



SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

San Salvador, 07 de agosto de 2018.

REF: VMVDU—DDTUC—STUC—0235—07/08/2018.

07 AGO 2018

Lic. Liz Aguirre
Oficial de Información
Presente.-



Bsmaralda

En atención a nota con número de presentación **148-2018**, mediante la cual solicita información sobre la entidad responsable de ampliación de funciones que corresponden a la Dirección de Urbanismo y Arquitectura, sobre la Ley de Propiedad Inmobiliaria por pisos y Apartamientos, en lo concerniente a las áreas comunes o cosas comunes y sobre la organización de la directiva, a quien le corresponde? con su respectiva base legal, y una copia del croquis de las cosas comunes o áreas comunes de los edificios de 16 al 25 del Centro Urbano Atlacatl, municipio y departamento de San Salvador.

Al respecto el manifiesto que en lo referente a las funciones que ejercía la Dirección de Urbanismo y Arquitectura de acuerdo al Art. 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción, la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rural de la localidad, corresponde al respectivo municipio, los que deberán enmarcarse dentro de los planes de desarrollo regional o nacional de vivienda y desarrollo; en defecto de los planes de desarrollo local, tendrán aplicación las disposiciones de carácter general y los planes a que se refiere el inciso primero de este artículo. Es así que cuando los municipios no cuenten con sus propios planes de desarrollo local y ordenanzas municipales respectivas, todo particular, entidad oficial o autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que a cualquier otra oficina, para ejecutar todo tipo de proyecto a que se refiere este artículo.

En concordancia a lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4 del Código Municipal, compete a los municipios de manera individual o asociada la promoción y financiamiento de programas de vivienda, renovación urbana; así como la autorización y fiscalización de parcelaciones, construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras de particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y zonificación de los usos del suelo, así como la capacidad técnica instalada para tal fin. De no existir estos instrumentos deberá hacerlo en coordinación con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de conformidad con la ley de la materia.

En el caso del municipio de San Salvador, a partir del año de 1990, es la OPAMSS, Oficina técnica del COAMSS, Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, quien ejerce las funciones de planificación y control territorial en el mismo.

Bajo esa lógica, en este momento, en lo relativo a la Ley de Propiedad Inmobiliaria por pisos y Apartamientos, Art. 2. para los edificios que se autorizan bajo régimen de esa Ley, deberán presentar los planos para su autorización a la entidad responsable de otorgar permisos de construcción, de acuerdo al ámbito territorial de su competencia, ya sea municipalidad, oficina técnica de Asociación de Municipios, o Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Referente al proyecto denominado Centro Urbano Atlacatl, informarle que hemos realizado las



SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

búsqueda en los archivos respectivos y no se han encontrado las autorizaciones respectivas de los edificios 16 al 25, que puedan haberse otorgado en este Viceministerio, antes de que OPAMSS retomara la competencia en la materia, por lo que no es posible pronunciarnos sobre las cosas o áreas comunes que se presentaron y tampoco podemos verificar si fue otorgado bajo el régimen de la Ley de Propiedad inmobiliaria por pisos y Apartamentos.

Sin embargo dicha Ley, establece en el Capítulo II, Art. 6 al 11, la determinación de las cosas privativas y comunes y la forma de cómo disponerlas y en el Capítulo V, la administración y conservación de las cosas comunes del edificio.

Atentamente,



ARQ. ROSA AMALIA PEÑA,
Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción