

DECRETO NUMERO VEINTICINCO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE NUEVO CUSCATLÁN

CONSIDERANDO:

- 1.- Que de conformidad al Artículo 204 de la Constitución de la República, el municipio es autónomo, y en parte ésta consiste, en decretar Ordenanzas y Reglamentos legales, para gestionar libremente en materia de su competencia.
- 2.- Que el Art. 206 de la Constitución de la República, ordena expresamente que los Planes de Desarrollo Local, deben de ser aprobados por ellos, y que las Instituciones del Estado, deberán colaborar con la Municipalidad en el Desarrollo de tales planes, mandato que se recoge en el Art. 6 del Código Municipal.
- 3.- Que no obstante la existencia de la Ordenanza Municipal para la Regulación de los Usos del Suelo y las actuaciones urbanísticas del municipio de Nuevo Cuscatlán y de la Ordenanza de Control y Cobro por Servicios para el Desarrollo Territorial en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, y de los convenios suscritos con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. A la fecha, en el Municipio, se requiere de regulaciones y normativas más adecuadas al crecimiento urbanístico dentro del territorio, y además es imperativo elevar las capacidades técnicas, de conducción y de regulación de la Municipalidad que es la instancia que debe garantizar el respeto de las leyes y normas, el resguardo del bien común y el aseguramiento del equilibrio entre Desarrollo y preservación del Medio Ambiente, entendiéndose este último como un patrimonio finito que pertenece e implica a todos los habitantes de Nuevo Cuscatlán.
- 4.- Que en el anterior contexto se identifican aspectos que deben acentuarse en todas las Ordenanzas, en especial en la Ordenanza Municipal para la Regulación de los Usos del Suelo y las actuaciones urbanísticas del municipio de Nuevo Cuscatlán y en la Ordenanza de Control y Cobro por Servicios para el Desarrollo Territorial en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en virtud de garantizar el papel y competencia de la Municipalidad en el proceso de Regulación de Usos del Suelo, las actuaciones urbanísticas, y en el establecimiento de valores de tasas adecuadas y acorde a la realidad del país, la región y el Departamento.
5. Que conforme a lo dispuesto por la LEY GENERAL TRIBUTARIA MUNICIPAL en su Art. 7 inciso segundo, corresponde al Concejo Municipal, crear, modificar o suprimir las tasas y contribuciones especiales, mediante la emisión de ordenanzas en las cuales se fijen las políticas, criterios y regulaciones, dependientes de la Administración Tributaria Municipal.

POR TANTO: Este Concejo, en uso de las facultades que le señala el Art. 204, ordinal 1° y 5° de la Constitución de la República, el Art. 30 numeral 4°, Artículos 2,3,4 y 7 del Código Municipal y los Artículos 2, 5, 77 y 76 de la Ley General Tributaria Municipal.

DECRETA LA SIGUIENTE REFORMA A LA ORDENANZA DE COBRO POR SERVICIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD:

TITULO I:

OBJETO DE LA ORDENANZA

CAPITULO I

DE LA COMPETENCIA

Art. 1.- La instancia encargada de la vigilancia, control y autorización de las actividades que se refiere al desarrollo territorial del municipio de Nuevo Cuscatlán, es la Municipalidad, en base a lo establecido en la Constitución de la República y las competencias conferidas en el Código Municipal vigente. El Municipio, basado en las regulaciones establecidas en el Plan de Desarrollo Territorial de la Región de La Libertad, el Plan de Desarrollo local, La Ley de Urbanismo y construcción y su respectivo Reglamento, la Ordenanza Municipal Reguladora de los Usos del Suelo y otras disposiciones legales de la materia.

Art. 2.- Toda tramitología de Urbanismo y/o Desarrollo Territorial, dará inicio en la Municipalidad, quien una vez recepcione, establecerá todas las medidas técnicas a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Territorial y se hará asistir si el caso lo amerita por un conjunto de instancias profesionales y técnicas existentes en la región y el país.

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 acuerdo con un plan general de viabilidad y demás leyes de la materia.

Factibilidad de drenaje de aguas lluvias: Instrumento mediante el cual se señala 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 familia.

Revisión Vial y Zonificación: Instrumento mediante el cual se garantiza la compatibilidad y complementariedad de los usos del suelo y la integración adecuada de 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 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 diseños y de construcción establecidos en el permiso de parcelación.

Reconsideración de trámites previos: Instrumento mediante el cual se modifica una resolución de calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de 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 permiso de parcelación y/o construcción con fines de reposición, por parte de un 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 precalificación de lugar: Instrumento mediante el cual se hace constar que un inmueble determinado es compatible en cuanto a los usos 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 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 habitacionales, educativos, de salud, religiosos, de salud o de formación social formulados y/o ejecutados por entidades gubernamentales, religiosas o municipales o por entidades no gubernamentales sin fines de lucro avaladas mediante una certificación emitida por cualquiera de las anteriores.

Permiso para habitar centros comerciales: Instrumento mediante el cual se autoriza la habitabilidad de un Centro Comercial previa inspección de recepción de la obra.

Permiso para habitar vivienda: Instrumento mediante el cual se autoriza la habitabilidad de una o más viviendas previa inspección de recepción de la obra.

Permiso para habitar edificios de apartamentos u oficinas: Instrumento mediante el cual se autoriza la habitabilidad de un edificio de apartamentos y oficinas previa inspección de recepción de obra.

Permiso para perforar pozos de agua potable: Instrumento mediante el cual se autoriza la perforación de pozo previa autorización del ente rector y de efectuar una inspección a la obra.

Permiso de desalojo de terracería: Instrumento mediante el cual se autoriza el desalojo de material sobrante de una terracería previa inspección de la obra.

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 la 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.

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 protegido y no transformable, salvo mediante actividades particularmente 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.

Permiso de tala y poda: Aval municipal contenido en la Ordenanza Reguladora de Tasas y Servicios Municipales de Nuevo Cuscatlán, y que regula la Acción y efecto de derribar o arrancar árboles o arbustos.

Revisión Previa: Acción mediante la cual se revisa y analiza de carácter preliminar y previo a la solicitud final de la resolución vial de cualquier proyecto, todo lo relacionado a la obra y proyecto en materia de diseño, parcelación, área eléctrica e hidráulica, etc, a fin de observar anticipadamente aquellos aspectos que estén dispuestos y garantizar que ninguno se contraponga al debido proceso y cumplimiento de Ordenanzas y Leyes.

CAPITULO 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 Nuevo Cuscatlán, deberá estar planificada por profesionales de Ingeniería y la Arquitectura, idóneos a cada área de diseño, e inscritos en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Projectistas 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 diferente de áreas de diseño.

Art. 6.- El diseño arquitectónico comprenderá la distribución espacial de las zonas aéreas y recintos que conforman el edificio, así como el diseño de todos los componentes que conforman su superestructura o sean 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 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, 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 eléctricos 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, projectistas y Constructores, atendiendo a la siguiente distinción:

DISEÑO DE LA EDIFICACION PROFESIONAL.

Arquitectónico - Arquitecto

Estructural - Ingeniero Civil y/o Estructural

Eléctrico - Ingeniero Electricista

Hidráulico - Ingeniero Civil y/o Hidráulico

DISEÑO URBANO PROFESIONAL.

Superestructura urbana - Arquitecto

Estructural - Ingeniero Civil y/o Estructural

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 la Municipalidad, la responsabilidad profesional de su competencia en el área de 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, Projectistas y Constructores.

Art. 16.- La Municipalidad elaborará y actualizará sus propios registros de profesionales correspondientes a las áreas de diseño especificadas en el Art. 12 de esta Ordenanza basados en el Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros, Projectistas y Constructores. A los anteriores registros se les aplicará un record de desempeño profesional en base a una calificación de méritos por cumplimiento de responsabilidades. Todo para el conocimiento, control y autorización de la titularidad Municipal.

Art. 17.- Todo profesional del diseño está en la obligación de respetar las normas y demás disposiciones dictadas por la Municipalidad. La Municipalidad, tal y como le dictan sus atribuciones constitucionales y las determinadas en el Código Municipal, tiene la facultad de aplicar sanciones por incumplimiento, conforme lo establezca la presente Ordenanza.

b) EN LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS.

Art. 18.- Toda obra de desarrollo urbano y construcción que se realice en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional de la Ingeniería debidamente acreditado. Se exceptúa las construcciones del sistema mixto o similar, de un solo piso, techos de lámina, para fines habitacionales y con áreas hasta de 30 metros cuadrados de construcción, las cuales podrán ser proyectadas y construidas por proyectistas, técnicos y 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 DIRECCION, LA SUPERVISION Y CONTROL DE LA 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, Proyectistas 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. 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 necesaria una dirección especializada.

Art. 21.- En aquellos casos que estipule el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y de acuerdo al tipo de complejidad de las obras, la Municipalidad a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, exigirá la supervisión como requisito para comprobar la calidad de las obras de construcción y/o reparación, la cual solamente podrá ser realizada por profesionales o empresas debidamente inscritas.

Art. 22.- Todo constructor o empresa Constructora, está en la obligación de comprobar ante la Municipalidad, 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 por la Municipalidad e inscrito en la oficina técnica y registro municipal.

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 en la Municipalidad.

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 de 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 los resultados a la Municipalidad, ante la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano

Art. 26.- Toda persona natural o Jurídica, pública o privada, está en la obligación de dar aviso por escrito a la MUNICIPALIDAD, 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 municipalidad, deberá dar aviso por escrito ante la Municipalidad a más tardar antes de un año de la vigencia de la resolución del permiso de parcelación o construcción, para que la Municipalidad pueda dejar sin efecto todas las resoluciones relacionadas con el proyecto.

CAPITULO IV

DE LOS TRAMITES.

Art. 28.- Todo proyecto de parcelación y/o construcción o de cualquier naturaleza que implique modificación infraestructural, a desarrollarse en el Municipio de NUEVO CUSCATLAN, deberá ceñirse a los procedimientos indicados en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, y cumplir estrictamente con toda la normativa, permisos y avales establecidos en las Ordenanzas y leyes Municipales de Nuevo Cuscatlán.

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

- a) Trámite de Calificación de Lugar.
- b) Trámite de Línea de Construcción.
- c) Trámite de Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias.
- d) Trámite de Revisión y Zonificación Vial.
- e) Trámite de Permiso de Urbanización.
- f) Trámite de Permiso de Parcelación y/o lotificación.
- g) Trámite de Permiso de Construcción.
- h) Permiso de poda y/o tala municipal, establecido en la Ordenanza de Reguladora de Tasas y Servicios Municipales de Nuevo Cuscatlán.

Art. 30.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de parcelación en el Municipio de Nuevo Cuscatlán, deberá solicitar permiso de parcelación ante la Municipalidad, según lo establecido en la presente Ordenanza. La Municipalidad, a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano dará el seguimiento técnico aperturándose desde ese momento el expediente del proyecto.

Art. 31.- Toda persona natural o Jurídica, pública o privada que desee ejecutar un proyecto de construcción en el Municipio de NUEVO CUSCATLAN, deberá solicitar permiso de construcción ante la Municipalidad, según lo establecido en la presente Ordenanza. La Municipalidad, a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano dará seguimiento técnico, aperturándose desde ese momento el expediente del caso.

Art. 32.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción en el Municipio de NUEVO CUSCATLAN, deberá solicitar a su finalización, recepción de obra ante la Municipalidad, quien a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano la tramitará. La Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, extenderá una constancia de recepción, la cual podrá ser parcial, en cuyo caso se establecerán las condiciones y plazos que deberá cumplir para poder extender la constancia de recepción total ya sea para el permiso de habitar o de funcionamiento. En cualquier de los casos, en el permiso total o parcial se registrarán las condiciones especiales sobre las cuales se extiende el permiso, en relación a las viviendas, edificaciones o instalaciones de que se tratare.

Art. 33.- Todo propietario de una edificación de índole público o privado, deberá solicitar a la Municipalidad, calificación de lugar. La institución a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, extenderá dicha calificación como requisito previo para poder cambiar su uso original y verificará que dicho propietario, o empresa se encuentre solvente de todo trámite, permiso o contraprestación de servicio ante la Municipalidad.

Art. 34.- Las entidades gubernamentales o privadas que financien proyectos de parcelación o de construcción en el Municipio de NUEVO CUSCATLAN, deberán exigir a los propietarios o responsables del proyecto la constancia de recepción de obras y la escritura de donación del área verde y área de equipamiento social a favor de la municipalidad, previo la formalización de las escrituras en relación al financiamiento para la adquisición o dación de los lotes de los que se tratare el desarrollo constructivo o de parcelación respectivo. Las áreas verdes o áreas de equipamiento social a la que se refiere este artículo podrán pactarse con la Municipalidad, para construirse dentro de los desarrollos habitacionales que se tratare, o fuera de ellos, pudiendo acordarse zonas de equipamiento, recreación o desarrollo dentro del casco urbano del municipio o a favor de los grupos poblacionales más necesitados de dichos equipamiento, o para el beneficio general de los habitantes, pudiendo ser: parques, plazas, edificaciones, o áreas de beneficio o desarrollo general.

Art. 35.- Las Instituciones encargadas de proveer los servicios de Agua Potable, Alcantarillado sanitario y energía eléctrica, deberá exigir para la conexión de dichos servicios, el permiso de habitar o de funcionamiento extendido por la Municipalidad.

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 Municipalidad, 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 armonía, respeto y cumplimiento a todo lo establecido en la presente Ordenanza. La Municipalidad en todo el proceso, contará con el apoyo técnico de su equipo de técnicos y profesionales y cualquier otra instancia de apoyo especializado que se subcontrate si es preciso.

Art. 37.- Todo propietario de una obra o proyecto que desee desarrollar, para poder iniciar trámites previos o de permiso ante la Municipalidad, deberá presentar ante la misma, 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 establecidos 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 y/o urbanización y para asegurar su cumplimiento, el propietario de la obra o proyecto deberá rendir una fianza de fiel cumplimiento a favor de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, extendida por una afianzadora debidamente autorizada, por un monto equivalente al 10% de las obras físicas requeridas por la Ley, según la tipología del proyecto. Para determinar ese valor, el propietario del proyecto deberá presentar un presupuesto general del monto de las obras, y éstas serán evaluadas por la Municipalidad en apoyo de peritos valuadores comerciales, de conformidad al grado de urbanización 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/o urbanización que extenderá la Municipalidad, 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. La validez de dicha fianza será de un año, plazo que caducado obliga al rendimiento de una nueva o a la renovación de la misma.

Art. 39.- Para poder optar a la recepción de las obras ejecutadas correspondientes a un proyecto de parcelación o construcción y para garantizar su calidad, el propietario de la obra o proyecto deberá completar la documentación técnica de soporte como estudios de suelos, control de materiales utilizados en la obra a través de los laboratorios, bitácoras del proyecto y declaración jurada del responsable de la obra, reconocida como responsabilidad civil durante 5 años, en donde garantiza la buena obra por un monto equivalente al 5% del costo real de las obras físicas realizadas según los planos y documentos respectivos, De no presentarse la Declaración jurada de responsabilidad civil y/o cualquiera de los documentos descritos, no se recibirá la obra.

Art. 40.- Las Empresas encargadas del suministro de energía, o las Empresas Desarrolladoras de Proyectos Habitacionales, que en el plazo de la construcción contemplan la introducción del servicio de energía eléctrica, deberán construirlo en forma subterránea.

Art. 41.- Todo desarrollo Habitacional concluido y que realice las escrituras y desmembraciones respectivas, deberá informar y dejar por escrito a los usuarios y/o compradores del mismo, que la contra prestación de los servicios de energía, desechos sólidos y agua potable, y cualquier otro servicio establecido por la Alcaldía, se cancelará según lo ordenado en la ORDENANZA REGULADORA DE TASAS Y SERVICIOS MUNICIPALES DE NUEVO CUSCATLAN, y tal y como se establece en la Ley General Tributaria Municipal.

CAPITULO V

DE LOS ARANCELES.

Art. 42.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee efectuar trámites para el desarrollo de un proyecto de parcelación y/o construcción o de cualquier índole individual comercial o habitacional, deberá cancelar en concepto de aranceles previa recepción de solicitudes de acuerdo al siguiente detalle:

TIPO DE TRAMITE	PARA TODO TIPO DE DESARROLLO HABITACIONAL INDIVIDUAL HASTA 65 MT2	PARA DESARROLLOS URBANISTICOS HABITACIONALES Y/O PARCELACIONES HASTA 250 MT2 Y AREA DE CONSTRUCCIÓN HASTA 150MT2	PARA DESARROLLOS URBANISTICOS HABITACIONALES Y/O PARCELACIONES MAYORES DE 250 MT2 EN ADELANTE	DESARROLLOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, Y OTROS SIMILARES		UNIDAD DE MEDIDA
				HASTA 300 MT2	MAS DE 300 MT2	
FACTIBILIDAD DE PROYECTOS						
Calificación de lugar	\$ 0.017	\$ 34.29 tasa única	\$0.06	\$0.06	\$0.07	Por M2 área total del terreno
Línea de Construcción	\$ 0.029	\$ 34.29 tasa única	\$0.06	\$0.06	\$0.07	Por M2 total del terreno
Factibilidad de drenaje de aguas lluvias	\$ 0.028	\$ 0.05q	\$0.06	\$0.05	\$0.06	Por M2 área total del terreno
Revisión vial y zonificación	\$ 0.046	\$ 51.43 Tasa Única	\$0.06	\$0.06	\$0.06	Por M2 área total del terreno
REVISION DE PLANOS PARA EL OTORGAMIENTO DE						
Permiso de construcción y/o reparación, remodelación, ampliaciones de viviendas	\$ 14.29 Tasa Única	\$ 0.008	\$0.009	\$0.009	\$0.010	Sobre el Valor del presupuesto de la obra
Permiso de construcción de urbanización	\$ 0.15	\$0.20	\$0.23	\$0.25	\$0.25	Por M2 área total del terreno
Permiso de construcción de muros y tapiales	\$ 0.46	\$0.50	\$0.53	\$0.53	\$0.55	Por m2 de peraltas
Permiso de Parcelación	\$ 0.05	\$0.15	\$0.15	\$0.17	\$0.17	Por M2 área total del terreno
Permiso de construcción, ampliaciones o mejoras de Centros Comerciales, oficinas u otros tipos de construcción que no sea vivienda unifamiliar	—	\$ 0.008	\$0.009	\$0.009	\$0.010	Sobre el valor del presupuesto de la obra
RECEPCION DE OBRAS DE PROYECTOS						
Recepción de obras de urbanización	\$0.07	\$0.12	\$0.12	\$0.12	\$0.12	Por M2 área total del terreno
Recepción de obras de parcelación y/o lotificación	\$0.05	\$0.08	\$0.08	\$0.09	\$0.09	Por M2 área total del terreno
Recepción de obras de construcción	\$ 0.30	\$0.50	\$0.57	\$0.57	\$0.57	Por M2 área total de construcción
TRAMITES MISCELANEOS						
Reconsideración trámites previos	50%	55%	55%	55%	55%	De la tasa vigente para cada trámite
Modificación revisión vial y zonificación	50%	55%	55%	55%	55%	De la tasa vigente para cada trámite
Modificación de permiso de parcelación	50%	55%	55%	55%	55%	De la tasa vigente para cada trámite
Modificación de permiso de construcción	50%	55%	55%	55%	55%	De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación de trámites previos	5%	10%	10%	10%	10%	De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación revisión vial y zonificación	5%	10%	10%	10%	10%	De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación de permiso de parcelación	5%	10%	10%	10%	10%	De la tasa vigente para cada trámite
Revalidación de permiso de construcción	5%	10%	10%	10%	10%	De la tasa vigente para cada trámite



Certificación de trámites previos	5%	10%	10%	10%	10%	De la tasa vigente para cada trámite
Certificación de permisos	\$ 22.84 Tasa Única	\$ 55.00 Por Unidad	\$57.14 Por Unidad		\$57.14 Por Unidad	
Reposición de trámites previos	\$ 11.43 Tasa Única	\$ 15.43 Por Unidad	\$16.43 Por Unidad	\$16.42 Por unidad	\$16.43 Por Unidad	
Reposición de permisos	\$ 22.84 Tasa Única	\$ 50.00 Por Unidad	\$57.140 Por Unidad	\$ 57.14 Por Unidad	\$57.14 por Unidad	
Constancia de no afectación Vial	\$ 11.43 Tasa Única	\$ 15.43 Por Unidad	\$16.43 Por Unidad	\$16.43 Por unidad	\$16.43 Por Unidad	
Constancia de compatibilidad de uso (precalificaciones)	\$ 11.43 Tasa Única	\$ 15.43 Por Unidad	\$16.43 Por Unidad	\$16.43 Por Unidad	\$16.43 Por Unidad	
Permiso de funcionamiento de construcción existente	\$0.11	\$ 0.17	\$0.18	\$0.20	\$0.20	Por M2 total de construcción
Permiso de habitar Centros Comerciales por cada local o módulo	————	\$ 40.00 Por Unidad	\$45.00 Por Unidad	\$45.00 Por Unidad	\$ 50.00 Por Unidad	
Permiso para habitar vivienda	\$ 22.84 Tasa Única	\$ 40.00 Por Unidad	\$45.00 Por Unidad	\$45.00 Por Unidad	\$48.00 Por Unidad	
Permiso para habitar edificios de apartamentos u oficinas por cada espacio de estos	————	\$ 40.00 Por Unidad	\$45.00 Por Unidad	\$ 45.00 Por Unidad	\$45.00 Por Unidad	
Permiso para habitar bodegas y/o suministros	————	\$ 50.00 Por Unidad	\$50.00 Por Unidad	\$55.00 Por Unidad	\$55.00 Por Unidad	
Para perforaciones de Pozo previo permiso de la Dirección General de Salud y/o ANDA para fines comerciales e industriales	\$ 571.43 Por Unidad	\$ 800.00 Por Unidad	\$800.00 Por Unidad	\$ 800.00 Por Unidad	\$ 800.00 Por Unidad	
Para perforaciones de Pozos previo permiso de la Dirección General de Salud y/o ANDA para uso doméstico	\$ 80.00 Por Unidad	\$ 100.00 Por Unidad	\$100.00 Por Unidad	\$100.00 Por Unidad	\$ 100.00 Por Unidad	
Permiso de terracerías, desalojo	\$ 0.10	\$ 0.12	0.12		\$ 0.12	Por Mt 3
Para demoliciones de cualquier naturaleza por Cada M2 a demoler	\$ 0.45	\$0.60	\$0.60	\$0.60	\$0.60	Por Mt 2
Para romper pavimento, asfalto, empedrado, adoquinado, concretado, cordón cuneta, aceras, arriates con el objeto de hacer reparaciones o conexiones de agua, alcantarillado o para cualquier otra finalidad	\$ 34.29	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	Por M2
Revisión Previa	50%	55%	55%	55%	55%	De la tasa vigente para cada trámite

Art. 43.- Todo propietario que hubiere efectuado una parcelación antes de la vigencia de LA ORDENANZA DE COBRO POR SERVICIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD publicada en el Diario Oficial 72; Tomo 379 de fecha 21 de abril de 2008 para obtener autorización, estará obligado a realizar ante la Municipalidad, los trámites relativos a los requisitos previos, la revisión vial y zonificación y los permisos y de construcción y, en consecuencia se le aplicarán los aranceles que correspondan a cada uno de los trámites mencionados. Se exceptúan las parcelaciones desarrolladas hasta del año 1992 para lo cual deberán presentar el 50% de los documentos de compra y venta de lotes, lo que se verificará por todos los medios técnicos y legales correspondientes.

Art. 44.- Los proyectos que sean identificados y declarados por el Concejo Municipal como de Interés Social cancelarán en concepto de aranceles por todos los trámites requeridos la tasa mínima vigente o la que el Concejo defina en su resolución.

CAPITULO VI DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Art. 45.- Los proyectos sociales de beneficio colectivo, que en su constitución y naturaleza estén declarados sin fines de lucro, y que dentro de sus objetivos tengan la generación de valores, principios y prácticas positivas tal como: Iglesias, Fundaciones o Asociaciones de apoyo o ayuda social; Instituciones de servicios u otros de naturaleza similar, serán declarados por el Concejo Municipal como de Interés Social y a través de tal calificación, solamente cancelarán en concepto de aranceles por todos los trámites requeridos, la tasa mínima vigente o el canon mínimo que El Concejo defina en su resolución. (1)

Art. 46.- Serán considerados infracciones a la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, Ordenanza del uso del suelo y hasta el Plan mismo por parte de sus propietarios, urbanizadores y construcciones, las trasgresiones siguientes:

- 1.- Iniciar Actividades, Obras o Proyectos; ya sean de construcción o de funcionamiento sin haber obtenido el permiso de parcelación, de poda o talo o de construcción, según el caso.
- 2.- Trasgresión a las normas estipuladas en el Plan de Desarrollo Territorial de la Región de La Libertad, Plan de Desarrollo Local del Municipio, Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, la presente Ordenanza y otras disposiciones de la materia.
- 3.- Trasgresión a los requerimientos técnicos determinados en los planos autorizados y en todas y cada una de las resoluciones otorgadas por esta Municipalidad.
- 4.- 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.
- 5.- Daños y perjuicios a la persona o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecuta un proyecto.
- 6.- Los daños causados o afectaciones que pongan en riesgo a comunidades o grupos habitacionales aledaños a la obra por efectos de la construcción, la mala planificación en la recolección de las aguas servidas o por cualquier acción técnica directa que modifique el ecosistema existente en la zona antes del proyecto.

Art. 47.- El procedimiento sancionatorio se iniciará de oficio con notificación realizada a través del Cuerpo de Agentes Municipales CAM, o por denuncia de conformidad a lo establecido por la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y con el apoyo de los entes técnicos, judiciales y/o policiales tanto municipal como nacional, por desacato, no presentación de documentación en regla o cuando la situación lo amerite y así lo decida la Municipalidad.

Art. 48.- 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 faltas en las obras o construcciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia en el trabajo; esto manifiesto en los documentos idóneos tales como: planos, especificaciones técnicas de construcción, reportes, bitácoras, etc., por lo cual responderá ante las autoridades municipales y nacionales según la gravedad del caso.

Art. 49.- 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 Municipalidad, liberará de toda responsabilidad a las personas e instancias mencionadas en el artículo anterior y será éste quien responderá ante el Municipio por daños causados a terceros, sin perjuicio de otras sanciones contenidas en las Ordenanzas y leyes nacionales respectivas.

CAPITULO VII

DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.

Art. 50.- 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. En lo relativo a los trámites faltantes éstos se presentarán para su revisión y autorización en la

Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, los que cumplirán con los aranceles señalados en el capítulo V DE LOS ARANCELES Art. 42 de la presente Ordenanza.

Art. 51.- Las resoluciones que emita la Municipalidad, tendrán vigencia según sea la naturaleza de las mismas; los trámites previos y los permisos de parcelación y de construcción tendrán validez por el término de un año a partir de su emisión; y los trámites concernientes a constancias, permisos provisionales u otros tendrán validez por el término de tres meses a partir de su emisión. En ambos casos al término de su vigencia y no se ha cumplido con los requisitos en ella señalados deberán someterse a una revalidación, las que se sujetarán a las nuevas disposiciones vigentes.

Art. 52.- A partir de la vigencia de las presentes reformas, todos los pagos ocasionados por los permisos relacionados a esta materia, serán cancelados en la Ventanilla de pago de la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán.

Art. 53.- Queda facultado para firmar, autorizar, devolver, establecer comunicación y desarrollar cualquier relación y tramitología en todo lo referido a esta materia, el Gerente de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán. Los Planos y Resoluciones de cada proyecto, serán firmados y sellados por El Gerente de Planificación y Desarrollo Urbano, El Síndico Municipal facultado por el Alcalde y Concejo para ello y por los Técnicos y especialistas del área de Planificación y Desarrollo de la Municipalidad según sea la dimensión del proyecto.

Art. 54.- De toda resolución que tome la Municipalidad, conforme esta Ordenanza y su Reglamento y que el interesado considere desfavorable o en contra, éste podrá recurrir al Concejo Municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la resolución notificada. En tal virtud, la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, consolidará toda la información y pruebas pertinentes y presentará ante el Concejo Municipal un informe técnico detallado del caso a fin de que sea éste Organismo Superior quien reconsidere o no el caso. Para tal situación se dispondrá de un plazo de sesenta días.

CAPITULO VIII

DEROGATORIA.

Art. 55.- Refórmese en los artículos y textos señalados la ORDENANZA DE COBRO POR SERVICIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, publicada en el Diario Oficial No. 72, Tomo 379, de fecha 21 de abril del 2008 y deróguese cualquier toda otra norma que contravenga las reformas a la presente Ordenanza.

Art. 56.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones del Concejo del Municipio de Nuevo Cuscatlán, a los ocho días del mes de marzo del año dos mil trece.

NAYIB ARMANDO BUKELE,
ALCALDE.

ALEXANDER GUEVARA,

SECRETARIO MUNICIPAL.

REFORMAS:

(1) Decreto Municipal No. 28 de fecha 10 de junio de 2013, publicado en el Diario Oficial No. 112, Tomo 399 de fecha 20 de junio de 2013.

