



**UNIVERSIDAD
GERARDO BARRIOS**
Líderes en Gestión del Conocimiento



GUÍA PARA LA INTERVENCIÓN DE INMUEBLES: **CENTRO HISTÓRICO DE SAN MIGUEL**

GUIA PARA LA INTERVENCION DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN MIGUEL

Las instituciones encargadas de revisar y avalar las intervenciones a realizarse en un Inmueble ubicado en el Centro Histórico de San Miguel son:

1. **Ministerio de Cultura, Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.**
2. **Alcaldía Municipal de San Miguel, Departamento de Ingeniería y Arquitectura.**

I. Proceso en Ministerio de Cultura

El Ministerio de Cultura se compone de 6 direcciones principales, una de ellas es la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y dentro de esta se encuentra la Dirección de Bienes Culturales Inmuebles y Gestión Urbana, la cual atiende las solicitudes de Proyectos en la Unidad de Inspecciones y Autorizaciones.

I.1. Competencia

Su competencia se fundamenta en el Art. 45-C de la reforma del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, publicado en el Diario Oficial en el año 2018, que cita:

Art. 45-C.-Compete al Ministerio de Cultura:

1) Velar por el cumplimiento de La Ley de Cultura como ente rector de la misma; así como velar por el cumplimiento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, al igual que sus respectivos reglamentos.

I.2. Regulación de Las Intervenciones en los Inmuebles del Centro Histórico

Son reguladas mediante el Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, publicada en el Diario Oficial en el año 1996, que cita:

Capítulo 5, RELACION CON LOS MUNICIPIOS.

Art.21.- Los municipios sin autorización del Ministerio no deberán otorgar licencias ni aprobarán planos de realización de obras de construcción, reparación, demolición, modificación, reconstrucción, ampliación o de cualquier otra forma que altere o afecte inmuebles de propiedad pública o privada, que hayan sido declarados Bienes Culturales, o que de un modo u otro se relacionen con los mismos.

Capítulo 14, MEDIDAS DE CONSERVACION Y SALVAGUARDA, RESTRICCIONES.

Art.83.- Los propietarios o poseedores de bienes culturales inmuebles, no podrán realizar en los mismos obras o trabajos que puedan dañarlos o ponerlos en peligro, ni modificarlos, adicionarlos o alterarlos, en lo substancial, interior o exteriormente, repararlos, restaurarlos o demolerlos total o parcialmente, ni hacer excavación o construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, la que determinará las normas a la que deben sujetarse las obras que se autoricen.

Art.84.- La autorización a la que se refiere el artículo anterior será solicitada por la parte interesada, de acuerdo con los formularios y requisitos que establezcan la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, y conforme a la naturaleza de los trabajos u obras propuestas para realizar. Estos últimos deberán llevarse con estricta supervisión de las normas e instituciones técnicas establecidas en la autorización respectiva, y queda facultada la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural para realizar las visitas e inspecciones necesarias a fin de controlar el cumplimiento de las mismas.

Art. 88.- Si un Bien Cultural inmueble que sea de propiedad privada se destruyera o dañare por caso fortuito o fuerza mayor, se deberá proceder según dictamen de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural a su restauración o reconstrucción, de acuerdo a su estructura arquitectónica original, bajo la supervisión del Ministerio por intermedio de aquella, suscribiéndose al efecto el respectivo convenio de común acuerdo con el propietario.

1.3. Trámite de Autorización de Proyectos en MICULTURA

De acuerdo con el Ministerio de Cultura, este es un trámite que “constituye un instrumento legal a través del cual se emiten los requerimientos, recomendaciones y lineamientos que garanticen una correcta intervención en inmuebles con o sin valor cultural localizados en centros o conjuntos históricos, áreas de influencia y núcleos urbanos de interés cultural.”

Los propietarios de los bienes culturales inmuebles deben solicitar al Ministerio de Cultura la aprobación de proyectos de intervención.

De acuerdo con la naturaleza y magnitud de las obras, y tipo de edificación, dicho trámite se clasifica en:

- **Proyecto de Intervención Obra Menor (OME)**
- **Proyecto de Intervención Obra Mayor (OMA)**

Proyecto de Intervención Obra Menor (OME)

“Estos proyectos constituyen obras de mantenimiento, ornamentación, reparaciones menores, cerramientos; excluyendo obras que afecten a la estructura o elementos soportantes del edificio.”

“En ningún caso, supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, ni afectarán la estructura (columnas, vigas, fundaciones, etc.), o sustancialmente al diseño exterior, ni reducirán las condiciones de habitabilidad seguridad en el edificio”.

Para lo cual se desarrolla una inspección técnica y se emite una Resolución de la solicitud.

Proyecto de Intervención de Obra Mayor (OMA)

Estos proyectos constituyen obras que, “afectan la estructura de las edificaciones, las de ampliación en las que se incremente la ocupación y utilización del suelo y/o el volumen construido, intervenciones con impacto a nivel urbano todas aquellas que por su especial complejidad técnica requieren ser diseñadas por u profesional de la rama de ingeniería y/o arquitectura, preferiblemente con dominio en el tema de la restauración de Bienes Culturales Inmuebles”.

El trámite de Autorización de Proyectos para obra mayor incluye también una inspección técnica y luego de ésta se desarrollan 3 fases:

1. Otorgamiento de Resolución de Autorización de Proyecto,
2. Aprobación de Planos y,
3. Constancia de finalización de Obra.

El formulario vigente de *Solicitud para Autorización de Proyectos* se encuentra disponible en la dirección web:

<https://inteligencianegocioschsm.ugb.edu.sv/documentation/forms/projects>

El tiempo de respuesta es de 45 días hábiles, contados a partir de admitida la solicitud para la emisión de la resolución. En el caso de obra mayor se suman 20 días hábiles para su aprobación, una vez cuente con el visto bueno. La constancia de finalización de obra se emite en un período de 15 días hábiles, después de ser admitida la solicitud.

Según el tarifario de servicios vigente del Ministerio de Cultura, emitido en el año 2021, el Trámite para Autorización de Proyectos tiene los siguientes aranceles:

FASE 1: OTORGAMIENTO DE RESOLUCIÓN PARA EJECUCIÓN DE: OBRAS MENORES EN UNA EDIFICACIÓN O INMUEBLE

Zona Oriental \$140.00

OBRAS MAYORES EN UNA EDIFICACIÓN O INMUEBLE

Zona Oriental \$235.00

FASE 2: APROBACION DE PLANOS CONSTRUCTIVOS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS MAYORES EN UNA EDIFICACIÓN O INMUEBLE

Aprobación de planos constructivos para ejecución de obras mayores en una edificación o inmueble \$95.00

FASE 3: CONSTANCIA DE FINALIZACIÓN DE OBRAS

Zona Oriental \$140.00

2. Proceso en Alcaldía Municipal de San Miguel

Autorizado el proyecto de intervención por parte del Ministerio de Cultura, ya sea de OME u OMA, este es entregado al Departamento de Ingeniería y Arquitectura, en la Unidad de Desarrollo Urbano, para lo cual deberá atender lo establecido en la normativa vigente y lo definido en los trámites previos para el proyecto específico, y continuar con el proceso de permiso de construcción.

2.1. Calificación de Lugar para Uso No Habitacional

Será necesario este trámite para todo tipo de construcción a realizar en el centro histórico. Se anexa formulario de solicitud al final de esta guía.

El *Formulario de Solicitud para Calificación de Lugar* se encuentra disponible en: <https://inteligencianegocioschsm.ugb.edu.sv/documentation/forms/calification>

Tiempo de respuesta: 15 días hábiles

Para este proceso se desarrollan los siguientes pasos

Paso 1. Presentación y Revisión de Documentos:

Para validar el cumplimiento respectivo de los requisitos.

Requisitos:

1. Solicitud firmada y sellada por un profesional (ingeniero civil o arquitecto).
2. Dos juegos de planos para el trámite respectivo conteniendo:
 - Planimetría del terreno y distancias
 - Área del terreno
 - Orientación y escala
 - Esquema de ubicación
 - Membrete (nombre del proyecto, nombre del propietario, área del terreno, ubicación, escala, contenido, firma y sello original del profesional responsable)
 - Cuadro para sellos (15 cms. x 25 cms.) en la parte inferior derecha.
3. Dimensiones de planos 55 cms. x 55 cms. como mínimo y como máximo 1.10 mts. x 1.65 mts.
4. Copia de escritura del Inmueble.
5. Documento del Profesional: original y copia en tamaño 150% de credencial actualizada del profesional responsable de trámite, extendida por el VMVDU (siempre que no haya sido presentada con anterioridad).

Paso 2. Cancelación del Impuesto Municipal:

Se entrega contraseña de expediente para que usuario pueda reclamar su trámite, la cual es indispensable presentar para entrega del trámite aprobado.

Requisitos: presentación y revisión de documentos.

Costo total del servicio: \$21.00

2.2. Línea de Construcción

El *Formulario de Solicitud para Línea de Construcción* está disponible en:

<https://inteligencianegocioschsm.ugb.edu.sv/documentation/forms/levelconstruction>

Requisitos:

- 2 planos de ubicación del terreno (a escala).
- Solvencia Municipal.
- Copia de escritura del Inmueble.

2.3. Permiso de Construcción

El Formulario para Solicitud de Permiso de Construcción está disponible en:

<https://inteligencianegocioschsm.ugb.edu.sv/documentation/forms/construction>

Requisitos:

- Solicitud firmada y sellada por un profesional (Ingeniero o Arquitecto).
- Dos juegos de planos Constructivos; conteniendo lo siguiente:
 - a) Planta de Conjunto y Croquis de Ubicación.
 - b) Planta Arquitectónica.
 - c) Fachada Principal.
 - d) Fachada posterior.
 - e) Cortes Transversales y Longitudinales.
 - f) Planta Estructural de Fundaciones.
 - g) Detalles Estructurales, Detalles de Losa.
 - h) Planta Estructural de Techo, Detalles de Cubierta de Techo.
 - i) Plantas de Acabados.
 - j) Planta de Instalaciones Hidráulicas.
 - k) Planta de Instalaciones Eléctricas.
 - l) Detalle de fosa séptica si lo amerita.

Además:

- Resolución de Aprobación por parte del Ministerio de Cultura.
- Según los usos que se le dé al proyecto los planos deben contar con la aprobación de cualquiera de las siguientes instituciones: Ministerio de Trabajo, Ministerio de Economía, Ministerio de Medio Ambiente, Ministerio de Salud; entre otros.
- Cancelación del respectivo impuesto Municipal.

Documentación Anexa:

- Original de Línea de Construcción aprobado por esta Municipalidad.
- Original de Calificación de Lugar; si el caso lo amerita.
- Estudio de Suelos; si el caso lo amerita.
- Diseño de Cálculo Estructural; si el caso lo amerita.

- Solvencia de Impuestos Municipales. (Especificar dirección exacta del Inmueble).
- Original y copia en tamaño 150% de Credencial actualizada del profesional
- Responsable de trámite, extendida por el VMVDU.

3. Resumen de Procesos para la Intervención de Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel

1. Establecer qué tipo de Intervención se hará al Inmueble, puede ser Obra Menor (OME) u Obra Mayor (OMA).
2. La primera Institución en la que se solicita autorización de Proyecto de Intervención es en MICULTURA, en la cuál se desarrollan los pasos siguientes:
 - a. Presentar *Solicitud de Autorización de Proyectos* en la Unidad de Inspecciones y Autorizaciones de la Dirección de Bienes Culturales Inmuebles y Gestión Urbana de MICULTURA.
 - b. Retirar resolución de aprobación.

Solo para proyectos OMA, se agregan los siguientes pasos:

 - c. Solicitud de Aprobación de Planos.
 - d. Constancia de Finalización de Obra.
3. Una vez finalizado el proceso en MICULTURA, se inicia el proceso en la Alcaldía Municipal de San Miguel:
 - a. Solicitar Calificación del Lugar en el Departamento de Ingeniería y Arquitectura, en el área de Desarrollo Urbano.
 - b. Solicitar Línea de Construcción.
 - c. Solicitar Permiso de Construcción.
4. Una vez obtenidos todos los permisos, se puede iniciar a ejecutar el Proyecto de Intervención del Inmueble.