



DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
 Diagonal San Carlos, 25º. C. Pte., 15º. Av. Nte.
 Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
 PBX (503) 2234-0600, EXT.613, Fax 2234-0614
 E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

San Salvador, 18 de diciembre de 2019

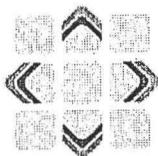
Ingeniero
 David Ernesto Henríquez
 Director Ejecutivo
 Instituto de Legalización de La Propiedad, ILP
 Presente

IV. 0055-2019

En atención a nota con Ref. ILP/DE/ING/685/11/2019 en la que solicita realizar inspección a la "COMUNIDAD VILLA VENECIA" ubicada en Hacienda Prusia, Municipio de Soyapango, Departamento de San Salvador; con el fin de evaluar el inicio al trámite de Legalización en esta Oficina.

Se realizó inspección conjunta con delegados del Instituto de Legalización de la Propiedad - ILP, técnicos de FUNDASAL, de la Alcaldía Municipal de Soyapango y de esta Oficina, el 04 de diciembre del presente año. Al respecto le informo lo siguiente:

1. La Comunidad se encuentra asentada en el terreno desde el año 2017 (según lo manifestado por habitantes) y se compone de 32 lotes, cada uno cuenta con vivienda de un nivel, 14 prefabricadas y las demás informales de lámina que cuentan con los servicios básicos de agua potable domiciliar, energía eléctrica y alumbrado público, el desalojo de aguas negras es a través de pozo de absorción y sistema biodigestor; cuentan con un lote para Equipamiento Social (Casa Comunal) y un lote sin definir uso. El acceso a los lotes es a través de pasajes peatonales de tierra de 3.30m de ancho.
2. El relieve del terreno es plano con pendientes suaves que oscilan entre los 0 a 15 %, no existen riesgos físicos inminentes, no obstante, existe descarga de aguas servidas provenientes de comunidades vecinas que pasan contiguo a la Comunidad; además se carece de infraestructura para el drenaje de las aguas lluvias, lo cual podría generar problemas de inundación y activar procesos de erosión superficial y subterránea, ya que no se cuenta con un punto de descarga definido, el mas factible esta a una distancia de 1 km y pasando por terrenos privados.
3. La Comunidad cuenta con Escritura de Donación, a nombre de la Asociación Comunal Venecia del Municipio de Soyapango; y el delegado de la Alcaldía Municipal menciona que existe Acuerdo Municipal de Interés Social.
4. Se constató que FUNDASAL ha realizado algunas mejoras en la Comunidad tales como: construcción de la Casa Comunal y módulos sanitarios en cada lote; además se tiene proyectado la construcción de viviendas, sistema de detención de aguas lluvias y adoquinado de pasajes con arriate central equipado con banquetas y juegos para niños.
5. De la información con que cuenta esta Oficina se tiene que:
 - 5.1 Conforme al "Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador", el terreno se ubica en tratamiento de Conservación Ambiental (CAM), (Art.II.12.10), este tratamiento forma parte del Suelo No Urbanizable, en razón de sus altos valores ambientales ya sean biótico-ecológicos, físico-químicos, socioeconómicos, culturales y estéticos.
 - 5.2 De acuerdo a las Directrices para la Zonificación Ambiental y los Usos de Suelo de la Región Noroccidental, Decreto No.9 (D.O.No.2, Tomo No. 422 del 4 de enero de 2019) la Comunidad se ubica en Zona Edificada, tejido edificado en áreas en proceso de parcelacion y/o construcción, teniendo como uso permitido los proyectos urbanísticos y/o construcciones.



COAMSS
OPAMSS

Comité de Asesoría y Promoción para el uso del Suelo en la Metropolitana de San Salvador

DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, EXT.613, Fax 2234-0614.
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

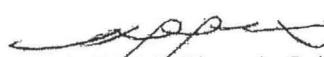
Informe de la COMUNIDAD VILLA VENECIA, Municipio de Soyapango
IV.0055-2019 del 18/12/2019

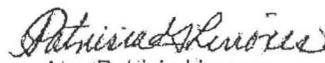
- 5.3. De acuerdo al Mapa de Susceptibilidad a Deslizamientos del Servicio Nacional de Estudios Territoriales - SNET (2004), el terreno está en zona de baja susceptibilidad a deslizamiento; de igual forma el "Mapa Geomorfológico del Área Metropolitana de San Salvador" (Anexo No.23 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños - RLDOTAMSS), ubica el terreno en zona de Badland (área de erosión densa contemporánea), que son áreas con alta densidad de drenaje y donde ocurren procesos de erosión muy intensos.

Por lo antes expuesto, esta Oficina considera que no procede el trámite de Legalización de la COMUNIDAD VILLA VENECIA ya que este es para Lotificaciones Habitacionales desarrolladas en terrenos privados sin autorización previa y para los asentamientos formados en terrenos de propiedad municipal, antes del año 1992; por consiguiente, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina.

Al momento de solicitar a esta Oficina el trámite de Calificación de Lugar, deberá presentar el acuerdo municipal de Interés Social y los requisitos establecidos en el Art.VIII.7 Trámites Previos del RLDOTAMSS.

DIOS UNION LIBERTAD


Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Dpto. Uso de Suelo


Arq. Patricia Linares
Técnico Dpto. Uso de Suelo


COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE
USO DE SUELO

G.C.: Lic. Pedro Acosta
Gerente de Planificación y Desarrollo Urbano
Alcaldía Municipal de Soyapango