

DECRETO NÚMERO CINCO**EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUEZALTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD****CONSIDERANDO:**

- I. Que el Art. 206 de la Constitución de la República ordena expresamente a los Concejos Municipales que los Planes de Desarrollo Locales deben ser aprobados por ellos; y que las instituciones del Estado deberán colaborar con la Municipalidad en el desarrollo de tales planes; mandato que recoge el Art. 6 del Código Municipal.
- II. Que la Ley del Medio Ambiente, en su Art. 15, letra f), regula con toda precisión que los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deben tomar como base, entre otros parámetros, la elaboración de planes Municipales de ordenamiento y desarrollo del territorio, lo que debe entenderse como parte de los planes de desarrollo urbano y rural; así como la necesaria incorporación de la dimensión ambiental en los mismos;
- III. Que el desordenado y descontrolado crecimiento urbano impone a los municipios la ineludible responsabilidad de regular los usos del suelo, como una forma de rectoría y gerencia del bien común local.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le concede los artículos 204 No. 5, y 206 de la Constitución de la República; y artículo 4 ordinal 1º y 27, Art. 6 y Art. 30 N° 5º del Código Municipal,

DECRETA, la siguiente:

**ORDENANZA DEL CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL EN EL
MUNICIPIO DE QUEZALTEPEQUE.**

TÍTULO I

OBJETO DE LA ORDENANZA

CAPÍTULO I

DE LA COMPETENCIA

Art. 1. El Organismo encargado de la vigilancia, control y autorización de las actividades que se refieren al Desarrollo Territorial de los Municipios que comprenden la Asociación de Municipios del Valle de San Andrés -AMUVASAN, de la cual Quezaltepeque es parte; será la Oficina de Planificación del Valle de San Andrés, que se denominará en la presente Ordenanza con la siglas OPVSA; la cual ha sido creada para tal fin.

Art. 2. Las funciones de vigilancia, control y autorización a que se refiere el Artículo anterior, serán ejercidas por la OPVSA, en base a las regulaciones establecidas en el Plan de Desarrollo Territorial del Valle de San Andrés, el Plan de Desarrollo Territorial Local, la Ley de Urbanismo y Construcción y su respectivo Reglamento, la Ordenanza Municipal Reguladora del Uso del Suelo y otras disposiciones legales de la materia, y podrá ejercer sus funciones con la colaboración de otros Organismos Municipales, Estatales y/o entidades privadas o gremiales.

**CAPITULO II:
DE LAS DEFINICIONES**

Art. 3. Para los efectos de esta ordenanza, deberá entenderse. Calificación de Lugar: Instrumento mediante el cual se define el uso de suelos a un inmueble, de acuerdo con un plan general de zonificación y demás leyes de la materia. Línea de Construcción: Instrumento mediante el cual se señala los derechos de vía a un inmueble, de acuerdo con un plan general de vialidad y demás leyes de la materia. Factibilidad de drenajes de aguas lluvias: Instrumento mediante el cual se señalan la posibilidad de conexión y sitio de descarga de las aguas lluvias a un inmueble, de acuerdo con un plan de manejo y demás leyes de la materia. Revisión vial y Zonificación: Instrumento mediante el cual se garantiza la compatibilidad y complementariedad de los usos del suelo y la integración adecuada a la red vial de acceso con las vías de circulación mayor y en general con las vías existentes. Permiso de parcelación: Instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización establecidas. Permiso de construcción: Instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas. Recepción de obras de parcelación: Instrumento mediante el cual se hace constar que un proyecto ha cumplido con los requisitos de diseño y de construcción establecidos en el permiso de parcelación. Recepción de obras de construcción: Instrumento mediante el cual se hace constar que un proyecto ha cumplido con los requisitos de diseño y de construcción establecidos en el permiso de construcción. Reconsideración de trámites previos: Instrumento mediante el cual se modifica una resolución de calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad servicios, producto de una apelación a los requisitos exigidos a un proyecto, interpuesta por un desarrollador de proyectos de urbanismo y construcción. Modificación de permisos: Instrumento mediante el cual se modifica una resolución de permiso de parcelación y/o construcción, producto de una propuesta de cambios en el diseño de un proyecto realizada por un desarrollador de proyectos de urbanismo y/o construcción. Revalidación de trámites previos: Instrumento mediante el cual se extiende la vigencia por el término de un año de una resolución de calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de servicios. Revalidación de Permisos: Instrumento mediante el cual se extiende la vigencia por el término de un año de una resolución de permiso de parcelación y/o construcción. Certificación de trámites previos: Instrumento mediante el cual se hace constar los términos en que fue emitida una resolución de calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de servicios, producto de una solicitud eventual y de interés de un propietario o de un profesional responsable de un proyecto de parcelación y/o construcción; o de interés de una comunidad organizada o de una entidad gubernamental y/o municipal relacionada. Certificación de permisos: Instrumento mediante el cual se hace constar los términos en que fue emitida una resolución de permiso de parcelación y/o construcción, producto de una solicitud eventual y de interés de un propietario o de un profesional responsable de un proyecto de parcelación y/o construcción; o de interés de una comunidad organizada o de una entidad gubernamental y/o municipal relacionada. Reposición de trámites previos: Acto de proporcionar una copia de una resolución emitida de calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de servicios con fines de reposición, por parte del profesional responsable de la resolución o del propietario. Reposición de permisos: Acto de proporcionar una copia de una resolución emitida de permiso de parcelación y/o construcción con fines de reposición, por parte del profesional responsable de la resolución o de un propietario autorizado. Constancia de no afectación vial: Instrumento mediante el cual se hace constar que un inmueble determinado no será afectado por ningún proyecto vial que se encuentre planificado dentro de un plan realizado por el Estado o la municipalidad correspondiente. Constancia de compatibilidad de uso o Precalificación de Lugar: Instrumento mediante el cual se hace constar que un inmueble determinado es compatible en cuanto a los usos del suelo que se encuentre planificado dentro de un plan realizado por el Estado o la municipalidad correspondiente. Permiso de funcionamiento de construcción existente: Instrumento mediante el cual se autoriza el funcionamiento de una construcción existente de acuerdo a la compatibilidad de uso y a la seguridad física de ocupación. Permiso provisional de parcelación: Instrumento mediante el cual se autoriza de carácter preliminar y temporal la realización de obras menores de infraestructura para un proyecto de parcelación que cuenta con la factibilidad respectiva; sin perjuicio de cumplir con lo que se disponga en el permiso de parcelación correspondiente y demás leyes de la materia. Permiso provisional de construcción: Instrumento mediante el cual se autoriza de carácter preliminar y temporal la realización de obras menores de infraestructura para un proyecto de construcción que cuenta con la factibilidad respectiva; sin perjuicio de cumplir con lo que se disponga en el permiso de construcción correspondiente y demás leyes de la materia. Legalización de parcelación existente hasta antes de 1992: Instrumento mediante el cual se incorpora a la legalidad urbanística, una parcelación desarrollada sin ninguna autorización en los períodos anteriores al año de 1992, fecha a partir de la cual se reformó la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción para todo el país, conferida al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. Proyectos de interés social: Proyectos de beneficio social para fines

habitationales, educativos, de salud, o de formación social formulados y/o ejecutados por entidades gubernamentales y municipales o por entidades no gubernamentales sin fines de lucro avaladas mediante una certificación emitida por cualquiera de las dos anteriores.

Factibilidad de construcción de antenas y torres: Instrumento mediante el cual se define la posibilidad de permitir la instalación de antenas y torres para telefonía y energía eléctrica.

Permiso de construcción de antenas y torres: Instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas técnicas de construcción establecidas.

Permiso de construcción de pasarelas: Instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de la normativa relativa al proyecto vigente.

Permiso de demolición de construcción de cualquier naturaleza: Instrumento mediante el cual se otorga el permiso de demolición de obras.

Recepción de construcción de antenas y torres: Instrumento mediante el cual se hace constar que el proyecto ha cumplido con los requisitos de diseño y de construcción.

Recepción de pasarelas: Instrumento mediante el cual se hace constar que el proyecto ha cumplido con los requisitos de diseño y de construcción.

Resolución inmediata con revisión previa: Instrumento mediante el cual se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas, en un tiempo reducido.

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.

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

Parcelación: División en dos o más lotes del suelo rústico urbano y urbanizable. 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 una de sus aspectos y de plasmarla en planos y demás documentos.

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.

Suelo urbano: Está constituido por terrenos consolidados por la edificación y que cuentan con servicios de agua potable, aguas negras y energía eléctrica, o que careciendo de alguno de estos servicios, tengan su ordenación consolidada en su mayor parte ocupada por la edificación.

Suelo Urbanizable: Es el que reúne las condiciones apropiadas para ser urbanizados, por responder a los objetivos y criterios considerados para cada municipio, en los cuales se localizan las áreas de nueva urbanización, con sus diferentes usos.

Suelo No urbanizable: está constituido por los tipos de suelos definidos en el Plan de Ordenamiento Ambiental como protegidos y no transformables, salvo mediante actividades particulares específicas.

Supervisor: Profesional de la arquitectura o de la ingeniería o empresa consultora debidamente inscrita y que cuente con un arquitecto o ingeniero civil 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 urbanizable, que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

CAPÍTULO III.

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES, EMPRESAS, PROPIETARIOS E INSTITUCIONES DE SERVICIO.

a) EN LA PLANIFICACION DE LAS OBRAS

Art. 4. Toda obra pública o privada, a excepción de las señaladas en la Ley de Urbanismo y Construcción, para ser construida en el municipio de Quezaltepeque, deberá estar planificada por profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura idóneos a cada área de diseño, e inscritos en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores.

Art. 5. 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 deferente de áreas de diseño.

Art. 6. 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 superestructura o sea aquellos que delimitan o que 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 del 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, el drenaje de aguas servidas y el 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: La superestructura urbana y la 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 a uso del suelo y circulación vial; en la infraestructura urbana el diseño civil comprenderá las obras de estabilización de suelo y obras de protección; y los diseños eléctrico e hidráulico comprenderán lo relativo a dicho sistemas.

Art. 12. Los planos y memorias de cálculo 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 e inscrito en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de acuerdo a lo establecido en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores, atendido a la siguiente distinción:

DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN	PROFESIONAL
Arquitectónico	Arquitecto
Estructural	Ingeniero Civil y/o Estructural
Eléctrico	Ingeniero Electricista
Hidráulico	Ingeniero civil y/ o Hidráulico
DISEÑO URBANO	PROFESIONAL
Superestructura urbana	Arquitecto
Infraestructura Urbana:	
- 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 OPVSA la responsabilidad profesional de su competencia en el área de la planificación, de acuerdo a lo establecido en 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 en la Ley de Urbanismo y Construcción.

Art. 15. Todo lo relativo a las credenciales profesionales quedará establecido en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores.

Art. 16. La OPVSA, elaborará y actualizará sus propios registros de profesionales correspondientes a las áreas de diseño especificadas en el Artículo 12 de esta Ordenanza, basados en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Proyectistas y Constructores. En los registros de la OPVSA se llevará un récord de desempeño profesional en base a una calificación de méritos por cumplimiento de responsabilidades.

Art. 17. Todo profesional del diseño está en la obligación de respetar las normas y demás disposiciones que dicte la OPVSA. Ésta tendrá la facultad de aplicar sanciones por incumplimiento, conforme lo establezca el Reglamento de la presente Ordenanza.

b) EN LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS

Art. 18. Toda obra de desarrollo urbano y/o de construcción que se realice en el Municipio de Quezaltepeque, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional de la Ingeniería o de la Arquitectura debidamente acreditado. Se exceptúa las construcciones de sistema mixto o similar, de un solo piso, techos de lámina, para fines habitacionales y con áreas hasta 50 metros cuadrados de construcción; las cuales podrán ser proyectadas y construidas por proyectistas, técnicos o constructores. Para ambos casos se sujetarán a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y estar inscritos en el registro profesional correspondiente.

c) EN LA DIRECCIÓN, LA SUPERVISIÓN Y CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS

Art. 19. Toda empresa constructora o parceladora deberá contar con un Regente, Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Projectistas y Constructores.

Art. 20. Toda obra en ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente inscrito en el Registro Profesional correspondiente, 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 cuándo será necesaria una dirección especializada.

Art. 21. En aquellos casos que estipule el Reglamento de acuerdo al tipo de complejidad de las obras, la OPVSA 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 inscritas.

Art. 22. Todo constructor está en la obligación de comprobar ante la OPVSA 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, debidamente acreditado; el cual deberá estar autorizado e inscrito por esta oficina.

Art. 23. 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, debidamente acreditado por los organismos competentes y autorizados e inscritos por esta oficina.

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 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. Dichas empresas tendrán la obligación de reportar a esta Oficina sus resultados.

Art. 26. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está en la obligación de dar aviso por escrito a la OPVSA ocho días hábiles antes de dar inicio a las obras autorizadas; presentando a su vez el nombre y número de registro del profesional responsable de las mismas.

Art. 27. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que por cualquier motivo no pueda ejecutar una obra o proyecto autorizado por la OPVSA, deberá dar aviso por escrito a más tardar un año de la vigencia de la resolución del permiso de parcelación o de construcción; para que la oficina pueda dejar sin efecto todas las resoluciones relacionadas con el proyecto.

CAPÍTULO IV DE LOS TRÁMITES

Art. 28. Todo proyecto de parcelación y/o construcción a desarrollarse en el Municipio de Quezaltepeque, deberá cénirse a los procedimientos indicados en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.

Art. 29. Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee elaborar un proyecto de parcelación y/o construcción en el Municipio de Quezaltepeque, deberá realizar los trámites siguientes:

- Trámite de Calificación de lugar.
- Trámite de Línea de Construcción.
- Trámite de Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias.
- Trámite de Revisión Vial y Zonificación.
- Trámite de Permiso de Parcelación.
- Trámite de Permiso de Construcción.
- Trámite de Recepción de Obras y Permiso de Habitar o de Funcionamiento.

Los trámites a), b) y c) podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud inicial y los trámites e) y f) podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud final.

Art. 30. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de parcelación en el Municipio de Quezaltepeque, deberá solicitar permiso de parcelación a la OPVSA, según el procedimiento establecido en el Reglamento de la Presente Ordenanza.

Art. 31. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de construcción en el Municipio de Quezaltepeque, deberá solicitar permiso de construcción a la OPVSA, según el procedimiento establecido en el Reglamento de la presente Ordenanza.

Art. 32. Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción en el Municipio de Quezaltepeque, deberá solicitar a su finalización: Recepción de obras a la OPVSA, quien extenderá una constancia de recepción, la cual podrá ser parcial o total y un permiso de habitar o de funcionamiento, si estuvieren construidas las viviendas, edificaciones o instalaciones.

Art. 33. Todo propietario de una edificación de índole público o privado, deberá solicitar a la OPVSA, calificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original.

Art. 34. Las entidades, gubernamentales o privadas que financien proyectos de parcelación o de construcción en el Municipio de Quezaltepeque, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de recepción de las obras y la escritura de donación del área verde recreativa y área de equipamiento social si así fuera el caso, previo a la formalización de las escrituras en relación al financiamiento para la adquisición de lotes.

Si la parcelación ha sido realizada por etapas, para la formalización de 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 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. 35. 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 o de funcionamiento extendido por la OPVSA.

Art. 36. Toda persona natural o jurídica, entidad estatal o privada que financie, administre o que desee ejecutar proyectos de parcelación y/o de construcción, ya sea de vivienda, equipamiento o infraestructura; deberá considerar dentro de los términos de participación la aprobación previa de los proyectos ante la OPVSA, de conformidad a la Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos y a los Planes Locales de Desarrollo Territorial de la Municipalidad; a efecto de lograr una armonía dentro de la presente Ordenanza.

Art. 37. Todo propietario de una obra o proyecto que se desee desarrollar, para poder iniciar trámites previos o de permisos en la OPVSA, deberá presentar una declaración jurada debidamente autenticada por un notario autorizado donde manifieste que la información presentada en los planos y documentos es congruente a los elementos físicos existentes en el inmueble donde se proyectarán las obras; y declara a su vez el compromiso de planificar y construir las obras o proyecto de acuerdo a las regulaciones y especificaciones establecidas en los Planes, Leyes, Reglamentos, Ordenanzas, Normas Técnicas y demás disposiciones legales de la materia. Sometiéndose a responder ante las instancias judiciales correspondientes en caso de contravención o falsedad de los mismos.

Art. 38. Para la obtención del permiso de parcelación o de construcción y para asegurar su cumplimiento, el propietario de la obra o proyecto deberá rendir una fianza de fiel cumplimiento extendida por una afianzadora debidamente autorizada, por un monto equivalente al costo total de las obras físicas requeridas por la Ley, según la tipología del proyecto. Para determinar este valor, el propietario del proyecto deberá presentar un presupuesto general del monto de las obras; y éstas serán evaluadas por la OPVSA de conformidad al grado de urbanización o de construcción y a los valores o costos comerciales del mercado. La fianza deberá ser gestionada por el propietario mediante el mandamiento de pago correspondiente a los derechos de parcelación y de construcción que extenderá la OPVSA durante los próximos diez días posteriores a la presentación de la solicitud del permiso correspondiente. De no presentarse la fianza el permiso no se otorgará y dará lugar a la revocatoria de los trámites antes realizados.

CAPÍTULO V DE LOS ARANCELES

Art. 39. Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee efectuar trámites para el desarrollo de un proyecto de parcelación y/o construcción deberá cancelar en concepto de Aranceles previa recepción de solicitudes, de acuerdo al siguiente detalle:

TASAS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS

No.	Tipo de Trámite	Valor del Trámite en US Dólares	
Construcciones y Lotificaciones o Parcelaciones Habitacionales			
1	Calificación del Lugar	\$0.03	Por cada mt ² área total del terreno
2	Línea de Construcción	\$0.03	Por cada mt ² área total del terreno
3	Factibilidad de Drenajes Aguas Lluvias	\$0.03	Por cada mt ² área total del terreno
4	Revisión Vial y Zonificación	\$0.03	Por cada mt ² área total del terreno
5	Permiso para obras de parcelación, habitacional Lotes con grado de urbanización U1 y U2	\$0.25	Por cada mt ² área total del terreno
6	Permiso para obras de parcelación habitacional Lotes con grado de urbanización U3	\$0.15	Por cada mt ² área total del terreno
7	Trámites de Regularización de Parcelaciones	\$0.11	Por cada mt ² área total del terreno
8	Permiso de construcción y/o reparación, ampliación y remodelación hasta 100 mt ²	\$50.00	Tasa Única
		\$50.00 más \$0.35 por	
	Permiso de construcción y/o reparación, ampliación y remodelación de más de 100.00 mt ²	cada mt ² adicional a los 100.00 m ²	
9	Recepción de obras de construcción y/o reparación, ampliación y remodelación hasta 100.00 mt ²	\$50.00	Tasa Única
10	Recepción de obras de construcción y/o reparación, ampliación y remodelación de más de 100.00 mt ²	\$50.00 más \$0.35 por cada mt ² adicional a los 100.00 mt ²	
12	Recepción de obras de urbanización U1 ó U2	\$0.25	Por cada mt ² área total del terreno
13	Recepción de obras de urbanización U3	\$0.15	Por cada mt ² área total del terreno
Construcciones y lotificaciones o parcelaciones no habitacionales			
14	Calificación del Lugar	\$0.04	Por cada mt ² área total del terreno
15	Línea de Construcción	\$0.04	Por cada mt ² área total del terreno
16	Factibilidad de Drenajes Aguas Lluvias	\$0.03	Por cada mt ² área total del terreno
17	Revisión Vial y Zonificación	\$0.04	Por cada mt ² área total del terreno
18	Permiso de parcelación o urbanización	0.35	Por cada mt ² área total del terreno
19	Permiso de construcción y/o reparación, ampliación y remodelación	\$0.45	Por cada mt ² área total de construcción
20	Recepción de obras de urbanización o parcelación	\$0.35	Por cada mt ² área total del terreno
21	Factibilidad para la construcción de Antenas y Torres	\$250.00	Por torre o antena
22	Permiso de construcción de Antenas y Torres	\$1,000.00	Por torre o antena
23	Recepción de construcción de antenas y torres	\$1,000.00	Por torre o antena
24	Permiso de construcción de pasarela	\$500.00	Por Unidad
25	Recepción de construcción de pasarela	\$500.00	Por Unidad
26	Permiso de demolición de construcciones de cualquier naturaleza	\$0.20	Por cada mt ² área total de construcción a demoler
27	Permiso de construcción de muros y tapiales	\$0.20	Por mt ² de pantalla
28	Recepción de construcción de muros y tapiales	\$0.20	Por mt ² de pantalla

Tramites Misceláneos

29	Revisión previa de planos	\$75.00	Tasa Única
30	Resolución inmediata con previa evaluación técnica (Plazo 5 días hábiles)	200%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
31	Reconsideración de trámites previos	50%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
32	Modificación Revisión Vial y Zonificación	50%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
33	Modificación de Permiso de Parcelación	50%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
34	Modificación de Permiso de Urbanización	50%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
35	Modificación de Permiso de Construcción	50%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
36	Revalidación de Trámites Previos	10%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
37	Revalidación Revisión Vial y Zonificación	10%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
38	Revalidación de Permiso de Parcelación	10%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
39	Revalidación de Permiso de Urbanización	10%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
40	Revalidación de Permiso de Construcción	10%	De la Tasa Vigente para Cada Tramite
41	Certificación de Trámites Previos	\$50.00	Por Unidad
42	Certificación de Permisos	\$100.00	Por Unidad
43	Reposición de Trámites Previos	\$50.00	Por Unidad
44	Reposición de Permisos de Parcelación	\$100.00	Por Unidad
45	Reposición de Permisos de Urbanización	\$100.00	Por Unidad
46	Constancia de no Afectación Vial	\$30.00	Por Unidad
47	Constancia de Compatibilidad de Uso (Pre Calificación)	\$20.00	Por Unidad
48	Calificación Cambio de Uso Construcciones Existentes	\$0.20	Por mt ² área total de la construcción
49	Permiso Provisional de Urbanizaciones	\$200.00	Por Unidad
50	Permiso Provisional de Construcción	\$100.00	Por Unidad
51	Sellado de Bitácora	\$20.00	Por Unidad

Construcciones aisladas en terrenos de hasta 500.00 mt²

52	Calificación del Lugar	\$15.00	Tasa Única
53	Línea de Construcción	\$15.00	Tasa Única
54	factibilidad de Drenajes Aguas Lluvias	\$15.00	Tasa Única

Art. 40. Todo propietario que hubiere efectuado una parcelación antes de la vigencia de esta ordenanza estará obligado a realizar los trámites relativos a los Requisitos Previos, la Revisión Vial y Zonificación y el Permiso de Parcelación ante la OPVSA para fines de autorización, todo de conformidad a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción; y en consecuencia se le aplicarán los aranceles que correspondan a cada uno de los trámites mencionados. Se exceptúan las parcelaciones desarrolladas hasta antes del año de 1,992; para lo cual deberán presentar el 50 % de los documentos de compra y venta de lotes; los que se verificarán por todos los medios técnicos y legales correspondientes.

Art. 41. Los proyectos que sean identificados o declarados de interés social por esta municipalidad cancelarán en concepto de aranceles por los trámites mencionados en el Artículo No 34, el 50 % de la tasa vigente para cada trámite.

**CAPÍTULO VI:
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

Art. 42. La OPVSA, está facultada a velar por el debido cumplimiento del Plan Local de Desarrollo Municipal, la Ordenanza Reguladora del Uso del Suelo y Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos; debiendo proceder según el caso a la suspensión o demolición de las obras que se estuvieren realizando en contravención, todo a costa de los infractores; sin perjuicio que la respectiva Municipalidad de Quezaltepeque, les pueda imponer multas equivalentes al 10% del valor presupuestado 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 del 26 al 30 del Reglamento de la misma Ley.

Art. 43. Serán consideradas infracciones a la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, Ordenanza de uso de suelo y hasta el Plan mismo por parte de propietarios, urbanizadores y construcciones, las transgresiones siguientes.

1. Iniciar Actividades, Obras o Proyectos; ya sean de construcción o de funcionamiento sin haber obtenido el permiso de parcelación o de construcción según sea el caso.
2. Tránsito a las normas estipuladas en el Plan de Desarrollo Territorial del Valle de San Andrés, Plan de Desarrollo Local del Municipio, la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, la presente Ordenanza y otras disposiciones de la materia.
3. Tránsito a los requerimientos técnicos determinados en los planos autorizados y resoluciones otorgadas.
4. Tránsito a normas y procedimientos técnicos de construcción dictados por entidades Registradas y Autorizadas.
5. Alteración o falsificación de cualquier documento que constituya un requerimiento para desarrollar los proyectos de parcelación y/o construcción, así como falsificación a las firmas y sellos profesionales
6. Daños y perjuicios a la persona o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecuta un proyecto.

Art. 44. El procedimiento administrativo sancionatorio se iniciará de oficio o por denuncia de conformidad a lo establecido por la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción; y con el apoyo de los Entes judiciales y policiales por desacato del infractor y cuando el caso lo amerite.

Art. 45. Toda persona natural o jurídica, que haya participado en la planificación dentro de las áreas de diseño, en la ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas establecidas en esta Ordenanza, será responsable por las fallas en las obras o construcciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia en 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. 46. Todo propietario de un inmueble 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 OPVSA, liberará de toda responsabilidad a las personas mencionadas en el artículo anterior y será éste quien responderá ante el Municipio, por daños causados a terceros, sin perjuicio de sanciones impuestas por otras leyes.

CAPÍTULO VII:
DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Art. 47. Los proyectos que cuenten con Resoluciones de Trámites Previos o Permisos se sujetarán a las disposiciones vigentes hasta la fecha de publicación de esta ordenanza y únicamente en cuanto a los trámites realizados y en lo relativo a los trámites faltantes, éstos se presentarán para su revisión y autorización en la OPVSA; los que cumplirán con los aranceles señalados en el capítulo correspondiente.

Art. 48. Las resoluciones de trámites previos, de permisos de lotificación o parcelación, de construcción, de constancias, permisos provisionales u otros, que emita la OPVSA, tendrán vigencia de un año a partir de su emisión. En caso de que caduque la vigencia y no se ha cumplido con los requisitos señalados en la resolución, deberán someterse a una revalidación, las que se sujetarán a las nuevas disposiciones vigentes.

Art. 49. De toda resolución o acuerdo que tome la OPVSA, conforme a esta Ordenanza y su Reglamento y que se considere desfavorable al interesado, ésta 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 OPVSA, toda la información y pruebas pertinentes para sugerir a la misma una reconsideración razonada técnicamente para la cual dispondrá de un plazo de noventa días.

Art. 50. La presente Ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial, tendrá una duración ilimitada debiendo revisarse cada dos años.

Dado en la Alcaldía Municipal de Quezaltepeque, a los veintinueve días del mes de Julio del año dos mil trece.

Lic. CARLOS ANTONIO FIGUEROA,
Alcalde Municipal.

ANTONIO ORTIZ
Síndico Municipal.

Lic. SALVADOR ENRIQUE SAGET,
Secretario Municipal.

(Registro No. F009643)