

EL INFRASCrito COORDINADOR GENERAL Y SECRETARIO DEL COAMSS, CERTIFICAN: Que en el Acta Número SEIS, Sesión Ordinaria, celebrada por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS), el día doce de abril de dos mil dieciocho, se encuentra el ACUERDO NÚMERO TRES, que literalmente dice:

## DECRETO DIEZ

El Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS),

### CONSIDERANDO:

- I. Que el artículo 203 inciso segundo, de la Constitución de la República establece la obligatoriedad de los municipios de colaborar con otras instituciones públicas en los Planes de Desarrollo Nacional y Regional; el inciso segundo del artículo 207 establece la facultad de los municipios de asociarse; y el Código Municipal desarrolla los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas;
- II. Que el artículo 103 de la Constitución de la República, reconoce y garantiza el derecho de la propiedad privada en función social; y en consonancia con tal disposición la Sentencia de Inconstitucionalidad 8-2004 de fecha 13-XII-2005, determinó: (i) la función social de la propiedad privada no es un límite externo a su definición o su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo, donde se aspira a una coordinación permanente de todas las manifestaciones del dominio con capacidad para repercutir en el abastecimiento general o en prestaciones de otro carácter, pero que redunden igualmente en el beneficio de la colectividad; y (ii) la función social de la propiedad consiste en la asignación potencial de servicios para la colectividad a cargo del dueño de la misma a fin de que los bienes contribuyan al beneficio general. Asimismo, la Constitución en el Art. 117, declara de interés social el aprovechamiento racional de los recursos naturales, en los términos que establezca la Ley, por lo que el desarrollo económico y social debe ser compatible y racionalmente equilibrado con el medio ambiente, a fin de garantizar el uso sostenible de los recursos naturales;
- III. Que de conformidad con la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, LODT; Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, LDOT-AMSS, y al marco estatutario del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, este Consejo se define como un organismo administrador descentralizado, compuesto de 14 municipios asociados, que ejerce funciones en materia urbanística, y la OPAMSS como su organismo técnico que actúa como su



Secretaría Ejecutiva, ambas instancias con competencias de aplicación de nivel regional y micro regional, en dos departamentos de la República, y que sobre la base del principio de subsidiariedad ejecuta acciones legales encaminadas al bien común de la población metropolitana;

- IV. Que la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, LODT, contiene elementos que las entidades regionales, microregionales y municipales deben desarrollar; por lo que este Consejo reconoce la necesidad de unir esfuerzos con el sector privado a fin de que en el AMSS se puedan desarrollar instrumentos de gestión y financiamiento urbano, con base a suelo y poder contar así, con los mecanismos necesarios que permitan la materialización de otros derechos constitucionales como el esparcimiento, la cultura, la educación y el medio ambiente;
- V. Que dentro de las competencias del COAMSS, según el Art. 8 de la LDOT-AMSS, se encuentran: el de aprobar el Esquema Director y Normas Técnicas relativas al uso del suelo, por lo que con fecha 7 de julio de 2016, este organismo, mediante acuerdo número 13, aprobó el Esquema Director, como parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, instrumento elaborado y consultado de conformidad a como lo establecen: (i) la LDOT-AMSS, decreto legislativo 732/1993, y su reglamento, (ii) la LODT, decreto legislativo 644/2011 y la Ley del Medio Ambiente, decreto legislativo 233/1998, y que sustituye al anterior instrumento de planificación denominado METROPLAN 2000;
- VI. Que por Decreto Legislativo N° 644, del 11 de marzo de 2011 publicado en el Diario Oficial N° 143, Tomo 392, del 29 de julio de 2011, se emitió la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT), que contiene elementos, para las entidades regionales, microregionales y municipales que deben ser desarrolladas, en los dos niveles de competencias de COAMSS/OPAMSS, a fin de contribuir a la realización de otros derechos constitucionales, tales como la vida, el medio ambiente, el esparcimiento, la cultura, y la educación;
- VII. Que el acceso a los beneficios y oportunidades que ofrece la Ciudad, ha sido reconocido internacionalmente como un Derecho Humano, abordado en la Nueva Agenda Urbana, instrumento donde se ha valorado el papel de las metrópolis, para garantizar desde ese Derecho a la Ciudad, otras garantías fundamentales de naturaleza económica, social, cultural, ambiental, territorial y de seguridad, por lo que este Consejo reconoce la necesidad de unir esfuerzos con el sector privado a fin de que el AMSS pueda contar con mecanismos que permitan la materialización de dichos derechos;

- VIII. Que de la LODT, nacen 3 obligaciones urbanísticas, de carácter no tributario, que posibilitan la transformación del AMSS, en esa ciudad donde sus habitantes puedan ver realizadas sus garantías fundamentales y desde donde puedan enfrentar y superar el fenómeno del cambio climático, a saber: (i) un Sistema de Compensación de Cargas y Beneficios, por el desarrollo de zonas urbanizables mediante planes parciales, Art. 34 No. 5 y 42 No. 17; (ii) la Compensación, por el cambio de zonificación de suelo rural o no urbanizable a zona de expansión urbana, Art. 34 No. 9; y (iii) la compensación por el incremento de la densidad poblacional, Art. 66;
- IX. Que el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, hace suyas las funciones y competencias que establece el Art. 63 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, en cuanto a ejercer los controles urbanísticos; favorecer el desarrollo inmobiliario; la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados de los instrumentos de planificación; y la adquisición de terrenos para construir patrimonio público del suelo, entre otras que asigna la misma ley
- X. Que el Art. 68 de la LODT, establece que, las instituciones del ámbito microregional como es el caso de OPAMSS, serán las responsables de gestionar el Fondo Local de Obras de Urbanización, de aquellas municipalidades que desarrollen sus competencias de desarrollo urbano y rural, de forma asociada; fondos que serán nutridos por las diferentes compensaciones urbanísticas antes referidas;
- XI. Que como consecuencia de los anteriores considerandos se hace necesario adaptar y desarrollar en el ESQUEMA DIRECTOR, las 3 formas de obligaciones urbanísticas, denominadas compensaciones, tomando en cuenta las necesidades y realidades propias de los instrumentos de desarrollo y planificación del AMSS; aprovechando la prórroga otorgada por el Decreto Legislativo Número 402, de fecha 9 de junio de 2016, publicado en el D.O. No. 115 Tomo 411, de fecha 22 de junio de 2016, donde se emitió la disposición transitoria a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, que prorroga por 5 años más, contados a partir del 21 de junio de 2016, los plazos máximos establecidos en el Art. 100 de la referida Ley;
- XII. Que el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en su artículo III.19 refiere a un SISTEMA DE COMPENSACIÓN, el cual es necesario ampliar y actualizar a la luz de lo antes dicho, y en relación a lo establecido en el art. VI.4 del mismo Reglamento que establece las normas urbanísticas y entre sus distintos aprovechamientos el ampliado como un beneficio urbanístico expresado en índice de edificabilidad y alturas a que



tienen derecho los propietarios de un lote, previo a la aplicación del sistema de compensación de cargas y beneficios.

POR TANTO: En uso de las facultades legales conferidas por la Constitución de la República; el Código Municipal, en sus artículos 13,14 y 15; la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

DECRETA: Las siguientes reformas al Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

**Art. 1. Definiciones. Incorporase al Art. 0.4, en la Parte Introductoria: de los Objetivos, Alcances y Definiciones, Título Segundo: Definiciones, las siguientes:**

•Acto urbanístico: es el realizado por la administración a nivel municipal o metropolitano desarrolla para la planificación, gestión o control urbano. • Actuación Urbanística: realización concreta de actos materiales de urbanización o construcción ejecutadas por los particulares, las municipalidades o el gobierno central. •Área total de intervención: es la huella construida de la edificación más el área impermeabilizada de calles, estacionamientos, aceras, incluyendo áreas permeables que hayan sido intervenidas para el funcionamiento del proyecto, en esta última podrán valorarse casos especiales de disminución de hasta un 50% del área contabilizada, cuando en ellas se desarrollen obras de mitigación ambiental, protección ambiental, recarga hídrica, sistemas de regulación de la escorrentía, entre otros. •Valor comercial del suelo con norma: valor del suelo luego de la aplicación de la norma urbanística y sus distintos aprovechamientos, es decir el valor del suelo con el supuesto del proyecto ya habilitado. •Costo de urbanización: es el costo por metro cuadrado de las obras de urbanización del proyecto, es decir el costo que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos. •Valor del terreno rústico: es el valor del terreno en su estado natural, sin ningún tipo de obras de urbanización o construcción. Este tipo de terreno puede estar ubicado ya sea en el suelo urbano o en el suelo rural, por lo que su costo podrá variar en función de esta ubicación.

**Art. 2. Incorporase al final del Art. III.19 del Sistema de Compensación, Tercera Parte, del Régimen Urbanístico del Suelo y del Medio Ambiente, los artículos III.19.1, III.19.2, III.19.2.1, III.19.3, III.19.4, III.19.4.1, III.19.4.2, III.19.5, III.19.6, III.19.7, III.19.8, III.19.9 y III.19.10, así: Art. III.19.1. De las Compensaciones Urbanísticas.** Son el conjunto de obligaciones que nacen de la aplicación de la normativa urbanística establecida en los instrumentos correspondientes, ante la solicitud de los titulares de proyectos para obtener mayores aprovechamientos del suelo y que tiene como objetivo la retribución de una parte de los beneficios recibidos por el solicitante del acto urbanístico, a efecto de distribuir y financiar equitativamente el desarrollo territorial del municipio, contribuyendo a disminuir

los impactos territoriales con obras tales como infraestructura vial, mitigación de riesgos, servicios básicos, equipamiento social, espacios públicos, entre otros. Estas pueden ser cumplidas a través de la compensación por: a) cargas y beneficios en planes parciales, especiales u otros; b) cambio en la clasificación del uso de suelo; c) incremento del aprovechamiento urbanístico. **Art. III.19.2. De las compensaciones por cargas y beneficios en planes parciales y especiales u otros.** Todos los instrumentos de ordenamiento de escala local tales como planes parciales, planes especiales u otros deberán contener el conjunto de normativas y procedimientos a fin de que el suelo pueda ser dotado con los requerimientos reglamentarios mínimos de infraestructura urbana, equipamiento y espacio público para que, de forma conjunta o subdividida en lotes independientes, las cargas y beneficios requeridas dentro de cualquier categoría de planes puedan ser distribuidas de manera equitativa y proporcional entre los inmuebles comprendidos dentro de los mismos. **Art. III.19.2.1 Del contenido para la aplicación de la compensación en planes parciales.** Deberá considerarse lo siguiente: • Descripción de la unidad de actuación previo al cambio o transformación; • Identificación de las cargas para el desarrollo del plan; • Aprovechamientos y normas urbanísticas; • Propuesta de aporte de la compensación, de conformidad a cualquiera de las alternativas establecidas en el presente Reglamento. El detalle de dicho contenido será desarrollado por la OPAMSS en una guía de aplicación. **Art. III.19.3 De las compensaciones por cambio en la clasificación del uso del suelo.** Es la obligación que se constituye cuando se le otorga una nueva clasificación del uso del suelo de conformidad a los términos y procedimientos establecidos en el presente reglamento y demás instrumentos de planificación vigentes. El cálculo de la compensación se realizará de la siguiente forma:  $C = Ati \times (VCS - CU - VT) \times P_1$  Donde: • C: Valor de compensación por cambio en la clasificación del suelo; • Ati: área total de intervención del terreno en m<sup>2</sup>; • VCS: Valor comercial del suelo con norma por m<sup>2</sup>; • CU: Costo de urbanización por m<sup>2</sup>; el costo de urbanización en el caso de proyectos que combinen edificaciones de diferentes usos y alturas deberá ser definido para cada tipología. • VT: Valor del terreno rústico por m<sup>2</sup> (previo a cambio de clasificación) establecido por un perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. • P<sub>1</sub>: Porcentaje de compensación, equivalente al 20%. El costo de urbanización en el caso de proyectos que combinen edificaciones de diferentes usos y alturas deberá ser definido para cada tipología. Estarán exentos de compensación proyectos de "vivienda social" de hasta 135 salarios mínimos o "vivienda prioritaria" de hasta 90 salarios mínimos. **Art. III.19.4 De las compensaciones por incremento del aprovechamiento urbanístico.** Es la obligación urbanística de obra física o económica ante la solicitud de aprovechamientos superiores a los lineamientos normativos base del Esquema Director que repercuten en un incremento de la densidad poblacional o de la intensidad edificatoria. Se definen dos tipos de compensaciones: a) Por incremento de altura o de edificabilidad, y b) Por aumento de impermeabilización del suelo. El aumento de edificabilidad, altura e impermeabilización del suelo se realizará de acuerdo a lo establecido en el Esquema



Director o mediante consulta a la municipalidad respectiva en caso de planes locales previa opinión técnica de la OPAMSS. **Art.III.19.4.1. Compensación por incremento de edificabilidad o de altura.** Cuando el titular solicite superar la altura o la edificabilidad base establecida, deberá compensar por el área edificable ampliada o excedente del parámetro urbanístico que supere la base. El cálculo de la compensación, cuando se trate de altura o edificabilidad ampliada, se realizará de la siguiente forma:  $C = EA \times VC \times P_2$  Donde: •C: Valor de la compensación por edificabilidad o altura ampliada. •EA: Edificabilidad ampliada, ya sea por superar los índices de edificabilidad o la altura. •VC: Valor comercial del metro cuadrado de suelo. •P<sub>2</sub>: Porcentaje de compensación por edificabilidad o altura ampliada, equivalente al 8% para proyectos ubicados en los municipios de Santa Tecla, Antiguo Cuscatlán y San Salvador y al 5% para los restantes municipios. El cálculo de la compensación, cuando se trate de altura o edificabilidad excedente, se realizará de la siguiente forma:  $C = (EA \times VC \times P_2) + (EE \times VC \times P_3)$  Donde: •C: Valor de la compensación por edificabilidad o altura excedente. •EA: Edificabilidad ampliada, ya sea por superar los índices de edificabilidad o la altura. •EE: Edificabilidad excedente, ya sea por superar los índices de edificabilidad o la altura. •VC: Valor comercial del metro cuadrado de suelo. •P<sub>2</sub>: Porcentaje de compensación por edificabilidad o altura ampliada, equivalente al 8% para proyectos ubicados en los municipios de Santa Tecla, Antiguo Cuscatlán y San Salvador y al 5% para los restantes municipios. •P<sub>3</sub>: Porcentaje de compensación por edificabilidad o altura excedente, equivalente al 16% para proyectos ubicados en los municipios de Santa Tecla, Antiguo Cuscatlán y San Salvador y al 10% para los restantes municipios. Se exceptúan de este aporte solicitudes de vivienda unifamiliar de hasta 50 metros cuadrados sobre la edificabilidad base. Para apoyar de manera individual a familias social y económicamente vulnerables que habitan en el AMSS, se exceptúan de este aporte la vivienda prioritaria o social. **Art.III.19.4.2. Compensación por incremento de la impermeabilización del suelo.** Cuando el titular desee superar la impermeabilización base establecida deberá compensar por cada metro cuadrado de superficie impermeabilizada que supere la base, aunque sin poder sobrepasar nunca el índice ampliado establecido. El cálculo de la compensación se realizará de la siguiente forma:  $C = IA \times VC \times P_4$  Donde: •C: Valor de la compensación por impermeabilización ampliada. •IA: Superficie de impermeabilización ampliada. •VC: Valor comercial del metro cuadrado de suelo. •P<sub>4</sub>: Porcentaje de compensación por impermeabilización ampliada, equivalente al 20% del valor del suelo. Se exceptúan de este aporte solicitudes de vivienda unifamiliar en lotes de hasta 250 metros cuadrados. Para apoyar de manera individual a familias social y económicamente vulnerables que habitan en el AMSS, se exceptúan de este aporte la vivienda prioritaria o social. **Art.III.19.5. De las compensaciones para proyectos de interés social.** Las compensaciones urbanísticas antes referidas se aplicarán también a proyectos de interés social así declarados por acuerdo del Concejo Municipal respectivo, en cuyo caso se utilizará como porcentaje de compensación el 0.5%. **Art.III.19.6. De la valuación inmobiliaria.** Para efectos del cálculo del valor

del suelo, valor de construcción entre otros, se podrá utilizar cualquiera de los métodos de valuación inmobiliaria. El perito valuador justificará en su informe de avalúo, las razones por las que aplicó el método seleccionado, por sobre cualquier otro existente. Complementario a lo anterior, la OPAMSS podrá construir instrumentos del valor del suelo que contribuyan al establecimiento de cálculos acordes a la realidad urbanística y socio-económica del sector. Tanto para la compensación por cambio en la clasificación del uso de suelo como para la compensación por incremento del aprovechamiento urbanístico, en caso que los resultados de los avalúos sean discrepantes con la realidad del sector, la OPAMSS solicitará al perito un informe justificativo para validar los cálculos presentados.

**Art.III.19.7. De la selección de los peritos valuadores.** Los peritos valuadores serán seleccionados de la base de profesionales con autorización vigente de la Superintendencia del Sistema Financiero. El valor de dichos servicios profesionales será sufragado por el titular del proyecto.**Art.III.19.8. Del procedimiento de aporte de la compensación.** Una vez determinada la procedencia de la compensación, se aplicará el siguiente procedimiento: a) Aporte del 50% del monto total a la municipalidad, previo al Permiso de Construcción o Urbanización; b) El restante 50% debe ser ejecutado en obras físicas determinadas por la municipalidad con el apoyo técnico de la OPAMSS, las cuales deberán estar finalizadas previo a la Recepción de Obras. Dichas obras deberán ser destinadas a cualquiera de los siguientes rubros: •Revitalización del espacio público; •Mejoramiento de asentamientos urbanos precarios; •Construcción de vivienda de interés social; •Infraestructura de servicios básicos; e •Infraestructura vial. Cuando el aporte de la compensación correspondiente a la OPAMSS sea inferior a \$20,000 dólares, este ingresará a una cuenta especial que OPAMSS administrará para la ejecución de obras listadas en el literal b) de este artículo. Todo lo anteriormente descrito quedará reflejado en el instrumento legal correspondiente. **Art.III.19.9. De la administración de los aportes.** Los aportes en efectivo obtenidos de las compensaciones, efectuadas por los propietarios, se manejarán de la siguiente forma: a) Cuenta especial del Fondo Local de Obras de Urbanización administrado por la municipalidad; y b) Cuenta especial del Fondo Metropolitano de Inversión administrado por la OPAMSS. **Art. 3** Las presentes reformas entraran en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Y para los efectos consiguientes el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS; firma y sella en la Ciudad de San Salvador, a los dieciocho días del mes de mayo del dos mil dieciocho.

  
Ernesto Luis Muyschondt García Prieto  
Coordinador General del COAMSS



  
Fidel Ernesto Fuentes Calderón  
Secretario del COAMSS

