

ACUERDO S/N.

CAPITULO I

Generalidades

Art. 1º.- El organismo encargado de la vigilancia, del control y aprobación de las actividades que se refieren al desarrollo urbano del Municipio de Mejicanos y a las construcciones que en él se realicen, "será el Concejo Municipal a través de la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador," que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas OPAMSS; la cual ha sido creada para tal fin en unión de todos los municipios que conforman el Area Metropolitana de San Salvador, por medio del Concejo de Alcaldes de la Zona Metropolitana de San Salvador. La OPAMSS tendrá su sede en la ciudad de San Salvador.

Art. 2º.- Las funciones de vigilancia, control y aprobación a que se refiere el Artículo anterior, serán ejercidas por la OPAMSS en base al plan maestro de desarrollo urbano del AMSS y al reglamento de esta Ordenanza, elaborados por dicha oficina; "los cuales deberán ser previamente aprobados por el Concejo Municipal en los aspectos de interés local y por el Concejo de Alcaldes del AMSS en aquellos de interés regional y podrá ejercer sus funciones con la colaboración de otros organismos Municipales, Estatales y/o entidades privadas o gremiales.

La OPAMSS resolverá según lo previsto en el Plano General de Zonificación del AMSS y del Reglamento a la presente Ordenanza; toda situación no prevista en ellos será resuelta por el Concejo Municipal.

Art. 3º.- Las gremiales de profesionales y empresarios constituidos legalmente y relacionados con la industria de la construcción, podrán solicitar a la OPAMSS su inscripción en un registro de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de esta Ordenanza. En tal virtud, las gremiales inscritas en este registro podrán solicitar a la OPAMSS la revisión de las ordenanzas y reglamentos que regulan el desarrollo urbano, con el fin de evaluar y actualizar sus procedimientos y normas; según lo establecido en el Reglamento de esta Ordenanza. La OPAMSS deberá convocar a estas gremiales en períodos no mayores de dos años para evaluar y actualizar estos documentos.

Art. 4º.- Para los efectos de esta Ordenanza, técnicamente deberá entenderse por:

Area Metropolitana de San Salvador (AMSS): Porción de territorio comprendida por los municipios de San Salvador, San Marcos, Ciudad Delgado, Ilopango, Soyapango, Cuscatancingo, Ayutuxtepeque, Mejicanos, Antiguo Cuscatlán, Nueva San Salvador, Nejapa, Apopa y San Martín.

Calificación de lugar: Instrumento mediante el cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos señalados como condicionados en la matriz de usos del suelo del Plan de Zonificación del Municipio.

Constructor: Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la industria de la construcción en la rama de la ejecución de obras.

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

Desarrollo Urbano: Acción y efecto de fraccionar o lotificar el suelo urbano y/o potencialmente urbano, con el fin de que cumpla con todos los requerimientos necesarios para construir.

Director de Obra: Profesional, Arquitecto o Ingeniero Civil, responsable de la ejecución técnica de una construcción o urbanización.

Factibilidad de Servicios: Instrumento por medio del cual, las instituciones encargadas del desarrollo y administración de la infraestructura de servicios públicos da la posibilidad de dotación del mismo a una parcela. esta deberá indicar al solicitante, el sitio y la forma de conexión a las redes existentes.

Licencia de Constructor: Instrumento mediante el cual, se autoriza a una persona natural o jurídica a construir y urbanizar, con el fin de garantizarse que las obras de construcción y desarrollo urbano cumplan con los códigos de ingeniería y con las normas de urbanismo y arquitectura vigentes.

Línea de Construcción: Documento por medio del cual se señalan los derechos de vía de las arterias de circulación mayor del sistema vial y los tipos de acceso permitidos, los límites de las zonas de reserva ecológica, áreas verdes y espacios abiertos y zonas de explotación rural.

Parcelación: División del suelo rústico, urbano y/o potencialmente urbano, con el fin de constituir parcelas urbanas aptas para la edificación.

Planificador Profesional, arquitecto o ingeniero civil responsable de la concepción de la obra de parcelación y/o construcción, en cada uno de sus aspectos, y de plasmarla en planos y demás documentos.

Revisión Vial y de Zonificación: Instrumento mediante el cual la OPAMSS podrá constatar el cumplimiento de las disposiciones y objetivos del Plano de Zonificación de Usos del Suelo y del Plan de Transporte del Area Metropolitana de San Salvador.

Regente: Profesional, Arquitecto o Ingeniero Civil, responsable de las actividades técnicas de una empresa dedicada a la construcción, parcelación, supervisión y control de calidad de materiales de construcción.

Sub-parcelación: Subdivisión de una parcela urbana, que cuenta con todos los servicios públicos, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.

Suelo Urbano: Porción del territorio sobre el cual se constituye un centro poblado, que goza o puede gozar de todos los servicios públicos.

Suelo Potencialmente Urbano: Terrenos aledaños a los suelos urbanos que gozan de la factibilidad de dotación de servicios públicos o que previamente han sido calificados como tal, por el plan de desarrollo local.

Supervisor: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería o empresa consultora debidamente inscrita responsable de dar testimonio del correcto procedimiento constructivo de la obra.

Urbanista: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil, con estudios de especialización en planificación urbana.

Urbanización: Parcelación de terreno rústico, urbano o potencialmente urbano, que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

CAPITULO II

De la Planificación

Art. 5º.- Toda obra pública o privada, a excepción de las señaladas en el reglamento de la presente Ordenanza, para ser construida en el municipio de Mejicanos, deberá estar planificada por profesionales idóneos a cada área del diseño.

Art. 6º.- Los correspondientes planos y documentos de toda edificación a realizar, deberán contener cuatro áreas de diseño: Arquitectónico, Estructural, Eléctrico e Hidráulico. El reglamento respectivo establecerá los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño.

Art. 7º.- El diseño arquitectónico comprenderá la distribución espacial de las zonas, áreas y recintos que conforman el edificio, así como el diseño de todos los componentes que conforman su super estructura, o sea aquéllos que delimitan y conforman los recintos.

Art. 8º.- El diseño estructural comprenderá el cálculo de los componentes que conforman la estructura y la infraestructura del edificio, es decir aquéllos que son necesarios para soportarlo y transmitir sus cargas al suelo.

Art. 9º.- El diseño eléctrico comprenderá el cálculo relativo al sistema de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica, desde el punto de entrega del servicio público.

Art. 10º.- El diseño hidráulico comprenderá el cálculo relativo a los sistemas de agua potable, de drenaje de aguas servidas y de drenaje de aguas lluvias, desde el punto de conexión a las redes públicas correspondientes.

Art. 11º.- Los juegos de planos de toda parcelación a ejecutar deberán contener dos áreas básicas de diseño: de Superestructura Urbana y de Infraestructura Urbana, esta última se subdivide en diseño Civil, Eléctrico e Hidráulico; el reglamento correspondiente indicará los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño.

Art. 12º.- El diseño de la Superestructura Urbana, comprenderá todo lo relativo a uso del suelo y circulación vial; en la Infraestructura Urbana el diseño Civil comprenderá las obras de suelo y de protección y los diseños Eléctrico e Hidráulico, comprenderán los alcances indicados en los artículos 9º y 10º de esta ordenanza.

Art. 13º.- Los planos y memorias de cálculo correspondientes a cada área de diseño, de los proyectos que señale el reglamento de la presente Ordenanza, deberán ser firmados y sellados por un responsable, el cual deberá ser un profesional graduado de cualquiera de las universidades reconocidas por el Estado o incorporado a la Universidad de El Salvador y registrado oficialmente de acuerdo a lo establecido en los Art. 48 y 49 de esta Ordenanza; todo en base en la siguiente distribución:

Diseño de Edificación	Profesional
Arquitectónico	Arquitecto
Estructural	Ing.Civil y/o Estructural
Eléctrico	Ing. Electricista Ing.Electromecánico o Ing. Industrial.
Hidráulico	Ing.Civil y/o Hidráulico
Diseño Urbano	Profesional
Superestructura Urbana	Arquitecto o Ing.Civil con estudios de Urbanismo

Infraestructura Urbana:

-Civil	Ing. Civil
-Eléctrico	Ing. Electricista Ing. Electromecánico o Ing. Industrial.
-Hidráulico	Ing. Civil y/o Hidráulico

Art. 14º.- Todo profesional que cumpla con los requisitos mencionados en el artículo anterior, está facultado para asumir ante la OPAMSS la responsabilidad profesional de su competencia en el Area de la Planificación, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de esta Ordenanza.

Art. 15º.- Los profesionales mencionados podrán solicitar una credencial de diseño que les haga más expedita la tramitación de sus proyectos de acuerdo a lo establecido por el Reglamento de esta Ordenanza.

Art. 16º.- Todo lo relativo a las credenciales profesionales quedará establecido en el reglamento de esta Ordenanza.

Art. 17º.- Todo profesional del diseño está en la obligación de respetar las normas y demás disposiciones del reglamento que dicte la OPAMSS. Esta última tendrá la facultad de aplicar sanciones por incumplimiento, conforme lo establezca el reglamento de la presente Ordenanza.

CAPITULO III

De los Constructores

Art. 18º.- Toda obra de desarrollo urbano y/o de construcción que se realice en el municipio de Mejicanos, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente acreditada para tal fin por la OPAMSS; existiendo para tal efecto el registro correspondiente de acuerdo al reglamento de esta Ordenanza.

Art. 19º.- Toda persona natural o jurídica, que califique como responsable para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, deberá obtener una licencia de constructor la cual será extendida por la OPAMSS, cumpliendo con los requisitos que el Reglamento de esta Ordenanza estipule.

Art. 20º.- Los contratistas del Estado, cuya actividad central se localice en otro municipio fuera del AMSS, estarán exentos del requisito establecido en el artículo anterior, debiendo ceñirse en su actividad a lo dispuesto en el reglamento de esta Ordenanza y a las disposiciones del Plan de Zonificación y del Plan de Circulación mayor del AMSS.

Art. 21º.- La licencia de constructor tendrá vigencia indefinida y se otorgará sin más requisitos que los que especifica la presente ordenanza.

Art. 22º.- Las asociaciones gremiales profesionales y asociaciones empresariales inscritas en el registro correspondiente podrán colaborar en la elaboración de los registros y su actualización según su competencia, como también en asesorar a la OPAMSS en la adjudicación de licencias y credenciales de profesionales y licencias de empresas dedicadas a la planificación y/o construcción.

Art. 23º.- Todo lo referente a la licencia y los registros, así como los procedimientos y las sanciones, se definirán en el reglamento de la presente Ordenanza.

CAPITULO IV

De la Dirección de la Supervisión
y del Control de Calidad de las Obras

Art. 24º.- Toda empresa constructora o consultora deberá contar con un regente, Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente acreditado.

Art. 25º.- Toda obra en ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil previamente inscrito en los registros profesionales correspondientes, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra. El reglamento de la presente ordenanza, establecerá las obligaciones y requisitos de los directores de obras según el tipo y magnitud de las mismas, así como cuándo será necesario una dirección especializada.

Art. 26º.- En aquellos casos que estipule el reglamento de acuerdo al tipo y complejidad de las obras, la OPAMSS exigirá la supervisión como requisito para comprobar la calidad de las obras de construcción y/o de parcelación, la cual solamente podrá ser realizada por profesionales o empresas debidamente acreditados.

Art. 27º.- Todo constructor está en la obligación de comprobar ante la OPAMSS la calidad del suelo, de los materiales y del proceso constructivo, lo cual deberá hacerse por medio de ensayos de un laboratorio de suelos y de materiales.

Art. 28º.- Toda empresa dedicada al control de calidad de materiales de construcción, deberá contar con un regente, profesional de la ingeniería civil o especialista en la materia acreditados por los organismos competentes.

Art. 29º.- El profesional responsable de cada área de diseño, recomendará el tipo de pruebas de laboratorio que deberá realizarse para asegurar la calidad de la obra de acuerdo a las especificaciones y normas aplicadas en el diseño.

Art. 30º.- Todo fabricante de materiales y/o importador de los mismos, tendrá la obligación de comprobar y certificar que sus materiales cumplen con las especificaciones ofrecidas, para lo cual deberá contratar una empresa dedicada al control de calidad de materiales de construcción, previamente inscrita en los registros de la OPAMSS. Dichas empresas tendrán la obligación de reportar a esta oficina sus resultados.

Art. 31º.- Las empresas dedicadas a la supervisión y/o al control de calidad de materiales de construcción, deberán solicitar su licencia como tales a la OPAMSS, quien la otorgará con vigencia indefinida, para lo cual deberán cumplir los requisitos especificados en el Art. 23º y 24º de la presente Ordenanza y los otros señalados en los reglamentos respectivos.

Art. 32º.- Las asociaciones gremiales profesionales inscritas en el registro correspondiente podrán colaborar en la elaboración de los registros y su actualización según su competencia, como también en asesorar a la OPAMSS en la adjudicación de licencias de empresas dedicadas a la supervisión y al control de calidad de las obras.

CAPITULO V

De los Trámites

Art. 33º.- Todo proyecto de parcelación y/o construcción a desarrollarse en el Municipio de Mejicanos, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en el reglamento que para tal fin emita la OPAMSS.

Art. 34º.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee elaborar un proyecto de parcelación y/o construcción en el Municipio de Mejicanos, deberá realizar, previos a la solicitud correspondiente, los trámites siguientes:

a) Calificación de lugar extendida por la OPAMSS para los casos siguientes:

1. Cuando se desea solicitar un uso identificado como "condicionado" en la matriz de Usos del Suelo del Plano General de Zonificación del AMSS.

2. Cuando se desea solicitar una densidad habitacional diferente a la indicada en el Plano General de Zonificación del AMSS.

3. Cuando se desee habilitar un proyecto de desarrollo progresivo en parcelaciones habitacionales Populares y de Interés Social.

4. Cuando la parcela afectada se ubique en un área identificada como de Desarrollo Restringido. Debiendo en este caso ser acompañada de un estudio de Impacto Ambiental.

b) Línea de Construcción extendida por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura (D.U.A.), cuando la parcela es afectada por una vía de circulación mayor o proyecto vial regional y por la OPAMSS, cuando se trate de una construcción individual de cualquier tipo que se ubique sobre vía y/o servidumbre de paso cuyo derecho de vía no esté definido para su circulación vehicular y peatonal con la construcción de su rodaje y de su acera respectivamente, o cuando la parcela a construir se ubique en el casco histórico del municipio.

c) Factibilidad de Servicios Públicos según se detalla a continuación:

-Drenaje de aguas lluvias extendida por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura (D.U.A.).

-Agua potable y alcantarillado sanitario extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (A.N.D.A.).

-Servicios eléctricos extendida por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (C.A.E.S.S.).

Art. 35º.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee ejecutar un proyecto de parcelación en el Municipio de Mejicanos, deberá solicitar: Revisión Vial y de Zonificación y Permiso de Parcelación a la OPAMSS. Según el procedimiento establecido en el reglamento de la presente ordenanza.

Art. 36º.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee ejecutar un proyecto de construcción en el Municipio de Mejicanos, deberá solicitar: Permiso de Construcción, a la OPAMSS. Según el procedimiento establecido en el reglamento de la presente ordenanza.

Art. 37º.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción en el Municipio de Mejicanos, deberá solicitar a su finalización: Recepción de las obras a la OPAMSS, quien extenderá una Constancia de recepción, la cual podrá ser parcial o total y un Permiso de Habitar.

Art. 38º.- Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee habilitar una nueva edificación con servicios públicos domiciliarios, deberá solicitar a la municipalidad previo a la conexión de los mismos, un permiso de habitar.

Art. 39º.- Todo propietario de una edificación deberá solicitar a la OPAMSS, calificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original. El cual el constructor deberá dejar señalado en una placa colocada sobre la línea de verja de la construcción en un lugar visible para su inspección.

Art. 40º.- El Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social y las instituciones encargadas de proveer los servicios públicos, deberán establecer sus lineamientos generales y las normas técnicas que deberán cumplir las parcelaciones y/o construcciones en áreas específicas. Las cuales la OPAMSS tendrá la obligación de aplicar en la aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbano y de construcción.

Art. 41º.- Las instituciones mencionadas en el artículo anterior podrán nombrar un delegado ante la OPAMSS para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo.

Art. 42º.- Las entidades financieras gubernamentales o privadas que financien parcelaciones ubicadas en el Municipio de Mejicanos, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la Constancia de Recepción de las obras extendidas por la OPAMSS y la escritura de donación del lote para Area Verde y Equipamiento Social, previo a la formalización de escrituras en relación al financiamiento para la adquisición de los lotes.

Si la parcelación ha sido realizada por etapas, para la formalización de las escrituras de cada lote, deberá presentarse la Constancia de Recepción parcial correspondiente y para escriturar la última etapa, la cual no podrá ser menor de diez por ciento (10%) del número total de lotes, deberá presentarse Constancia de Recepción total de las obras de urbanización de lo cual se dará el aviso respectivo a la oficina de Catastro de la Alcaldía Municipal de Mejicanos.

Art. 43º.- Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica deberán exigir para la conexión de dichos servicios el Permiso de Habitar extendido por la Municipalidad.

Art. 44º.- El Reglamento de esta Ordenanza podrá indicar las excepciones pertinentes a los trámites antes mencionados.

CAPITULO VI

DE LAS RESPONSABILIDADES

Art. 45º.- Toda persona natural o jurídica, que haya participado en la planificación dentro de las Areas de diseño establecidas en esta Ordenanza, en la ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable por las fallas en las edificaciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia de su trabajo; esto manifiesto en los documentos idóneos tales como planos, especificaciones técnicas de construcción, reportes, bitácoras, etc., por lo cual responderá ante las autoridades correspondientes.

Art. 46º.- Toda persona que altere las condiciones del suelo, de las edificaciones o cambie el uso de las mismas para el cual fueron diseñadas, sin autorización de la OPAMSS, liberará de toda responsabilidad a las personas mencionadas en el artículo anterior, y será el propietario quien responderá ante el municipio por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por otras leyes.

Art. 47º.- De toda resolución o acuerdo que tome la OPAMSS conforme a esta Ordenanza y su Reglamento, y que se considere desfavorable al interesado, éste podrá recurrir ante el Concejo Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud, el Concejo Municipal solicitará a la OPAMSS toda la información y pruebas pertinentes para sugerir a la misma una reconsideración razonada, para lo cual dispondrá de un plazo de noventa días.

ARTICULOS TRANSITORIOS

Art. 48º.- Mientras no exista un registro Nacional de Profesionales confiable, la OPAMSS elaborará y actualizará sus propios registros profesionales correspondientes a las áreas de diseño especificadas en el Art. 13 de esta Ordenanza, para lo cual deberá tomar en cuenta los archivos de las Universidades reconocidas por el Estado y los colegios y asociaciones de profesionales, de carácter gremial inscritos en el registro correspondiente.

Art. 49º.- Los colegios y asociaciones gremiales inscritos en el registro correspondiente, tanto como las Universidades reconocidas por el Estado, tendrán acceso a los registros de profesionales de carácter oficial elaborados por la OPAMSS, con el objeto de corroborar la autenticidad de los mismos y/o solicitar la incorporación de sus agremiados.

Art. 50º.- La presente Ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. Tendrá una duración de 18 meses y a los 12 meses de su vigencia se formará una Comisión revisora integrada por las gremiales profesionales para que analice sus resultados. Después de esta revisión su vigencia será ilimitada debiendo revisarse cada 2 años.

Comuníquese:

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Mejicanos, a las catorce horas del día dieciocho de enero de mil novecientos noventa.- Daniel Antonio Rivera, Alcalde Municipal.- Mauricio Elvidio Vásquez M., Primer Regidor.- Josefina Molina v. de Martínez, Segundo Regidor.- Ricardo Alberto Vásquez, Tercer Regidor.- Ronny Antonio Navarro Luna, Cuarto Regidor.- Sabino Fuentes, Quinto Regidor.- Etelvina Marinero v. de Cubías, Sexto Regidor.- Rafael Antonio Romero, Séptimo Regidor.- Pedro Rafael Mangandy, Octavo Regidor.- Rosalina Campos de Ramírez, Síndico Municipal.- Salvadora Palacios Molina, Secretaria Municipal.

A.M. S/N, del 18 de enero de 1990, publicado en el D.O. N° 77, Tomo 306, del 28 de marzo de 1990.