



Nombre: **ORDENANZA DE CONTROL DE DESARROLLO URBANO EN LOS MUNICIPIOS QUE CONFORMAN EL AREA METROPOLITANA DE SONSONATE**

**Materia:** Administrativa **Categoría:** Ordenanzas Municipales

**Origen:** CONCEJO MUNICIPAL **Estado:** Vigente

**Naturaleza :** Decreto Municipal

**Nº:** 5 **Fecha:** 05/06/92

**D. Oficial:** 11 **Tomo:** 318 **Publicación DO:** 18/01/1993

**Reformas:** (2) D.M. Nº 8, del 11 de julio de 2000, publicado en el D.O. Nº 137, Tomo 348, del 21 de julio de 2000

**Comentarios:**

---

**Contenido;**

ORDENANZA DE CONTROL DE DESARROLLO URBANO EN LOS MUNICIPIOS QUE CONFORMAN EL AREA METROPOLITANA DE SONSONATE.

DECRETO Nº 5.

El Concejo Municipal de la ciudad de Sonsonate, Departamento de Sonsonate,

I.- Que es de interés y obligación del Municipio velar por el racional y ordenado crecimiento de la ciudad en beneficio de la población.

II.- Que para ordenar el crecimiento de la ciudad, se hace necesario dictar una Ordenanza que contenga las normas, que permita a los Concejos Municipales alcanzar los objetivos planteados en los Planes de Desarrollo Urbano y Leyes y Reglamentos de la materia.

III.- Que el crecimiento físico de la ciudad de Sonsonate y de los Municipios circunvecinos es tal, que en conjunto se ha alcanzado los niveles de una Metrópoli, identificada técnicamente como el Area Metropolitana de Sonsonate y conformada por cuatro Municipios; y que para lograr un eficiente control de Desarrollo Urbano en cada uno de los Municipios, es necesario tomar medidas de Planificación y control de una manera integral, para beneficio de cada una de sus comunidades.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República en el Art. 206, y el Código Municipal en los Arts. 4 Numeral 27, Art. 14, y Art. 30 Números 4 y 5.

DECRETA:

La Ordenanza de Control de Desarrollo Urbano en los Municipios que conforman el Area Metropolitana de Sonsonate.

CAPITULO I

## GENERALIDADES

Art. 1.- El Organismo encargado de la vigilancia, control y autorización de las actividades que se refieren al Desarrollo Urbano de los Municipios que comprende al área Metropolitana de Sonsonate; será la Oficina de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de Sonsonate, que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas ODU-AMSO; la cual ha sido creada para tal fin en unión de todos los Municipios con que forman el Area Metropolitana de Sonsonate, por medio del Consejo de Alcaldes de la Zona Metropolitana de Sonsonate. La ODU-AMSO tendrá su sede en la Alcaldía municipal de Sonsonate.

Art. 2.- Las funciones de vigilancia, control y autorización a que se refiere el Artículo anterior, serán ejercidas por la ODU-AMSO, en base al Plan Maestro de Desarrollo Urbano del AMSO y a la Ley de Urbanismo y Construcción y su respectivo Reglamento; y podrá ejercer sus funciones con la colaboración de otros Organismos Municipales, Estatales y/o entidades privadas o gremiales.

Art. 3.- Para los efectos de esta Ordenanza, técnicamente deberá entenderse por Area Metropolitana de Sonsonate (AMSO), porción de territorio comprendida por los Municipios de Sonsonate, Sonzacate, Nahulingo y San Antonio del Monte. Calificación de lugar; instrumento mediante el cual se define el uso del suelo de acuerdo con un plan general 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 la 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. Línea de construcción: Documento por medio del cual se señalan los derechos de vías 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 construir parcelas urbanas aptas para 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 ODU-AMSO, podrá constatar el cumplimiento de las disposiciones y objetivos del plan de zonificación de usos del suelo y del plan vial del área Metropolitana de Sonsonate. 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. Subparcelación: Subdivisión de una parcela urbana, que cuenta con todos los servicios públicos, con el fin de habitarla 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. Suelo rural: Terreno de vocación agrícola, ganadera, forestal, turística o de Reserva Ecológica. 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. 4.- Toda obra pública o privada, a excepción de las señaladas en el reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, para ser reconstruida en el AMSO, deberá estar planificada por profesionales idóneos en cada área del diseño.

Art. 5.- Los correspondientes planos y documentos de toda edificación a realizar, deberá contener cuatro áreas de diseño: Arquitectónico, estructural, eléctrico e hidráulico. El reglamento. El reglamento respectivo establecerá los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño.

Art. 6.- El diseño arquitectónico comprenderá la distribución especial 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 aquellos que delimitan y conforman los recintos.

Art. 7.- El diseño estructural comprenderá el cálculo de los componentes que conforman la estructura y la infraestructura del edificio, es decir aquellos que son necesarios para soportarlo y transmitir sus cargas al suelo.

Art. 8.- 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. 9.- 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. 10.- 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. 11.- El diseño de la Superestructura urbana, comprenderá todo lo relativo al uso del suelo y circulación vial, en la infraestructura urbana el diseño civil comprenderá las obras de suelo y de protección y los diseños eléctricos e hidráulico, comprenderán lo relativo a dichos sistemas.

Art. 12.- Los planos y memorias de cálculos correspondientes a cada área de diseño, de los proyectos, 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 el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, atendiendo la siguiente disposición:

#### DISEÑO DE EDIFICACION PROFESIONAL

Arquitectónico Arquitecto

Estructural Ingeniero Civil y/o Estructural

Eléctrico Ingeniero Electricista

Hidráulico Ingeniero Civil o Hidráulico

#### DISEÑO URBANO PROFESIONAL

Superestructura Urbana Arquitecto o Ingeniero Civil con estudios de Urbanismo

Infraestructura Urbano:

Civil Ingeniero Civil

Eléctrico Ingeniero Electricista

Hidráulico Ingeniero Civil y/o Hidráulico

Art. 13.- Todo profesional que cumpla con los requisitos mencionados en el Artículo anterior, está facultado para asumir ante la ODU-AMSO la responsabilidad profesional de su competencia en el área de la planificación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Art. 14.- Los profesionales mencionados deberán presentar su 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. 15.- Todo lo relativo a las credenciales profesionales quedará establecido en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros Proyectistas y Constructores.

Art. 16.- Todo profesional del diseño está en la obligación de respetar las normas y demás disposiciones que dicte la ODU-AMSO. Esta tendrá facultad de aplicar sanciones por incumplimiento, conforme lo establezca el Reglamento de la presente Ordenanza.

### CAPITULO III

#### De los Constructores

Art. 17.- Toda obra de desarrollo urbano y/o de construcción que se realice en el AMSO, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente acreditada para tal fin; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción.

### CAPITULO IV

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

Art. 18.- Toda empresa constructora o consultora deberá contar con un Regente, Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente acreditado.

Art. 19.- 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, establece las obligaciones y requisitos de los Directores de Obras, según el tipo y magnitud de las mismas, así como cuando será necesario una dirección especializada.

Art. 20.- En aquellos casos que estipule el Reglamento de acuerdo al tipo y complejidad de las obras, la ODU-AMSO exigirá la supervisión como requisito para comprobar la calidad de las obras de construcción y/o de reparación, la cual solamente podrá ser realizada por profesionales o empresas debidamente acreditadas.

Art. 21.- Todo constructor está en la obligación de comprobar ante la ODU-AMSO 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. 22.- 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, acreditado por los organismos competentes.

Art. 23.- 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. 24.- Todo fabricante de materiales y/o importador de los mismos, tendrá la obligación de comprobar y certificar de que sus materiales cumplen con las especificaciones ofrecidas, para lo cual deberá contratar una empresa dedicada al control de calidad de materiales de construcción. Dichas empresas tendrán la obligación de reportar a esta Oficina sus resultados.

## CAPITULO V

### De los Trámites

Art. 25.- Todo proyecto de parcelación y/o construcción a desarrollarse en el AMSO, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Art. 26.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee elaborar un proyecto de parcelación y/o construcción en el AMSO, deberá realizar, previo a la solicitud del permiso correspondiente, los trámites siguientes:

- a) Calificar del lugar.
- b) Línea de construcción
- c) Factibilidad de servicios públicos:

Eléctricidad

Aguas lluvias

Aguas negras y

Agua potable.

Art. 27.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de parcelación en el AMSO, deberá solicitar revisión vial y de zonificación y de permiso de parcelación a la ODU-AMSO, según el procedimiento establecido en el Reglamento de la presente Ordenanza.

Art. 28.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de construcción en el AMSO, deberá solicitar permiso de construcción a la ODU-AMSO según el procedimiento establecido en el Reglamento de la presente Ordenanza.

Art. 29.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción en el AMSO, deberá solicitar a su finalización: Recepción de las obras a la ODU-AMSO, quien extenderá una constancia de recepción, la cual podrá ser parcial o total y un permiso de habitar, si estuvieren construidas las viviendas.

Art. 30.- Todo propietario de una edificación, deberá solicitar a la ODU-AMSO, calificación del 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. 31.- Las entidades financieras, gubernamentales o privadas que financien en parcelaciones ubicadas en el AMSO, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de recepción de las obras, extendida por la ODU-AMSO y la escritura de donación

del lote para el área 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 a la constancia de recepción parcial correspondiente y para escriturar la última etapa, la cual no podrá ser menor del diez por ciento (10%) del número total de lotes, deberá presentarse constancia de recepción total de las obras de urbanización, de la cual se dará el aviso respectivo a la Oficina de Catastro de la Alcaldía Municipal.

Art. 32.- 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 ODU-AMSO.

Art. 33.- El Reglamento de esta Ordenanza, indicará las excepciones pertinentes a los trámites antes mencionados.

## CAPITULO VI

### De los Aranceles

Art. 34.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee efectuar tramites para la construcción de viviendas, edificios y otras instalaciones así como para el desarrollo de un proyecto de parcelaciones y/o construcciones, deberá cancelar para obtener las autorizaciones correspondientes, los aranceles siguientes:

#### 1. Derechos de Tramitación

a) Solicitudes en general  $\phi$  30.00 cada una.

#### 2. Derechos de Revisión de Planos y recepción de obras

a) Calificación de lugar y línea de construcción  $\phi$  0.15/m<sup>2</sup> de área total

b) Revisión vial y zonificación  $\phi$  0.20/m<sup>2</sup> área útil

c) Permiso de parcelación  $\phi$  0.25/m<sup>2</sup> de área útil

d) Permiso de construcción:  $\phi$  0.50/m<sup>2</sup> de área de construcción

e) Recepción de obras de urbanización  $\phi$  1.50/m<sup>2</sup> de área útil

f) Permiso de habitar  $\phi$  3.00/m<sup>2</sup> de área de Construcción

#### 3. Derechos de Parcelación y/o construcción

a) Permiso de Parcelación Area útil urbanizada (V2) x costo de V2 urbanizada ( $\phi$ ) x 0.005

b) Permiso de construcción Area construída (m<sup>2</sup>) x costo de V2 urbanizada ( $\phi$ ) x 0.005

#### 4. Permiso de Construcción simple

a) Vivienda Mínima (obras Volumétricas) Area construída (m<sup>2</sup>) x costo de V2 urbanizada ( $\phi$ ) x 0.005

b) Tapiales, verjas, portones, techos, paredes, muros, etc. (obras Volumétricas) Area construída (m<sup>2</sup>) x costo de V2 urbanizada ( $\phi$ ) x

0.005

5. Constancias, cada una ¢ 15.00

En el caso de personas jurídicas privadas sin fines de lucro que se dediquen a la construcción de viviendas para los sectores populares, bajo sistemas de ayuda mutua o cualquiera en el que los costos sean compartidos con la comunidad y cuyos fondos provengan de la cooperación internacional, sea en calidad de donación o por medio de empréstitos avalados por el Estado de El Salvador, de fuentes financieras gubernamentales o privadas, pagarán únicamente el 50% de las tasas que esta Municipalidad cobra por los servicios señalados en el artículo anterior. El beneficio establecido en este artículo procederá previa calificación del Concejo Municipal a solicitud de la persona interesada.(2)

#### INICIO DE NOTA

Las tasas relativos a la solicitud y revisión de planos de parcelaciones y construcciones cuyos inmuebles se encuentran ubicados en los Municipios que conforman el Area Metropolitana de Sonsonate se cancelarán al Municipio de Sonsonate, y los derechos de parcelación y construcción a los Municipios correspondientes.

Para efectos de pago de aranceles, el costo de la vara cuadrada urbanizada y de onstrucción se determinará tomando base el valor comercial que prevalezca en la zona de la ubicación del inmueble, al momento de efectuarse el trámite.

#### FIN DE NOTA

Art. 35.- La ODU-AMSO, esta facultada a revelar por el debido cumplimiento de la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos; así como de los planes de Desarrollo Urbano en el AMSO; debiendo proceder según el caso a la suspensión, demolición de obras que se estuvieren realizando en contravención, todo a costa de los infractores; sin perjuicio que la respectiva Municipalidad que forman el AMSO, les pueda imponer multas equivalentes al 10% del valor tasado de la obra objeto de infracción por violación a la presente disposición; como lo establece el Artículo 9 de la Ley de Urbanismo y Construcción y los Artículos 26 al 30 del Reglamento de la misma Ley.

Art. 36.- Serán consideradas infracciones a la Ley de Urbanismo y Construcción, por parte de propietarios, urbanizadores y construcciones, las transgresiones siguientes:

- 1.- Transgresión en las normas estipuladas en la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos a los Planes de Desarrollo Urbano de la localidad y a la presente Ordenanza.
- 2.- Transgresión a los requerimientos técnicos determinados en los planos autorizados y resoluciones otorgadas.
- 3.- Transgresión a normas y procedimientos de construcción dictados por entidades Registradas y Autorizadas.
- 4.- Alteración o falsificación de cualquier documento que constituya requerimiento para desarrollar los proyectos de parcelación y/o construcción.
- 5.- Daños y perjuicio a la persona o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecute un proyecto.

Art. 37.- Toda persona natural o jurídica, que haya participado en la planificación dentro de las áreas 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. 38.- 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 ODU-AMSO, liberará de toda responsabilidad a las personas mencionadas en el Artículo anterior y será el propietario que responderá ante el Municipio, por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por otras leyes.

Art. 39.- Toda persona natural o jurídica, entidad estatal o privada que financie o que desee ejecutar proyectos de parcelación o de construcción; ya sea de vivienda, equipamiento o de infraestructura, deberá considerar dentro de los términos de participación la aprobación previa de los proyectos de conformidad a la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos y a los Planes de Desarrollo Urbano de la localidad; a efecto de lograr una armonía dentro de la presente Ordenanza.

Art. 40.- La ODU-AMSO, elaborará y actualizará sus propios registros profesionales correspondientes a las áreas de diseño especificadas en el Artículo 12 de esta Ordenanza.

Art. 41.- De toda resolución o acuerdo que tome la ODU-AMSO, conforme a este 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 ODU-AMSO, toda la información y pruebas pertinentes para sugerir a la misma una reconsideración razonada, para lo cual dispondrá de un plazo de noventa días.

Art. 42.- La presente Ordenanza entrará en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial, tendrá una duración ilimitada debiendo revisarse cada dos años.

Dado en la Alcaldía Municipal y Jefatura de Distrito: Sonsonate, a cinco de junio de mil novecientos noventa y dos.

Ing. Abraham E. López Deleón,  
Alcalde Municipal.

Dr. Antonio Somoza Flores,  
Síndico Municipal.

Carlos Fidencio Arévalo C.,  
Primer Regidor.

Lic. Raúl Arturo Avelar,  
Segundo Regidor.

Ing. Salvador Rafael Morales,  
Tercer Regidor.

Lic. Jaime Ricardo Vela Mineros,  
Cuarto Regidor.

Prof. Francisco Ovidio Salazar H.,  
Quinto Regidor.

Ing. Agr. Mario Baltazar Ríos R.,  
Sexto Regidor.

Gil Castro Romero,

Séptimo Regidor.

Manuel Jesús Escobar Arévalo,  
Octavo Regidor.

Eduardo Emiliano Menjívar,  
Secretario Municipal.

D.M. Nº 5, del 5 de junio de 1992, publicado en el D.O. Nº 11, Tomo 318, del 18 de enero de 1993.

REFORMAS:

(2) D.M. Nº 8, del 11 de julio de 2000, publicado en el D.O. Nº 137, Tomo 348, del 21 de julio de 2000.

---