

INSTRUCTIVO TRAMITES PREVIOS

CALIFICACIÓN DE LUGAR, LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN, REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN, FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS

HOJA DE CONTROL DE FORMULARIO, DOCUMENTOS, PLANOS Y REQUISITOS MÍNIMOS

A. Documentos comunes a todo trámite

1. Formulario

- 1.1 Complete el formulario, que incluye la Declaración Jurada del Profesional solicitante (Arquitecto o Ingeniero Civil), como la Declaración Jurada del propietario del terreno, en ausencia del propietario podrá presentarla su representante legal o apoderado.

2. Documentos

- 2.1 Copia de la escritura de propiedad, promesa de venta u opción de venta con la descripción técnica del inmueble o terreno (si realiza de manera conjunta más de un trámite, solo deberá presentar una copia).
- 2.2 Para el caso de Calificación de Lugar puede presentar el contrato de arrendamiento del inmueble.

B. Documentos comunes a Calificación del Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenajes Aguas Lluvias

- B.1 DOS (2) PLANOS para cada trámite del **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**, conteniendo lo siguiente
- B.1.1 Firma y sello en original del profesional responsable del proyecto.
- B.1.2 Nombre del propietario del inmueble y usos de los inmuebles colindantes.
- B.1.3 Área y linderos del terreno, indicando los rumbos y distancias referenciados a una cuadrícula de coordenadas geodésicas. No se exigirá presentar coordenadas geodésicas a los terrenos menores de 2,500 m² ubicados en áreas urbanas consolidadas. Indicar la nomenclatura vial de las vías adyacentes y secciones transversales.
- B.1.4 Orientación, escala y fecha del levantamiento
- B.1.5 Esquema de ubicación general del terreno, indicar puntos de referencia como iglesia, escuela, puntos de buses, etc.
- B.1.6 Niveles y/o curvas de nivel a cada metro para terrenos menores de 5.000.00 m² y de cinco metros para terrenos mayores, referido a terrenos colindantes y a los derechos de vía existentes.
- B.1.7 Planimetría existente en terrenos vecinos tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de los derechos de vías existentes.
- B.1.8 Distancia desde el eje existente de la calle de acceso a un esquinero del inmueble, y hasta el punto de intersección (P. I.) del eje actual de las calles o avenida más próxima.
- B.1.9 En caso de existir, debe ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión, servidumbres, pozos, cajas tragantes o cualquier otro componente de la infraestructura urbana que afecte el terreno, en caso de existir.
- B.1.10 **Módulo** de planos: 0.55 x 0.55 m mínimo y de 1.10 (alto) x 1.65 m (ancho) máximo y espacio para sellos de 0.25 (alto) x 0.15 m (ancho) en el extremo inferior derecho.

C. Requisitos específicos por tipo de trámite

C.1 Calificación de Lugar

C.1.1. Cambio de uso con un área de inmueble hasta 200 m², que estén dentro de un área urbana que cuenta con obras de urbanización e infraestructura, se omite la especificidad del apartado B, *debiendo presentar dos planos en tamaño doble carta conteniendo la siguiente información:*

- C.1.1.1 Esquema de ubicación, huella de las edificaciones existentes y planta arquitectónica esquemática, firmados y sellados en original por el profesional solicitante.
- C.1.1.2 Descripción de negocio o actividad firmada por el propietario del establecimiento o representante legal.

C.1.2 Al término de la vigencia de su trámite deberá presentar dos copias de:

- C.1.2.1 Plano conteniendo el esquema de ubicación y la huella de las edificaciones existentes.
- C.1.2.2 Fotografías impresas de los espacios existentes
- C.1.2.3 Declaración Jurada el propietario del proyecto **que no ha cambiado las condiciones en relación al trámite anterior.** Cuando la resolución ha sido condicionada, deberá presentar las medidas superadas de dicha/s condición/es.

C.2 Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias

En caso que el inmueble colinde y/o sea atravesado por quebradas o ríos:

- C.2.1** Estudio Hidrológico de acuerdo al contenido básico establecido en el Art. V.14 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños
- C.2.2** Levantamiento de infraestructura de Aguas Lluvias existentes en el entorno y dentro del inmueble.

C.3 Línea de Construcción

Para inmuebles iguales o mayores a 5,000 m² y/o que requieran para su presentación la utilización de escalas iguales o mayores a 1:500, que se encuentra sobre una vía de circulación mayor o proyecto vial de carácter regional o en zonas periurbanas sin derecho de vía definido (o en casos especiales a determinar por esta oficina) deberá presentar:




- C.3.1.** Levantamiento Topográfico en formato digital editable, leyer blanco y georreferenciado, compatible con cualquier versión de AutoCAD y 2 discos nuevos (CDR), y un plano impreso con firma y sello del profesional responsable.

C.4 Revisión Vial y Zonificación

- C.4.1** TRES (3) juegos de PLANOS correspondiente a la distribución del uso de suelo y del sistema vial de todo el proyecto, conteniendo lo siguiente:
- a) En caso de parcelación, presentar**
- a.1)** Planta de conjunto identificando los usos de suelo y distribución de lotes debidamente identificados y acotados, con sus correspondientes niveles del terreno natural y terrazas proyectadas.
- a.2)** Propuesta de ubicación de áreas verdes recreativas equipadas (si aplica), equipamiento social y estacionamientos numerados e identificados.
- b) En el caso de Complejos Urbanos y edificaciones individuales, presentar**
- b.1)** Planta de conjunto identificando los usos del suelo y plantas arquitectónicas de distribución del proyecto, con sus correspondientes niveles del terreno natural y terrazas proyectadas, sección transversal y horizontal debidamente acotadas. Para el uso comercial de bienes y servicios y oficinas presentar las plantas arquitectónicas amuebladas.
- c) Adicionalmente para ambos tipos de proyectos deberá presentar:**
- c.1)** Planta de propuesta del sistema vial interno, con nomenclatura, señalización horizontal y vertical, jerarquía de vías, secciones transversales y longitudinales debidamente acotadas (derecho de vías, radios de curvas, puntos de estacionamiento) con los niveles del terreno natural y proyectado
- c.2)** Cuadro de áreas parcial y total, porcentajes por usos del suelo, según detalle del formulario correspondiente (áreas verdes recreativas y ecológicas; servidumbres y zonas de protección; área de equipamiento social; áreas de usos complementarios. Área útil, estacionamiento circulaciones, entre otros).
- C.4.2** Cumplir con otros requerimientos establecidos en la Resolución de Calificación de Lugar.
- C.4.3** Anexar copia de Formulario, Resolución de Calificación de Lugar y Línea de Construcción, esta última con plano, para enviar al municipio.

INFORMACIÓN GENERAL:

- Toda documentación presentada deberá ingresar firmada y selladas (en original) por el profesional que las genera; así como firma legible declaración jurada del propietario, representante legal o apoderado.
- El formulario consta de ocho hojas, las cuales deben ser presentadas en su totalidad, aunque solo realice uno de los trámites.
- No se dará ingreso a expedientes que presenten tachones, correcciones, injertos, que estén estrujados, rotos o sucios.
- La presentación de este formulario no constituye autorización para efectuar ninguna obra en el terreno o inmueble en mención.
- El expediente se dará por ingresado a la OPAMSS cuando obtenga la(s) boleta(s) correspondiente(s) a lo solicitado, por lo que las consultas realizadas el día _____ a las _____ horas, identificada con el número _____ son una **revisión preliminar** y no constituyen un ingreso del expediente a esta Oficina.
- Una vez ingresado el trámite, podrá consultar su estado en nuestra página web: <http://www.opamss.org.sv>

- g) En caso que la resolución a este trámite contuviese algún error material o manifiesto, el usuario tendrá un plazo máximo de 5 días hábiles a partir de su retiro para solicitar su rectificación, sin que ello conlleve un coste adicional. De no realizarlo en el periodo establecido deberá tramitar una modificación a la resolución, previo pago de la tasa correspondiente.
- h) Una vez caducado el periodo de vigencia de la resolución de los trámites previos, sin obtener el Permiso solicitado, deberá iniciarlo nuevamente.
- i) Síguenos en nuestras Redes Sociales:  Facebook.com/COAMSS.OPAMSS;  Twitter.com/coamss_opamss;  Youtube.com/user/coamssopamss

ASÍ TAMBIÉN: En los casos que sea requerido el trámite de Revisión Vial y Zonificación podrá tramitar en forma simultánea con Calificación de Lugar y Línea de Construcción siempre que:

- j) Se ubique dentro de un Plan Parcial de Ordenamiento Urbano, debidamente aprobado por el Concejo Municipal correspondiente
- k) Que se busque desarrollar un uso conforme a los permitidos en el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano

ESPACIO RESERVADO PARA EL DEPARTAMENTO DE REVISIÓN PRELIMINAR:

Presentación de documentación y anexos, completa y en debida forma

Sí No

Fecha de Revisión Preliminar con información pendiente

N° de Acta compromiso de presentación de documentación y/o información pendiente

_____ / _____ / _____

Nombre y Firma de técnico que atendió

DATOS PARA MANDAMIENTO DE PAGO

Fecha _____ / _____ / 20____
Día mes año

Hora de revisión: _____

Áreas:
Total del terreno _____ m²
Edificación¹ _____ m²
Municipio _____ Distrito _____

Nombre y Firma de la persona que atendió

AUTORIZACIÓN DE INGRESO

Fecha: _____ / _____ / 20____
día mes año

Hora de ingreso: _____ Categoría de proyecto: _____

Nombre y Firma de la persona que lo atendió

Trámites solicitados

Calificación de lugar Línea de constr.
 Fact. drenajes ALL Revisión Vial y Zonif.

¹ Para el Trámite de Revisión Vial y Zonificación deberán considerar construcciones en sótano y a partir del segundo nivel

FORMULARIO ÚNICO DE TRÁMITES PREVIOS

Fecha _____

Sr(a) Director(a) de la
Oficina de Planificación del AMSS
Presente

TRÁMITE A SOLICITAR:

CALIFICACIÓN DE LUGAR

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN

FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIA

REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN

1. DATOS DEL PROYECTO/OBRA/ACTIVIDAD

Nombre del proyecto: _____

En un terreno propiedad de: _____

Propietario del proyecto: _____

Dirección: _____ Municipio: _____

No. estimado de lotes, apartamentos y/o locales: _____ Uso actual: _____

No. de pisos proyectados: _____ No. de sótano: _____ Área de sótano: _____ m²

Área de parcela y/o apartamento solicitado : _____ m² Área a impermeabilizar : _____ m²

Área total del terreno : _____ m²

Subraye o marque con una "X" el uso solicitado, en caso de ser uso combinado subrayar o marcar más de un uso.

2. USO DE SUELO SOLICITADO

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Habitacional | <input type="checkbox"/> Comercio de bienes y servicio | <input type="checkbox"/> Pequeñas industrias y/o bodega de almacenamiento de producto no tóxico sin uso de transporte pesado |
| <input type="checkbox"/> Oficinas administración pública | <input type="checkbox"/> Call Center | |
| <input type="checkbox"/> Oficinas privadas | <input type="checkbox"/> Almacenamiento, abasto, transporte o industria que requiere transporte pesado para el desarrollo de sus actividades | <input type="checkbox"/> Otros |
| <input type="checkbox"/> Despachos profesionales | | Especifique: _____ |
| <input type="checkbox"/> Educación | | _____ |
| <input type="checkbox"/> Salud | | _____ |
| <input type="checkbox"/> Cultural | | |
| <input type="checkbox"/> Religioso | | |
| <input type="checkbox"/> Recreativo | | |

3. TIPO DE PROYECTO

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Construcción individual | <input type="checkbox"/> Complejo urbano | <input type="checkbox"/> Urbanización |
| <input type="checkbox"/> Condominio habitacional vertical | <input type="checkbox"/> Condominio habitacional horizontal | <input type="checkbox"/> Parcelación o sub parcelación |
| <input type="checkbox"/> Remodelación | <input type="checkbox"/> Ampliación | <input type="checkbox"/> Restauración |
| <input type="checkbox"/> Cambio de uso | <input type="checkbox"/> Legalización | <input type="checkbox"/> Otros |
| | | Especifique: _____ |

4. NATURALEZA DEL PROYECTO

Nuevo Ampliación Restauración Revalidación Remodelación / rehabilitación
 Otros:

Lo solicitado en este formulario se encuentra en funcionamiento o ha iniciado construcción: Si No

Explique: _____

5. DEL ENTORNO

<input type="checkbox"/> Zona urbana consolidada	<input type="checkbox"/> Zona urbana no consolidada	<input type="checkbox"/> Zona rural/rustica
<input type="checkbox"/> Zona de desarrollo restringido	<input type="checkbox"/> Centro histórico	<input type="checkbox"/> Planes parciales
<input type="checkbox"/> Corredor urbano sobre vía de circulación mayor	<input type="checkbox"/> Casco urbano	<input type="checkbox"/> Otros, especifique: _____
	<input type="checkbox"/> Distrito comercial central	_____
	<input type="checkbox"/> Zona con valor patrimonial	
	<input type="checkbox"/> Dentro de una urbanización ya aprobada por OPAMSS	

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO (anexar un máximo de dos hojas, si es necesario ampliar la descripción)

6. TRÁMITES OTORGADOS AL INMUEBLE EN OPAMSS, SI EXISTEN

<input type="checkbox"/>	Calificación de Lugar	No de Expediente	_____	Año	_____
<input type="checkbox"/>	Línea de Construcción	No de Expediente	_____	Año	_____
<input type="checkbox"/>	Factibilidad de Aguas Lluvias	No de Expediente	_____	Año	_____
<input type="checkbox"/>	Otro(s) trámite(s):	No de Expediente	_____	Año	_____
<input type="checkbox"/>	Acta de monitoreo	No de Acta	_____	Año	_____

7. PARA REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN
ADEMÁS DE LOS APARTADOS ANTERIORES DEBERÁ AGREGAR LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

7.1 PARCELACIONES

	HABITACIONAL	COMERCIAL	INSTITUCIONAL	INDUSTRIAL	RECREATIVO	TOTALES
No. lotes						
Área de lote tipo (m ²)						
Área útil						
Urbanización completa <input type="checkbox"/> U1 <input type="checkbox"/> U2 <input type="checkbox"/> Urbanización progresiva U3						

7.2 ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO

UNIDAD	ÁREA VERDE		ÁREA EQUIPAMIENTO SOCIAL	ÁREA ÚTIL	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	CIRCULACIÓN Y OTROS	ÁREA TOTAL DEL TERRENO
	RECREATIVA	ECOLÓGICA					
m ²							
%							

7.3 CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJOS URBANOS, EDIFICACIONES INDIVIDUALES

USO DE SUELO	HABITACIONAL	COMERCIAL	INSTITUCIONAL	INDUSTRIAL	RECREATIVO	TOTALES
No. de lote o locales						
Área tipo (m ²)						
Área útil a construir						
%						

7.4 ÁREAS GENERALES

ÁREA	ÁREA TECHADA	ÁREA IMPERMEABILIZADA	ÁREA DESCUBIERTA	ÁREA TOTAL DEL TERRENO
m ²				
%				

7.5 ÁREA A CONSTRUIR

ÁREA	ÁREA ÚTIL CONSTRUIDA	CIRCULACIÓN Y OTROS	ESTACIONAMIENTO TECHADO	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR
m ²				

7.6 ÁREA DE ESTACIONAMIENTO

CANTIDAD	EXIGENCIA POR NORMA	ESTACIONAMIENTO TECHADO	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	ESTACIONAMIENTO TOTAL
VEHÍCULO (S) X				

CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD

La información anexa al formulario es confidencial Si No

Si es confidencial, llene la siguiente declaración:

Yo _____ mayor de edad, con DUI

No _____ en calidad de propietario del proyecto, declaro que la documentación anexa al formulario es confidencial, por lo que solicito se considere en estricta reserva y no revelar ningún dato de la información a ninguna otra parte, relacionada o no, sin el consentimiento previo escrito del autor/propietario.

DECLARACIÓN JURADA DEL PROPIETARIO, REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

YO _____, mayor de edad, del domicilio de _____, con DUI No. _____, en calidad de propietario (), Representante Legal () o Apoderado () del terreno y/o () proyecto donde se solicita desarrollar el proyecto _____, DECLARO BAJO JURAMENTO:

(1) Que conozco el contenido del formulario anexo a esta declaración jurada, el cual ha sido firmado por el profesional responsable, a quien he contratado libremente y he autorizado para su presentación; (2) Que me comprometo a dar cumplimiento a lo establecido en la resolución que origine la presente solicitud, relacionada al proyecto mencionado, de acuerdo a las regulaciones y/o especificaciones establecidas en los planos, leyes, reglamentos, ordenanzas, normas técnicas, y demás disposiciones legales de la materia, sometiéndome a responder ante las instancias administrativas y judiciales en caso de contravención o falsedad de los mismos; (3) Es de mi conocimiento que la presentación de la solicitud anexa no implica un permiso o habilitación para la ejecución de ningún tipo de obras, por lo que me responsabilizo a vigilar que no se modifiquen las condiciones actuales del terreno o en su defecto a realizar las modificaciones al mismo en contravención a las leyes vigentes.

_____, a los _____ días, del mes de _____, del año dos mil _____

FIRMA _____

DATOS DEL PROPIETARIO

Correo electrónico _____ Teléfono _____ Celular: _____
Dirección de contacto _____

DECLARACIÓN JURADA DEL PROFESIONAL

YO _____ mayor de edad, con DUI No. _____, profesional responsable del proyecto, con No. de Licencia de OPAMSS _____, y con Registro VMVDU No. _____. DECLARO BAJO JURAMENTO: (1) Que conozco y comprendo todas las leyes, ordenanzas, reglamentos, códigos y demás disposiciones relacionadas con el trámite solicitado y las cuales se han respetado para la presentación de esta solicitud. (2) Que la información proporcionada en este formulario, incluyendo los documentos y anexos que se acompañan, es veraz. (3) Que estoy dispuesto(a) a someterme a la verificación en el cumplimiento de la petición descrita y uso del inmueble, caso contrario me someto a los procesos administrativos sancionatorios que establezcan las leyes y ordenanzas vigentes. (4) Autorizo a OPAMSS a verificar la autenticidad de la información proporcionada, si así lo requiriese.

Firma _____ Sello:

DATOS DEL PROFESIONAL

Correo electrónico _____ Teléfono _____ Celular _____
Dirección oficina _____

PERSONA QUE AUTORIZO PARA EL RETIRO DE LA RESOLUCION

Nombre del designado para retirar la resolución _____
DUI No _____ Teléfono _____ Correo electrónico _____

Nota: Deberá anexar copia de DUI, Licencia de construcción vigente, acta de notificación según anexo TP-01

ACTA DE NOTIFICACION (Requerida para cada uno de los trámites solicitados)

En la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, a las _____ horas con _____ minutos del día _____ de _____ de dos mil _____ **NOTIFIQUE** a _____ de profesión _____ quien se identifica con Documento Único de Identidad número _____, portador de Licencia de construcción vigente número _____ y Registro de Profesionales del MOP-VMVDU número _____ la resolución de fecha _____ emitida en el trámite de _____ con referencia a: _____

No habiendo más que hacer constar en la presente se concluye y firmamos.

Persona notificada:

Por OPAMSS:

Nombre y Firma

Nombre y Firma

Sello: