

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 CUATRO, que literalmente dice:

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

**CONSIDERANDO:**

- I. Que conforme lo establece el Artículo 203 de la Constitución de la República, los Municipios son autónomos en lo económico, en lo técnico y lo administrativo y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios legales de su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas;
- II. Que mediante el Acta de Sesión Ordinaria Número 13, Acuerdo número 3, este Consejo aprobó el Esquema Director del Área Metropolitana, el cual fue publicado en el Diario Oficial No. 31, Tomo 414, de fecha 14 de febrero de 2017. Dicho Esquema Director reordena y modifica el Área Metropolitana; consecuentemente es necesario conocer de las construcciones y usos que en el territorio de hecho existen, para adecuarlos al marco legal vigente;
- III. Que la dinámica del desarrollo urbano de los municipios ha alcanzado niveles notorios de crecimiento, provocando simultáneamente un incremento de obras sin haber cumplido con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, LDOTAMSS, por lo que se requiere implementar un instrumento que permita el reconocimiento de dichas obras;
- IV. Que el Artículo 81 Literal c) de la LDOTAMSS, permite que las obras realizadas en transgresión de las normas establecidas, puedan obtener las autorizaciones correspondientes, siempre que se puedan hacer las modificaciones necesarias, para adaptarlas a los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento de la mencionada Ley.

**POR TANTO:** En uso de sus facultades legales citadas, ACUERDA emitir la siguiente: **NORMATIVA TRANSITORIA PARA EL RECONOCIMIENTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN O DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTES. DEFINICIÓN DE RECONOCIMIENTO DE OBRA.**

Art. 1. Es el acto por medio del cual la OPAMSS reconoce la existencia de las obras de urbanización o de construcción en aquellos proyectos que no efectuaron u obtuvieron los trámites pertinentes, en el periodo de diez años anteriores a la entrada en vigencia del Esquema Director. Dicho reconocimiento estará basado en



la documentación técnica que respalde su seguridad y estabilidad suscrita por los profesionales debidamente acreditados.

**OBJETO.** Art. 2. La presente normativa tiene por objeto definir los requisitos y procedimientos que deberán cumplir los propietarios que hayan realizado proyectos de obras de urbanización o de construcción en el Área Metropolitana de San Salvador, definidos en el artículo anterior.

**EXCLUSIONES.** Art. 3. El reconocimiento de obras de urbanización o de construcción, no será aplicable en los casos siguientes: a) Construcciones en las que no sea factible la provisión de servicios básicos; b) Las desarrolladas en quebradas, ríos o zonas de protección; c) Obras ubicadas dentro del tratamiento de conservación ambiental de acuerdo a lo establecido en el Esquema Director; d) Obras desarrolladas por particulares en áreas verdes, equipamientos de propiedad municipal o espacio público; e) Las que se encuentren sobre derechos de vía o en zona de retiro; f) Aquellas obras que se encuentren sujetas a proceso administrativo o judicial no concluidos; y g) Aquellos proyectos que se encuentran en ámbito de aplicación de otras leyes especiales.

**REQUISITOS.** Art. 4. Las personas que se acojan a la presente normativa deberán dirigir la solicitud en formulario emitido por la OPAMSS, y anexar la información y documentación siguiente: a) Copia certificada del documento que establezca la propiedad, debidamente inscrito en el CNR; b) Solvencia vigente o último recibo de pago al Municipio correspondiente al mes anterior; c) Acreditación del profesional solicitante y del responsable del área estructural conforme al art. VII.21 del Reglamento de la LDOTAMSS; d) Autorización de otras Instituciones, cuando se requiera por la legislación vigente; e) Declaración Jurada ante Notario suscrita por el profesional responsable de la seguridad estructural del proyecto, conforme modelo que la OPAMSS proporcionará; y f) Tres juegos de planos como construido: arquitectónico, estructural e hidráulico y cualquier otra especialidad que el proyecto requiera. La OPAMSS podrá solicitar información o estudios complementarios en caso que la complejidad y envergadura del proyecto lo amerite.

**PROCEDIMIENTO.** Art. 5. Recibida la solicitud se procederá a realizar el análisis técnico, en caso de existir observaciones se emitirá memorando el cual deberá subsanar dentro de los treinta días calendario contados a partir del día siguiente de su notificación, caso contrario se dará por desistida la solicitud del trámite y se cerrará el proceso. Queda expedito el derecho de iniciar nuevo trámite previo pago de los derechos correspondientes. De no existir observaciones o siendo estas superadas, se emitirá la resolución dentro del plazo de veinticinco días hábiles. La resolución indicará si el Reconocimiento de Obra es total, parcial o condicionado. En todo caso, se deberá informar a la autoridad municipal correspondiente. En caso de comprobar falsedad en la documentación presentada queda sujeto a la responsabilidad a que hubiere lugar.

Art. 6 Los derechos a cancelar para el Reconocimiento de Obra serán los siguientes:  
a) En el primer año de implementación se cancelará para vivienda unifamiliar \$1.60 por m<sup>2</sup>, para otros usos \$2.00 por m<sup>2</sup>; b) En el segundo año de implementación se cancelará para vivienda unifamiliar \$2.00 por m<sup>2</sup>, para otros usos \$2.50 por m<sup>2</sup>. El pago mínimo por el servicio prestado en Reconocimiento de Obra no podrá ser menor a \$200.00. Lo anterior sin perjuicio del pago de la multa en el municipio.

**GENERALIDADES.** Art. 7. La presente normativa es de carácter transitorio por un período de dos años y estará vigente 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 Muyshondt García Prieto**  
Coordinador General del COAMSS



**Fidel Ernesto Fuentes Calderón**  
Secretario del COAMSS