

## **DECRETO NUMERO CUARENTA.**

**El Concejo Municipal de Metapán, departamento de Santa Ana;**

### **CONSIDERANDO:**

- I. Que es de interés y obligación de la Municipalidad velar por el racional y ordenado crecimiento de la ciudad en beneficio de la población.
- II. Que el crecimiento físico de la ciudad ha alcanzado niveles de una urbe; y que para lograr un eficiente control de Desarrollo Urbano en el Municipio, es necesario tomar medidas de Planificación y Control de una manera integral, para beneficio de cada una de sus comunidades.
- III. Que en su momento, las oficinas del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, dependencia del Ministerio de Obras Públicas, facultó a la municipalidad para ejercer la planificación y control del desarrollo urbanístico en el municipio, a través de convenio y de la elaboración de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano.
- IV. Que la municipalidad no cuenta con los instrumentos regulatorios para hacer eficiente y eficaz el ordenamiento del desarrollo urbano de la ciudad y del municipio de Metapán.
- V. Que para ordenar el crecimiento de la ciudad, se hace necesario dictar una Ordenanza que contenga las normas, que permita al Concejo Municipal alcanzar los objetivos planteados en los Planes de Desarrollo Urbano y Leyes y Reglamentos de la materia.

### **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 del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción en el Municipio de Metapán;**

#### **Objetivo**

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objetivo definir la competencia municipal en la vigilancia, control y autorización de las actividades del desarrollo urbano de la ciudad de Metapán; ello implica las autorizaciones de las obras particulares de Construcción, Urbanización, Lotificación o Parcelación, así como también las obras constructivas relacionadas a instalaciones de Torres del tendido eléctrico o de Telefonía y Vallas Publicitarias Espectaculares o Mega Vallas; los procedimientos y obligaciones, infracciones y sanciones; tiene por fin establecer la fiscalización en la ejecución de las mismas, la calidad técnica de los ejecutores y la responsabilidad profesional de los mismos.

#### **Competencia**

Art. 2.- El organismo encargado de la vigilancia, control, aprobación y autorización de las actividades que se refiere al desarrollo urbano del Municipio de Metapán y de las construcciones que en él se realicen, será el Concejo Municipal con la asesoría y colaboración técnica de la Oficina de Desarrollo Urbano, que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas ODU; la cual ha sido creada para tal fin.

Las autorizaciones y licencias que extenderá la Alcaldía Municipal, sin mayores trámites que el pago de los aranceles correspondientes, establecidos en la Ordenanza de Tasas por Servicios de la Municipalidad de Metapán, son las siguientes:

- a) Construcción de viviendas mínima no mayor de 50 metros cuadrados de área construida, reconstrucción o ampliación de casas a orilla de calle, fuera del área urbana.
- b) Construcción, reconstrucción y ampliación en el interior de una casa.
- c) Reparación en la fachada o habitaciones a orilla de calle.
- d) Reparaciones en el interior de una casa.
- e) Construcción de muros interiores.
- f) Reparación de aceras y roturas de cordones.
- g) Conexiones de cloacas e instalación de servicios Sanitarios.

Art. 3.- Las funciones de vigilancia, control y aprobación a que se refiere el inciso primero del artículo anterior serán ejercidas por la Municipad y la ODU, en base al Plan Maestro del Desarrollo Urbano, al Plano General de Zonificación de Usos del Suelo, Ordenanza Reguladora de Usos del Suelo de este municipio y otras con aspectos de interés local; y podrá ejercer sus funciones con la colaboración de otros organismos estatales o entidades privadas o gremiales.

Y las funciones referentes a las autorizaciones y licencias expresadas en el Art. 2., será la ODU quien resolverá según lo previsto en el Plano general de Zonificación del Municipio y las ordenanzas respectivas; toda situación no prevista en ellos, será resuelta por el Concejo Municipal.

Art. 4.- Las gremiales de profesionales y empresarios constituidos legalmente y relacionados con la industria de la construcción, enviarán a la ODU sus procedimientos y normas para su correspondiente evaluación y aprobación.

### **Definiciones Técnicas**

Art. 5.- Para los efectos de esta Ordenanza, deberá entenderse por:

- a) Suelo o Área Urbana: Porción del territorio sobre el cual se constituye un centro poblado, que goza o puede gozar de todos los servicios públicos.
- b) Suelos Potencialmente Urbanos o Sub-urbanos: Terrenos aledaños a los suelos urbanos que gozan de la factibilidad de dotación de servicios públicos o que previamente han sido calificados como tales, por el Plan de Desarrollo Urbano.
- c) Suelo o Área Rural: Es la porción del territorio del municipio, que no está considerado como urbano o sub-urbano.
- d) Calificación del 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 para una parcela.
- e) Constructor: Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la industria de la construcción en la rama de la ejecución de obras.
- f) Construcción: Acción y efecto de edificar o ejecutar una obra propia de la arquitectura o de la ingeniería.
- g) Desarrollo Urbano: Acción y efecto de fraccionar o lotificar el suelo urbano o potencialmente urbano, con el fin de que cumpla con todos los requerimientos necesarios para construir.

- h) Director de Obra: Profesional responsable de la ejecución técnica de una construcción o urbanización.
- i) Factibilidad de Servicios: Instrumento por medio del cual, las instituciones encargadas del desarrollo y administración de la infraestructura de servicios públicos de la posibilidad de dotación del mismo a una parcela. Esta podrá indicar al solicitante, el sitio y la forma de conexión a las redes existentes.
- j) Licencia de Constructor: Instrumento mediante el cual, se faculta a una persona natural o jurídica a desarrollar obras de Ingeniería y Arquitectura 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.
- k) Línea de Construcción: Documento por medio del cual se señalan los derechos de vía del sistema vial a una parcela.
- l) Parcelación: División del suelo rústico con el fin de construir parcelas urbanas o rurales aptas para la edificación.
- m) Planificador: Profesional de la arquitectura o de la ingeniería, responsable de la concepción de la obra de parcelación o construcción, en cada uno de sus aspectos y de plasmarla en planos y demás documentos.
- n) Regente: Profesional de la arquitectura o de la ingeniería, responsable de las actividades técnicas de una empresa dedicada a la construcción, parcelación, supervisión y control de calidad de materiales de construcción.
- o) Registro Nacional de Profesionales: Se entenderá por Registro Nacional de Profesionales, el Registro de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores creado por Decreto Ejecutivo número 34 del 8 de enero de 1990.
- p) Revisión Vial y Zonificación: Instrumento mediante el cual la ODU podrá constatar el cumplimiento de las disposiciones y objetivos del Plano General de Zonificación del Municipio y que permite completar los planos finales de aprobación.
- q) Sub-parcelación: Subdivisión de una parcela urbana, con el fin de habilitarla para dos o más edificaciones independientes.
- r) 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.
- s) Urbanista: Profesional de la arquitectura o de la ingeniería civil, con estudios de especialización en planificación urbana.
- t) Urbanización: Parcelación de terreno rústico, urbano o potencialmente urbano; que implica la construcción de accesos y circulación vial, redes de distribución eléctrica y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

## **De la Planificación**

Art. 6.- Toda obra pública o privada, para ser construida en el Municipio de Metapán deberá estar planificada por profesionales idóneos a cada área del diseño. Podrán establecerse excepciones, las cuales deberán ser aprobadas por profesionales de la arquitectura y de la ingeniería nombrada por las asociaciones gremiales inscritas.

Art. 7.- Los correspondientes planos y documentos de toda edificación a realizar, deberán contener cinco áreas de diseño: Arquitectónico, Estructural, Eléctrico, Hidráulico y Cubiertas. Los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño serán acordados con la ODU y mediante resolución del Concejo Municipal.

Art. 8.- 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 superestructura, o sea aquéllos que delimitan y conforman los recintos.

Art. 9.- 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. 10.- 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. 11.- 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. 12.- El diseño de cubiertas comprenderá los cálculos referentes a las estructuras que soportarán el material de cubierta o techos, así como la separación máxima entre apoyos.

Art. 13.- Los juegos de planos de toda parcelación a ejecutar deberán contener dos áreas básicas de diseño: de Superestructura Urbana y: Infraestructura Urbana, esta última se subdivide en diseño civil eléctrico e hidráulico: los casos especiales que ameriten un número diferente de áreas de diseño serán acordados con la ODU y mediante resolución del Concejo Municipal.

Art. 14.- 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, comprenderá los alcances indicados en los artículos 0 y 11 de esta Ordenanza.

Art. 15.- Los planos y memorias de cálculo correspondientes a cada área de diseño, establecidas por esta Ordenanza y su Reglamento, deberán ser firmados y sellados por su responsable, conforme a lo dispuesto en las leyes de la República que en la materia se dicten, el cual deberá ser un profesional de la arquitectura o de la ingeniería graduado de cualquiera de las universidades legalmente establecidas en el país o incorporado a la Universidad de El Salvador e inscrito oficialmente en el Registro Nacional de dichos Profesionales.

Art. 16.- Todo profesional que cumpla con los requisitos mencionados en el artículo anterior, está facultado para asumir ante la ODU la responsabilidad profesional en el área de diseño de su competencia, sin necesidad de previa aprobación de planos y memorias.

Art. 17.- Todo profesional del diseño está en la obligación de respetar las normas y disposiciones que dicte la ODU, así como también las demás disposiciones y reglamentos que se dicten a nivel nacional en la materia de su área de diseño respectiva.

## **De los Constructores**

Art. 18.- Toda obra de desarrollo urbano o de construcción que se realice en el Municipio de Metapán, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el organismo competente.

Art. 19.- Toda persona natural o jurídica, responsable para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, deberá obtener una licencia de constructor, la cual será extendida por el organismo competente. La vigencia de dicho documento será por tiempo indefinido.

## **De la Vigilancia, Supervisión y Control de Calidad de Obras.**

Art. 20.- Toda obra en ejecución de edificación o parcelación deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil previamente inscrito en el registro profesional antes mencionado, quién asumirá la responsabilidad técnica de la obra. Las obligaciones y requisitos de los directores de obras deberán estar en relación al tipo y magnitud de las mismas, así como cuando será necesaria una dirección especializada.

Art. 21.- La supervisión externa de las obras de construcción o de parcelación, solamente podrá ser realizada por profesionales o empresas consultoras debidamente inscritas en el organismo competente.

Art. 22.- Toda empresa consultora o constructora de edificaciones o parcelaciones deberá contar con un regente, Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente registrado. Las empresas dedicadas a la consultoría o construcción de obras de ingeniería especializadas, deberán contar con un regente de su especialidad.

Art. 23.- Todo constructor está en la obligación de comprobar la calidad del suelo, de los materiales y del proceso constructivo, lo cual deberá hacerse por medio de ensayos de un laboratorio de mecánica de suelos y de materiales. En el caso de los materiales, esta comprobación podrá hacerse por medio del certificado de calidad del proveedor, exceptuando aquellos casos en que la supervisión externa indique lo contrario.

Art. 24.- 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. 25.- Todo fabricante de materiales de construcción 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 del organismo competente. Cuando no exista un laboratorio especializado en el control de calidad de alguno de los materiales, el certificado correspondiente deberá ser extendido por el fabricante.

Art. 26.- Las empresas dedicadas a la consultoría y al estudio de mecánica de suelos y al control de calidad de materiales de construcción, deberán solicitar su licencia como tales al organismo competente, quien la otorgará con vigencia indefinida.

## **De Los Trámites**

Art. 27.- Todo proyecto de parcelación o construcción a desarrollarse en el Municipio de Metapán, deberá ceñirse a los procedimientos indicados por la ODU que para tal fin emita la Municipalidad.

Art. 28.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee elaborar un proyecto de parcelación o construcción en el Municipio de Metapán, deberá realizar, previos a la solicitud correspondiente, los trámites siguientes:

- a) Calificación de lugar extendido por la ODU para los casos siguientes:
  - i. Cuando se desee solicitar un uso identificado como "condicionado" en la matriz de Usos de Suelo del Plano General de Zonificación del área urbana del Municipio.
  - ii. Cuando se desee solicitar una densidad habitacional diferente a la indicada en el Plano General de Zonificación del área urbana del Municipio.
  - iii. Cuando se desee habilitar un proyecto de desarrollo progresivo de parcelaciones habitacionales Populares y de Interés Social.
  - iv. 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 ODU en los casos siguientes:
  - i. Cuando la parcela es afectada por una vía de circulación mayor o proyecto vial regional.
  - ii. Cuando se trate de una construcción individual de cualquier tipo que se ubique sobre vía 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.
  - iii. Cuando la parcela a construir se ubique en el casco histórico del municipio.
- c) Factibilidad de Servicios Públicos de: Drenaje de Aguas Lluvias, Agua potable y alcantarillado sanitario y Servicios eléctricos. En los casos siguientes:
  - i. Cuando la parcela carece de uno o más servicios públicos.
  - ii. Cuando se desee sub-parcelar una parcela urbana, aunque ésta cuente con todos los servicios públicos.
  - iii. Cuando se desee construir un desarrollo multifamiliar o condominio.

Art. 29.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee ejecutar un proyecto de parcelación o urbanización en el municipio de Metapán, deberá solicitar Línea de Construcción y Calificación del Lugar, Revisión Vial y de Zonificación y Permiso de Parcelación a la ODU, y el Concejo Municipal o Alcalde deberá emitir la autorización correspondiente.

Art. 30.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de construcción en el municipio de Metapán, deberá solicitar permiso de Construcción al Concejo Municipal, a través de la ODU. En los casos que estipule que el permiso lo extenderá el Concejo a través de la ODU, éste será válido únicamente si lleva la firma original del Alcalde de Metapán.

Art. 31.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee habilitar un proyecto de parcelación o construcción de edificaciones en el Municipio de Metapán, deberá solicitar a su finalización, Recepción de las obras a la ODU, quien extenderá una Constancia de Recepción, la cual podrá ser en forma parcial o total.

Art. 32.- Para la concesión del permiso de parcelación será necesario haber efectuado la donación de zona verde y zona de equipamiento social mediante escritura registrada. Para parcelaciones realizadas anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, para cualquier trámite de la misma será necesario estar solvente con este requisito.

Art. 33.- Todo propietario de una nueva edificación, pública o privada, que desee habilitarla con servicios públicos domiciliarios, deberá solicitar a la municipalidad, previo a la conexión de los mismos, un permiso de habitar.

Art. 34.- Todo propietario de una edificación pública o privada deberá solicitar a la ODU calificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original. El constructor deberá dejar señalado el uso original en una placa colocada sobre la línea de verja de la construcción en un lugar visible para su inspección, en aquellos casos que lo requieran.

Art. 35.- 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, el Ministerio de Economía a través de la Dirección General de Energía y Recursos Mineros, la Municipalidad y las Instituciones encargadas de proveer los servicios públicos, deberán establecer sus lineamientos generales y las normas técnicas que deberán cumplir las parcelaciones o construcciones en sus áreas específicas, las cuales la ODU tendrá la obligación de aplicar en la aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbano y de Construcción.

Art. 36.- Las Instituciones mencionadas en el artículo anterior podrán nombrar un delegado ante la ODU para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo, de forma conjunta y ordenada, tanto en el otorgamiento de permisos como en la recepción de las obras de parcelación o construcción.

Art. 37.- Las entidades financieras, gubernamentales o privadas que financien parcelaciones ubicadas en el Municipio de Metapán, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de recepción de las obras extendidas por la ODU y la constancia de esta Alcaldía Municipal, de haberse llenado todos los requisitos para proceder a la donación de los lotes para área verde y equipamiento social o de la donación de los mismos, previo a la formalización de escrituras en relación al financiamiento para la adquisición de los lotes parcelados.

Art. 38.- Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica deberán exigir para la conexión domiciliar de dichos servicios el permiso de habitar extendido por la Municipalidad.

Art. 39.- Podrá indicarse las excepciones pertinentes a los trámites antes mencionados, a través de resoluciones emitidas por la ODU y aprobadas por el Concejo Municipal.

#### **De la Instalación de Vallas Publicitarias y Torres Telefónicas o del Tendido Eléctrico.**

Art. 40.- Todas aquellas actividades de la publicidad comercial, que instalen Vallas Publicitarias o Mega Vallas, cuya superficie de anuncio excede a los quince metros cuadrados se regularán a través de la presente Ordenanza Municipal. La altura máxima de estas vallas será de veintidós metros, incluyendo la altura de la base y del anuncio.

Art. 41.- Todas aquellas empresas o actividades comerciales, que instalen torres del tendido eléctrico o de comunicaciones, se regularán a través de la presente Ordenanza Municipal, además, de aquellas torres que requieren de la construcción de su base perimetral.

Art. 42.- Las personas naturales o jurídicas que deseen instalar vallas publicitarias y torres del tendido eléctrico o comunicaciones en el Municipio de Metapán, deberán solicitar a la ODU los siguientes documentos:

- a) Línea de Construcción.
- b) Calificación de Lugar.
- c) Permiso de Construcción.
- d) Recepción de Obra.

Una vez obtenido el permiso de construcción, deberá solicitar a la Alcaldía Municipal de Metapán, el registro de la valla o torre respectiva para los efectos legales y tributarios correspondientes.

Art. 43.- Las Vallas o Torres deberán ser instaladas y proyectadas, dentro de los límites del inmueble de que se trate, respetando el alineamiento demarcado por la ODU. Deberá existir una distancia radial mínima de cincuenta metros (50.00 mts. de radio) entre vallas o torres.

Art. 44.- No podrán instalarse vallas o torres en lugares que obstaculicen la visibilidad de los automovilistas, parques, plazas, ni a menos de cien metros de monumentos; en ningún caso podrán afectar la señalización vial, iluminación pública, nomenclatura, follaje de los árboles o plantas ornamentales, arquitectura de los edificios o la actividad de comercios aledaños y a otros legalmente instalados.

No se permitirá la instalación de vallas dentro del Centro Histórico de Metapán, ni en las Zonas de Protección determinadas por el Concejo Municipal u otra normativa.

Art. 45.- Los planos constructivos para la instalación de una valla o torre, deberán presentarse de conformidad a los requisitos para toda obra civil y que se especifiquen en la presente ordenanza para su aprobación.

Los planos que contengan los diseños eléctricos y estructurales, deberán estar firmados por los profesionales responsables, de conformidad a las leyes vigentes, la Dirección General de Transporte Aéreo (Aeronáutica Civil) y la ODU, esta última coordinará el proceso de aprobación con las instituciones involucradas.

Los planos para el diseño eléctrico deberán contener por lo menos la indicación de la debida polarización, la ubicación del sistema pararrayo, la indicación de contener luces de prevención para aeronaves, cuando las estructuras sobrepasan los veinte metros de altura y luces de emergencia en casos de falta de energía.

Art. 46.- Las vallas y torres instaladas antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, serán inspeccionadas por la ODU, quien emitirá un informe al Concejo Municipal especificando las condiciones actuales y realizando las recomendaciones pertinentes. Estas serán calificadas para efectos del permiso o licencia respectiva; y además el Concejo Municipal emitirá un dictamen favorable o desfavorable para mantener la valla o torre en el mismo lugar. Cuando la resolución sea desfavorable deberá comunicarse la

denegatoria por parte de ODU a la empresa responsable de la renovación de su licencia, y de los trabajos de remoción que deberá realizar.

Los propietarios de las Vallas o Torres, que no cumplan con lo establecido en el inciso anterior dentro del plazo de noventa días, después de notificados y de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, se aplicará la sanción establecida en el Art. 59.

### **De las Responsabilidades, Infracciones, Sanciones y Recursos**

Art. 47.- Toda persona natural o jurídica que haya participado en la planificación dentro de las áreas de diseño establecidas en esta Ordenanza, en la ejecución o en la supervisión de las obras o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable por las fallas en las edificaciones, provenientes de la negligencia 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, conforme lo establecido en el Código Civil.

Art. 48.- 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, 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. 49.- El municipio de Metapán será el responsable de la custodia y mantenimiento de las áreas verdes y equipamiento social, el cual no podrá hacer otro uso de las mismas, más que aquellos para lo que fueron entregadas. Ninguna autoridad gubernamental o municipal, podrá hacer uso o autorizar el uso de zonas de reserva ecológica, zonas de protección de ríos y quebradas y otros accidentes naturales, servidumbres y derechos de vía para fines diferentes para los cuales fueron definidos o destinados.

Art. 50.- Para todos los tipos de urbanización el propietario de la misma deberá entregar a la Alcaldía una fracción de terreno para zona verde y área social conforme a superficie determinada con el equivalente señalado en disposiciones legales pertinentes, en la ubicación definida y topografías que indique la ODU, con la opinión favorable de esta Alcaldía.

Art. 51.- La ODU no podrá permitir la reducción de zonas verdes inicialmente autorizadas ni la negociación de las mismas por parte de los constructores o de las Directivas de vecinos que las posean.

Art. 52.- En los casos que los propietarios de los proyectos se comprometan a la construcción de muros de protección a las propiedades colindantes, sistemas específicos de drenaje de aguas lluvias y aguas negras u otras obras indispensables requeridas por las instituciones participantes en la aprobación del mismo; esta Alcaldía no concederá el permiso hasta que se compruebe que el propietario ha rendido a favor del Estado o Municipalidad, fianza a satisfacción del Concejo, que garantice el fiel cumplimiento mediante un documento legal por el valor total de las obras pendientes de ejecución, valor que se determinará por la ODU y la Alcaldía.

Art. 53.- No se extenderá así mismo autorización de construcción, en los casos siguientes:

- a) Si no se llenan los requisitos indicados por la ODU y regulados en esta Ordenanza.

- b) Cuando existiere gran riesgo para la vida y seguridad de los futuros moradores, tales como la existencia de aluviones, barrancos, despeñaderos, cauces de ríos, desagües de aguas negras, lugares pantanosos, rellenos arenosos o cerca de zonas industriales de alta contaminación.
- c) Cuando se afectan inmuebles de propiedad nacional o municipal, excepto en caso de desastre o calamidad pública, por tiempo limitado y siempre que se trate de viviendas provisionales.
- d) Cuando el constructor no justifique la legítima propiedad del inmueble a favor del propietario o la calidad de asiendo con promesa de venta del mismo.
- e) En los casos no autorizados por el Decreto Ejecutivo No. 39 del 9 de agosto de 1988 publicado en el Diario Oficial No. 150 del 17 del mismo mes y año.
- f) Cuando no se cumplan las disposiciones de otras leyes vigentes referentes a la construcción y éstas no contraríen el sentido auténtico de esta Ordenanza.

### **Suspensiones, Clausuras o Demoliciones de Obras.**

Art. 54.-Se podrá ordenar la suspensión o clausura de obras por las razones siguientes:

- a) Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de permiso.
- b) Por ejecutarse la obra sin los permisos respectivos.
- c) Por ejecutarse una obra modificándose el proyecto aprobado.
- d) Por ejecutarse la obra sin supervisión.
- e) Por ejecutarse la obra sin solicitar inspecciones de la ODU.
- f) Por ejecutarse sin las debidas precauciones obras que ponen en peligro la vida o la propiedad de las personas.
- g) Por usarse una construcción o parte de ella sin haberse terminado ni obtenido autorización de uso.
- h) Por haberse comprobado que no se cancelaron los impuestos municipales por el permiso de construcción.

Art. 55.- Todas aquellas obras que se ejecuten en desacuerdo a los planos y especificaciones aprobados o sin contar con autorización alguna, siempre que no se hayan ceñido a los lineamientos rasantes, requisitos mínimos y normas de construcción en vigencia, serán demolidas a costa del infractor de conformidad con las diligencias que al efecto se instruyan. La demolición y las diligencias las dispondrá la Alcaldía en coordinación con la ODU.

### **Infracciones y Sanciones.**

Art. 56.- Los que infrinjan las disposiciones contenidas en esta Ordenanza, serán sancionados por el Alcalde a su prudente arbitrio según la gravedad de la infracción, de acuerdo con el Código Municipal.

Art. 57.- Las compañías urbanizadoras o constructoras individuales que utilicen las zonas señaladas como de protección o zonas verdes ya sea vendiéndolas a terceros o construyendo en ella, incurrirán en una multa de \$57.14 a \$1,142.86 sin perjuicio de restituirla a su costa.

Art. 58.- Las personas que con motivos de construcciones o reparaciones boten ripio, tierra o basura a la calle, serán sancionadas por el Alcalde con multa de \$2.86 a \$22.86 sin perjuicio de desalojar y asear la calle afectada.

Art. 59.- Los constructores evitarán que hierros, maderas, objetos salientes y andamios en construcciones a orilla de calle obstruyan el tránsito de vehículos o el paso de peatones. Si requeridos para subsanar la infracción no lo hacen, los retirará la Alcaldía a su costa y además los sancionará con una multa de \$5.71 a \$22.86.

Art. 60.- En caso que se proceda a la instalación y/o construcción de Vallas y Bases para Torres del tendido eléctrico o comunicaciones, sin haber iniciado el trámite para la obtención del respectivo permiso, el propietario de dicha obra incurrirá en la Multa de \$2,500.00, debiendo proceder a legalizar dicha situación o a la clausura de dichas obras.

### **Recursos**

Art. 61.- De las resoluciones del Alcalde se admitirá recurso de apelación para ante el Concejo en la forma y términos señalados en el Art. 137 del indicado Código Municipal. Y de los acuerdos del Concejo se admitirán los recursos que el mismo Código establece.

### **Construcciones en Zona Rural y otros sitios**

Art. 62.- LaS personas que pretendan llevar a cabo construcciones de adobe, bahareque, mixto u otro tipo de material en la zona 'rural estarán obligadas a solicitar y obtener el permiso de la ODU. Toda construcción de vivienda que se ejecute en la zona potencialmente urbana y rural deberá estar provista de servicios sanitarios.

Art. 63.- También será necesario el permiso de construcción de obra adicional o complementaria de las respectivas construcciones o de protección de los inmuebles sean éstos urbanos o rurales.

### **Disposiciones Transitorias**

Art. 64.- Mientras no exista un Registro Nacional de constructores, consultores y laboratorios de mecánica de suelos y materiales, la ODU laborará su propio registro con la finalidad de otorgar las licencias especificadas en esta Ordenanza.

Las asociaciones gremiales profesionales y asociaciones empresariales inscritas en el registro correspondiente podrán colaborar en la elaboración los registros y su actualización según su competencia, como también en asesorar a la ODU en la adjudicación de licencias y el establecimiento de nuevos procedimientos.

### **Disposición Final**

Art. 65.- Las Licencias, Permisos o Derechos que la Oficina de Desarrollo Urbano y la Administración Municipal otorguen de conformidad a la presente ordenanza, se establecerán dentro de los Aranceles o Tarifas del Art. 3, Tasas por Servicios Jurídico-Administrativos de la Ordenanza de Tasas por Servicios Municipales de Metapán.

Art. 66.- La presente Ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Metapán, Departamento de Santa Ana, a los ocho días del mes de mayo del año dos mil nueve.

Juan Umaña Samayoa,  
Alcalde Municipal.

Lic. Ramón Alberto Calderón Hernández,  
Síndico Municipal.

José Atilio Granados,  
Primer Reg. Prop.

Gilberto Alexander Molina García.  
Segundo Reg. Prop.

Marco Antonio Fuentes,  
Tercer Reg. Prop.

Jesús Peraza Arriola,  
Cuarto Reg. Prop.

José Roberto Lemus Morataya,  
Quinto Reg. Prop.

Ricardo Pacheco Pacheco,  
Sexto Reg. Prop.

Ramiro de María Berganza G.,  
Séptimo Reg. Prop.

Tito Herrera Magaña,  
Octavo Reg. Prop.

Jesús Sanabria Zamora,  
Segundo Regidor Suplente.

Manuel de Jesús Barrientos,  
Tercer Regidor Suplente.

Víctor Manuel Mira Herrera,  
Cuarto Regidor Suplente.

Licda. Irma Evelyn Linares de García,  
Secretaria Municipal.