla siguiente por tipo de trámite:

FACTIBILIDAD DE PROYECTOS,**CONSTRUCCIONES Y PARCELACIONES HABITACIONALES**

a) Calificación de lugar, por cada metro cuadrado del área total del terreno	\$	0.018
b) Línea de construcción, por cada metro cuadrado del área total del terreno.....	\$	0.03
c) Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, por cada metro cuadrado del área total del terreno	\$	0.11
d) Revisión vial y zonificación, por cada m del área total del terreno.....	\$	0.055

CONSTRUCCIONES Y PARCELACIONES NO HABITACIONALES

a) Calificación de lugar (hasta 200.00 m ²), tasa única.....	\$	25.00
b) Calificación de lugar (más de 200.00 m ²), por cada m ² del área total del terreno	\$	0.13
c) Línea de construcción (hasta 200.00 m ²), tasa única.....	\$	25.00
d) Línea de construcción (más de 200.00 m ²), por cada m ² del área total del terreno	\$	0.13
e) Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, por cada m ² del área total del terreno.....	\$	0.22
f) Revisión vial y zonificación (hasta 200.00 m ²), tasa única	\$	28.00
g) Revisión vial y zonificación (más de 200.00 m ²), por cada m ² del área total del terreno	\$	0.14

DICTAMEN TÉCNICO

URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL

a) Urbanización o Parcelación, por cada m ² del área total del terreno	\$	0.15
b) Construcciones y/o reparaciones, ampliaciones y remodelaciones, por cada m ² del área total de construcción ..	\$	0.30
c) Construcciones de muros y tapiales, por cada m ² del área de pantalla	\$	0.26

PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN NO HABITACIONAL

a) Parcelación, por cada m ² del área total del terreno	\$	0.20
b) Construcciones y/o reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y reconstrucciones mayores de 50.00 m ² , por cada m ² del área total de construcción	\$	0.40
c) Construcciones de muros y tapiales, por cada m ² del área de pantalla	\$	0.30

RECEPCIÓN DE OBRAS DE PROYECTOS.

URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL

a) Recepción de obras de construcción, por cada m ² del área total de construcción	\$	0.23
b) Recepción de obras de urbanización o parcelación, por cada m ² del área total de construcción	\$	0.29

PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN NO HABITACIONAL

a) Recepción de obras de construcción, por cada m ² del área total de construcción	\$	0.28
b) Recepción de obras de parcelación, por cada m ² del área total de construcción	\$	0.36

PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN NO HABITACIONAL

a) Recepción de obras de construcción, por cada m ² del área total de construcción	\$	0.28
b) Recepción de obras de parcelación, por cada m ² del área total de construcción	\$	0.36

TRÁMITES MISCELÁNEOS

a) Reconsideración de trámites previos, cancelará de la tasa vigente por el trámite	50%
b) Reforma de revisión vial y zonificación, cancelará de la tasa vigente por el trámite	50%
c) Reforma de dictamen técnico de urbanización o parcelación, cancelará de la tasa vigente por el trámite	50%
d) Reforma de dictamen técnico de construcción, cancelará de la tasa vigente por el trámite	50%
e) Certificación de trámites previos, por unidad	\$ 11.43
f) Certificación de dictamen técnico, por unidad	\$ 57.14
g) Reposición de trámites previos, por unidad	\$ 11.43
i) Constancia de no afectación vial, por unidad	\$ 11.43
j) Constancia de compatibilidad de uso (precalificaciones), por unidad	\$ 11.43
k) Informe técnico para Denuncias, por unidad	\$ 10.00
l) Venta de Formulario, ordenanza, por hoja	\$ 0.25
m) Venta de mapas tamaño doble carta, por unidad	\$ 7.50

n) Venta de mapas tamaño 1.0 mts. por 1.0 mts., por unidad.....	\$ 40.00
o) Sellado de bitácora, unidad.....	\$ 20.00
p) Cambio de Uso de Suelo, por cada metro cuadrado.....	\$ 2.00

Art. 11.- Refórmase, el artículo 134, así:

Infracciones subsanables

«Art. 134.- Para quienes efectúen obras, urbanizaciones, parcelaciones, construcciones, ampliaciones, remodelaciones o mejoras de obras existentes, en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia o permiso, siempre y cuando la infracción fuere subsanable física y técnicamente, en el sentido de adecuar dichas obras a la normativa existente, según informe de la OPLAGEST La Paz, se les otorgará un plazo de SESENTA DÍAS (60) calendario, para adecuarse a las normas, tramitando el permiso o licencia correspondiente. Sin perjuicio de la imposición de la multa respectiva y de la orden de suspensión de la obra.

Si vencido el plazo señalado, los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, o solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado.

El plazo señalado en el presente artículo, podrá ser prorrogado por una sola vez, previo informe de la OPLAGEST La Paz, según la complejidad del proyecto.

La localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, podrán trasladarse a otra zona apta para esa finalidad, sin perjuicio de la multa que se imponga al efecto.

Para quienes realicen tala de árboles y/o terracería sin el permiso municipal correspondiente, el infractor deberá además de la sanción que corresponde en concepto de multa, dar en compensación por cada árbol talado sin permiso, 5 árboles que deberá sembrar en donde indique la Municipalidad.

Para obra menor se realizará informe técnico al Concejo Municipal por la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial, tanto para adecuación a la normativa como para las prórrogas.»

Art. 12.- Agrégase el artículo 137 bis, así:

«Art. 137 bis.- El plazo para el pago de la multa impuesta será de 30 días hábiles y se podrá solicitar a la Sección de Cuentas Corrientes, la suscripción de convenio de pago que establezca el pago por medio de cuotas mensuales que no excederán los 12 meses.»

Art. 13.- Refórmase el Artículo 142, así:

Procedimiento sancionatorio

«Art. 142.- Previo a sancionar por infracciones a la presente ordenanza, se deberá realizar el siguiente procedimiento:

PROCESO SANCIONATORIO

Se podrá iniciar el Proceso Sancionatorio por cualquier medio.

Inicio de Sancionatorio.

- 1) Inspección Técnica para verificar informes o denuncias.
- 2) Notificar al posible infractor.
- 3) Citar al posible infractor dentro del término de tres días hábiles, comparezca a la Unidad de Planificación, Ordenamiento y Desarrollo Territorial, a manifestar su defensa, si dentro de la reunión sostenida, el propietario del proyecto presenta la documentación para realizar trámite de Permiso de Construcción, se podrá optar por la adecuación a la normativa del proyecto, según el Art. 134 de la Ordenanza Reguladora del Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Zacatecoluca.
- 4) Acta de reunión sostenida con el posible infractor o en su ausencia declaratoria de rebeldía, según el Art 131 del Código Municipal (Párrafo 2).

Apertura a prueba

- 1) Notificar al posible infractor, que se abrirá a prueba el proceso sancionatorio dentro del término de ocho días hábiles, para que esta Unidad y el posible infractor presenten las pruebas pertinentes.

Resolución final

- 1) Concluido el término de prueba y recibidas las que hubieren ordenado o solicitado, resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes, según el Art. 131 del Código Municipal (Párrafo 3).
- 2) Para dictar sentencia, la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la Ley, según el Art. 131 del Código Municipal (Párrafo 4).
- 3) La certificación de la resolución que imponga una multa tendrá fuerza ejecutiva, según el Art. 131 del Código Municipal (Párrafo 5).
- 4) El infractor deberá legalizar el proyecto de construcción según el Art. 114 para Obra Mayor y el Art. 118 para Obra Menor, y el Art. 130 del Código Municipal.»

Art. 14.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE ZACATECOLUCA, a los quince días del mes de febrero de dos mil diecisiete.

DR. FRANCISCO SALVADOR HIREZI MORATAYA

ALCALDE MUNICIPAL

MANUEL ANTONIO DE JESÚS CARBALLO GONZÁLEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

ZORINA ESTHER MASFERRER ESCOBAR
PRIMERA REGIDORA PROPIETARIA

VILMA JEANNETTE HENRÍQUEZ ORANTES
SEGUNDA REGIDORA PROPIETARIA

DENNY ALEXANDER CHICAS CÁRCAMO
TERCER REGIDOR PROPIETARIO

REINA ISABEL REYES
CUARTA REGIDORA PROPIETARIA

FRANK REYNALDO ALVARADO ALFARO
QUINTO REGIDOR PROPIETARIO

CARLOS ARTURO ARAUJO GÓMEZ
SEXTO REGIDOR PROPIETARIO

FRANCISCO JAVIER BERNABÉ
SÉPTIMO REGIDOR PROPIETARIO

HÉCTOR ARNOLDO CRUZ RODRÍGUEZ
OCTAVO REGIDOR PROPIETARIO

ZOILA MARÍA HERNÁNDEZ RENDEROS
NOVENA REGIDORA PROPIETARIA

WALTER ERNESTO CORTEZ
DÉCIMO REGIDOR PROPIETARIO

JUAN CARLOS MARTÍNEZ RODAS
SECRETARIO MUNICIPAL.