ORDENANZA DE CONTROL Y COBRO POR SERVICIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL

EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD

TITULO I: OBJETO DE LA ORDENAZA

CAPITULO 1: DE LA COMPETENCIA

Art 1.-El organismo encargado de la vigilancia, control y autorización de las actividades que se refieren al Desarrollo Territorial de los Municipios que comprenden la Asociación de Municipios de la Región La Libertad -AMUSDELL , CONFORMADA por los municipios de Panchimalco y Rosario de Moca de San Salvador y diez municipios del departamento de La Libertad: Nuevo Cuscatlán, Huizúcar, San José Villanueva, Zaragoza, Comasagua, Tamanique, Chiltiupán, Teotepeque, Jicalapa y el puerto de La Libertad, de la cual Zaragoza es parte: será la Oficina, de Planificación de la Región La Libertad, que se denominará en la presente Ordenanza con las siglas OPAMUR: lo cual ha sido creada para tal fin.

Art. 2- Las funcione de vigilancia, control y autorización a que se refiere el Artículo anterior, serán ejercidas por la OPAMUR, en base a las regulaciones establecidas en el Pan de Desarrollo Territorial de la Región La Libertad, el Plan de Desarrollo Territorial local, la Ley de Urbanismo y construcción y sus respetivos Reglamento, la Ordenanza Municipal Reguladora del Uso del Suelo y otras disposiciones legales de la materia-, y podrá ejercer sus funciones con la colaboración de otros Organismos Municipales, Estatales y/o entidades privadas o gremiales.

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 los suelos aun invulnerable, 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 vía a un inmueble, de acuerdo con un plan general de vialidad y demás leyes de la materia. Factibilidad de drenajes de aguas lluvias Instrumento mediante el cual se señalan la posibilidad de conexión y sitio de descargas de las aguas lluvias a un inmueble, de acuerdos con un plan de manejo y demás leyes de la materia. Revisión vial y Zonificación: Instrumento mediante el cual se garantiza la compatibilidad y complementariedad de los usos del suelo y la integración adecuada a 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 cumplimento de las normas de parcelación establecidas. Permiso de construcción: Instrumento mediante el cual se hace constar que un proyecto ha cumplido con los requisitos de diseño y 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 establecidas. Recepción de obras de parcelación: Instrumentos mediante el cual se hace constar que un proyecto ha cumplido los requisitos de diseño y 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 diseño y de construcción establecidos en el permiso de construcción establecidos en el permiso de construcción. 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. 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, líneas de construcción y factibilidad de servicios. Revalidación de permisos: Instrumento mediante el cual se extiende la vigencia de un año de una resolución de permiso de parcelación y/o construcción. Calificación 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 interés de una comunidad organizada o de una identidad gubernamental y/o municipal. Certificación de permisos: Instrumento mediante el cual se hace constar los términos en cual 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 identidad gubernamental y/o municipal relacionada. Reposición de trámites previos: acto de proporcionar una copia de una resolución emitida de calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de servicios con fines de reposición por parte del profesional responsable de la resolución o del propietario. Reposición de permisos: Acto de proporcionar una copia de una resolución emitida de permiso de parcelación y/o construcción con fines de reposición, por parte del 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 del suelo que se encuentren planificados 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 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 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 periodos anteriores al año de 1992, fecha a partir de la cual se reformó la Ley y Reglamento Urbanismo y Construcción para todo el país, conferida al Viceministerio de Vivienda y desarrollo Urbano. Proyecto de interés social: Proyectos de beneficio social para fines habitacionales, educativos, de salud, o de formación social formulados y/o ejecutados por entidades gubernamentales y municipales o por entidades no gubernamentales sin fines de lucro avaladas mediante una certificación emitida por cualquiera de las dos 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 edificios de apartamentos u oficinas: Instrumentos mediante el cual se autoriza la habitabilidad de un edificio de apartamentos u oficinas inspección de la 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 de la obra. Constructor: Persona natural o jurídica dedicada a la actividad empresarial de la Industria de la construcción en la rama de 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 rustico urbano y urbanizable. Con el fin de construir parcelas urbanas aptas para la edificación. Planificador: Profesional Arquitecto o Ingenieros Civil responsable de la concepción de la obra de parcelación y/o construcción, en cada una de sus aspectos y de plasmaría 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 ser

DIARIO OFICIAL. –San Salvador, 7 de Noviembre de 2008

71

Vicios 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 suelo definidos en el Plan de Ordenamiento Ambiental como protegidos y no transformable salvo mediante actividades particulares específicas. Supervisor: Profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil con estudios de especialización en planificación urbana. Urbanización: Parcelación de terrenos rustico, urbano o urbanizable, que implica la construcción de accesos y de redes de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

CAPITULO III DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROFECIONALES EMPRESAS PROPIETARIOS E INSTITUCIONES DE SERVICIO

1. EN LA PLANIFICACION DE LAS OBRAS

Art 4- Toda obra pública o privada a excepción de las señaladas por la Ley de Urbanismo y Construcción para ser construida en el municipio de ZARAGOZA deberá estar planificada por profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura idóneos a cada área de diseño, e inscritos en el Registro Nacional de Arquitectos Ingenieros Proyectistas 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 áreas 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 recintos.

Art 7- El diseño estructural comprenderá el cálculo de los componentes que conforman las estructuras 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 estructura urbana y la infraestructura urbana esta última se subdivide en el diseño civil eléctrico 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 eléctrico e hidráulico comprenderán lo relativo a dicho sistema.

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 y Constructores atendido a la siguiente distinción.

**DISEÑO DE LA EDIFICACION PROFECIONAL**

Arquitectónico- Arquitecto

Estructural- Ingeniero Civil y/o Estructural

Eléctrico- Ingeniero Electricista

Hidráulico- Ingeniero Civil y/o Hidráulico

DISEÑO URBANO PROFECIONAL

Superestructura urbana-Arquitecto

Infraestructura Urbana: Civil –Ingeniero civil

 -Eléctrico- Ingeniero Electricista

 -Hidráulico- Ingeniero Civil y/o Hidráulico

Art 13- Todo profesional que cumpla con los requisitos mencionados en el Artículo anterior está facultados para asumir ante la OPAMUR la responsabilidad profesional de su competencia en el área de la 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 Arquitecto Ingenieros Proyectistas t Constructores.

Art 16- La OPAMUR elaborará y actualizará sus propios registros de profesionales correspondientes a las áreas de diseño especificadas en el Artículo 12 de esta ordenanza basados en el Registro Nacional de Arquitecto Ingenieros Proyectistas y Constructores. En los registros de la OPAMUR se llevará un record de desempeña profesional en base a una calificación de mérito por cumplimiento de responsabilidades.

Art 17- Todo profesional del diseño está en la obligación de respetar las normas y demás disposiciones que dicte la OPAMUR. Esta tendrá la facultad de aplicar sanciones por incumplimiento conforme lo establezca el Reglamento de la presente Ordenanza.

**b) EN LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS**

Art 18- Toda obra de desarrollo urbano y/o de construcción que se realice en el Municipio de ZARAGOZA deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional de la Ingeniería o de la Arquitectura debidamente acreditado. Se exceptúa las construcciones de sistema mixto o similar de un solo piso techos de lámina para fines habitacionales y con áreas hasta 30 metros cuadrados de construcción las cuales podrán ser proyectadas y construidas por proyectistas técnicos o constructores. Para ambos casos se ejecutaran a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y estar Inscritos en el registro profesional correspondiente.

Art 19- Toda empresa constructora o parceladora deberá contar con un Regente Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente inscrito en el Registro Nacional de Arquitecto Ingenieros Proyectistas y Constructores.

Art 20- Toda obra en ejecución deberá contar con un Director de obra Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente en el Registro profesional correspondiente quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra. El reglamento de 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 de acuerdo al tipo de complejidad de la obras la OPAMUR exigirá supervisión como requisito para comprobar la calidad de las obras de construcción y/o de reparación la cual solamente podrá ser realizada por profesionales o empresas debidamente inscritas.

Art 22- Todo constructor está en la obligación de comprobar ante la OPAMUR la calidad del suelo delos materiales y de los procesos constructivo lo cual deberá hacerse por medio de ensayos de un laboratorio de los suelos y de materiales debidamente acreditados el cual deberá estar autorizado e inscritos por esta oficina.

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 de la materia debidamente acreditado por los organismos competentes y autorizados e inscritos por esta oficina.

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 en el diseño.

Art 25- Todo fabricante de materiales y/o incorporado de los mismos tendrá 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 a esta Oficina los resultados.

Art 26- Toda persona natural o jurídica pública o privada está en la obligación de dar aviso por escrito a la OPAMUR ocho días hábiles antes de dar inicio a las obras autorizadas presentado a su vez el nombre y número de registro 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 OPAMUR deberá dar aviso por escrito a más tardar un año de vigencia de la resolución de permiso de parcelación o de construcción para que la oficina pueda dar sin efecto todas las resoluciones relacionadas con el proyecto.

**CAPITULO IV: DE LOS TRÁMITES**

Art 28- Todo proyecto de parcelación y/o construcción a desarrollarse en el Municipio de ZARAGOZA deberá ceñirse a los procedimientos indicados en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.

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 Zaragoza deberá realizar los trámites siguientes:

1. Tramite de calificación de lugar.
2. Tramite de line de construcción.
3. Tramite de factibilidad de drenajes de aguas lluvias.
4. Tramite de revisión vial y zonificación.
5. Tramite de permiso de urbanización.
6. Tramite de permiso de parcelación y/o lotificación.
7. Tramite de permiso de construcción.
8. Tramite de recepción de obras y permiso de habitar o de funcionamiento.

Los trámites a) b) c) podrán hacerse simultáneamente en una sola solicitud inicial y los trámites e) f) y g) simultáneamente en una solicitud final.

Art 30- Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee ejecutar un proyecto de parcelación en el Municipio de ZARAGOZA deberá solicitar permiso de parcelación a la OPAMUR según el procedimiento establecido en el Reglamento de la Presente Ordenanza.

Art 31- Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee ejecutar un proyecto de construcción en el Municipio de ZARAGOZA deberá solicitar de construcción a la OPAMUR según el procedimiento establecido en el reglamento de la presente Ordenanza.

Art 32- Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee habilitar un proyecto de parcelación y/o construcción en el Municipio de Zaragoza deberá solicitar a su finalización: Recepción de las obras a la OPAMUR quien extenderá una constancia de recepción la cual podrá ser parcial o total y un permiso de habilitar o de funcionamiento si estuvieren construidas las viviendas edificaciones o instalaciones.

Art 33- Todo propietario de una edificación de índole público o privado deberá solicitar a la OPAMUR edificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original.

Art 34- Las entidades gubernamentales o privadas que financien proyectos de parcelación o deconstrucción en el Municipio de ZARAGOZA deberá exigir a los propietarios responsables del proyecto la constancia de recepción de obras y la escritura de donación del área verde recreativa y el área de equipamiento social si así fuera el caso previo a la formalización de las escrituras en relación al financiamiento para la adquisición de lotes.

Si la parcelación ha sido realizada por etapas para la formalización de las escrituras de cada lote deberá presentarte la constancia de recepción parcial correspondiente para escriturar la última etapa la cual no podrá ser menor de diez por ciento del número total de lotes deberá presentarse constancia de recepción total de las obras de urbanización de lo cual se dará aviso respectivo a la oficina de Catastro de la Alcaldía Municipal.

Art 35- Las instituciones encargadas de proveer los servicios de agua potable alcantarillados sanitarios y energía eléctrica deberán exigir para la conexión de dichos servicios el permiso de habitar o de funcionamiento extendido por la OPAMUR.

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 OPAMUR 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 una armonía dentro de la presente Ordenanza.

Art 37- Todo propietario de una obra o proyecto que desee desarrollar para poder iniciar trámites previos en la OPAMUR deberá presentar una declaración jurada debidamente autenticada por un notario autorizado donde manifieste que la información presentada en los planos 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 establecidas en los Planes leyes reglamentos Ordenanzas Normas Técnicas y demás disposiciones 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 Municipal extendida por una afianzadora debidamente autorizada por un monto equivalente al 10% de las obras físicas requeridas por la Ley según la topología del proyecto para determinar este valor el propietario del proyecto deberá presentar un presupuesto general por el monto de las obras y estas serán evaluadas por la OPAMUR de conformidad al grado de urbanización y 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 OPAMUR 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 realizados.

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

**CAPITULO V: DE LOS ARANCELES**

Art 40- Toda persona natural o jurídica pública o privada que desee efectuar trámites para el desarrollo de un proyecto y/o construcción deberá cancelar en concepto de Aranceles previa recepción de solicitudes. De acuerdo al siguiente detalle:

TIPO DE TRÁMITE Para todo tipo de desarrollo Unidad de Medida

Calificación del lugar 0.01 Por M área total del terreno

Línea de construcción 0.01 Por M área total de terreno

Factibilidad de drenajes de aguas lluvias 0.01 Por M área total de terreno

Revisión Vial y Zonificación 0.02 Por M área total del terreno

Permiso de construcción de Urbanización 0.25 Por V área total del terreno

Permiso de Parcelación y/o lotificación 22.86 Por cada lote

Permiso para la Construcción reparación ampliaciones o mejoras

de la vivienda plantas industriales edificios obras civiles y todo

tipo de obras diversas en general como inversiones en redes de

Comunicación área subterránea, canales y redes de agua potable y

otras centros comerciales, oficinas u otro tipo de construcción

Según la siguiente tabla

1. De $114.28 - $ 17,142.86 0.8% Sobre el valor total de la inversión de la

 construcción y/o presupuesto de la obra

1. De $17,142.87- $34,285.71 1.2% Sobre el valor total de la inversión de la construcción y/o presupuesto de la obra
2. De $34,285.71 - $ 68,571.43 1.6% Sobre el valor total de la inversión de la construcción y/o presupuesto de la obra.
3. De $68,571.43- $ 114,285.71 1.8% Sobre el valor total de la inversión de la

Construcción y/o presupuesto de la obra

1. De $ 114,285.71 en adelante 2.0 Sobre el valor total de la inversión de la

construcción y/o presupuesto de la obra

Recepción de Obras de urbanización 0.07 Por M área total del terreno

Recepción de Obras de Parcelación y/o lotificación 0.06 Por M área total de terreno

Recepción de Obras de construcción 0.40 Por M área total de construcción

Reconsideración de Trámites Previos 50% De la tasa vigente por cada trámite

Modificación Revisión vial y zonificación 50% De la tasa vigente por cada trámite

Modificación de permiso de parcelación 50% De la tasa vigente para cada trámite

**TIPO DE RAMITE PARA TODO TIPO DE DESARROLLO UNIDAD DE MEDIDA**

Modificación de permiso de construcción 50% De la tasa vigente para cada trámite

Revalidación de trámites previos 5% De la tasa vigente para cada trámite

Revalidación revisión vial y Zonificación 5% De la tasa vigente por cada trámite

Revalidación de permiso de parcelación 5% De la tasa vigente por cada trámite

Revalidación de permiso de construcción 5% De ña tasa vigente por cada trámite

Certificación de trámites previos 11.43 Por unidad

Certificación de permisos 57.14 Por unidad

Reposición de trámites previos 11.43 Por unidad

Reposición de Permisos 57.14 Por unidad

Constancia de no afectación vial 11.43 Por unidad

Constancia de compatibilidad de uso (Pre calificaciones) 11.43 Por unidad

Permiso de funcionamiento construcción existente 0.17 Por M área total de construcción

Permiso provisional de construcción 57.14 Por unidad

Permiso para habitar centros comerciales por cada

Local o módulo 35.00 Por unidad

Permiso para habitar vivienda 30.00 Por unidad

Permiso para habitar edificios de apartamentos

U oficinas por cada espacio de estos 30.00 Por unidad

Permiso para habitar bodegas y/o similares 40.00 Por unidad

Para perforaciones de pozo previo permiso de la

Dirección general de salud y/o la Anda para fines

Comerciales e industriales 571.43 Por unidad

Para perforaciones de pozo previo permiso de la

Dirección general de salud y/o la ANDA para uso

Domestico. 57.15 Por unidad

Permiso de terracerías por desalojo por metro cubico 0.10 Por M3

Para demoliciones de cualquier naturaleza por cada

Metro cuadrado a demoler 0.57 por cada M de demolición

Para romper pavimento: asfalto, empedrado,

Adoquinado, concreteado, cordón cuneta, aceras,

Arriate, con el objeto de hacer reparaciones o conexiones

De agua, alcantarillado o por cualquier otra finalidad por

Metro cuadrado 34.29 por cada M

Art 41- Todo propietario que hubiera efectuado una parcelación antes de la vigencia de esta ordenanza estará obligado a realizar los trámites relativos a los requisitos Previos, la revisión Vial y Zonificación y el permiso de Parcelación ante la OPAMUR para fines de autorización, todo de conformidad a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y construcción, y en consecuencia se le aplicarán los aranceles que correspondan a cada uno de los tramites mencionados. Se exceptúan las parcelaciones desarrolladas hasta antes del año de 1992: para lo cual deberán presentar el 50% de los documentos de compra y venta de lotes: lo que se verificarán por todos los medios técnicos y legales correspondientes.

Art 42- Los proyectos que sean identificados o declarados de interés social por esta oficina cancelarán en concepto de aranceles por los trámites mencionados en el artículo No. 40, el 50% de la tasa vigente para cada trámite.

**CAPITULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

Art 43- La OPAMUR está facultada a velar por el debido cumplimiento del Plan Local de Desarrollo Municipal la Ordenanza Reguladora del Uso del Suelo y Ley de Urbanismo y construcción y sus Reglamentos: Debiendo proceder según el caso a la suspensión o demolición de las obras que se estuvieren realizando en contravención, todo a costa de los infractores: sin perjuicio que la respectiva Municipalidad de ZARAGOZA les pueda imponer multas equivalentes al 10% del valor tasado de la obra objeto de infracción por violación a la presente disposición; como lo establece el artículo 9 de la Ley de Urbanismo y Construcción y los Artículos del 26 al 30 del Reglamento de la misma ley.

Art 44- Serán considerados infracciones a la Ley de Reglamento Urbanismo y construcción, Ordenanza de uso de suelo y hasta el Plan mismo por parte de propietarios, urbanizadores y construcciones, las transgresiones siguientes:

1. Iniciar actividades, obras o proyectos: ya sean de construcción o de funcionamientos sin haber obtenido el permiso de parcelación o de construcción según sea el caso.
2. Transgresión a las normas estipuladas en el Plan de Desarrollo Territorial de la Región de La Libertad, Plan de Desarrollo Local del Municipio, La ley y Reglamento de Urbanismo y construcción la presente Ordenanza y otras disposiciones de la materia.
3. Transgresión a los requerimientos técnicos determinados en los planos autorizados y resoluciones otorgadas.
4. Transgresión a normas y procedimientos técnicos de construcción dictados por entidades Registradas y Autorizadas.
5. Alteración o falsificación de cualquier documento que constituya un requerimiento para desarrollar los proyectos de parcelación y/o construcción, así como falsificaciones a las firmas y sellos profesionales.
6. Daño y perjuicios a las personas o propiedades públicas o privadas, derivados de la negligencia o deficiencia con que se ejecuta un proyecto.

Art 45- El procedimiento administrativo sancionatorio se iniciará de oficio o por denuncias de conformidad a lo establecido por la Ley y Reglamento de Urbanismo y de construcción: y con el apoyo de los Entes judiciales y policiales por desacato de infractor y cuando se lo amerite.

Art 46- Toda persona natural o jurídica que haya participado en la planificación dentro de las áreas de diseño y ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de materiales utilizados en las mismas establecidas en esta Ordenanza, será responsable por faltas a la obra o construcciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencias en su trabajo; esto manifiesto en los documentos idóneos, tales como planos, especificaciones técnicas de construcción, reportes, bitácoras, etc. Por lo cual responderá antes las autoridades correspondientes.

Art 47- 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 OPAMUR, liberan de toda responsabilidad a las personas mencionadas en el mismo artículo anterior y este será quien responderá ante el Municipio, por daños causados a terceros, sin perjuicios de sanciones impuestas por leyes.

**CAPITULO VII: DE LAS DISPOSICIONES TRANSISTORIAS Y FINALES**

Art 48- 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 y los trámites relativos los tramites faltantes estos se presentarán para su revisión y autorización en la OPAMUR; los que cumplirán con los aranceles señalados en el capítulo correspondientes.

Art 49- Las resoluciones que emitirá la OPAMUR tendrá una vigencia según sea la naturaleza de las mismas: Los trámites previos y los permisos de parcelación y 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 ellas señalados deberán someterse a una revalidación, las que sujetaran a las nuevas disposiciones, en vigencia, la municipalidad, quien emitirá un acuerdo municipal o certificación sobre los proyectos tramitados por OPAMUR.

Art 50- De toda resolución o acuerdo que tome la OPAMUR, conforme a esta Ordenanza y sus Reglamentos y que se considere desfavorable al interesado, esta podrá recurrir ante el Consejo Municipal dentro de los quince días hábiles siguientes de notificada la resolución. En tal virtud, el Consejo Municipal solicitará a la OPAMUR, toda la información y pruebas pertinentes para sugerir a la misma una consideración razonada técnicamente para la cual dispondrá de un plazo de noventa días.

Art 51- Los proyectos que ejecuten las Alcaldías Municipales miembros de AMUSDELI, no pagaran los aranceles especificados en esta ordenanza serán declarados de Interés Social mediante Acuerdo o Certificación Municipal.

Art 52- Los habitantes de los Municipios calificados por el estudio del Gobierno de El Salvador a través del FISDL como pertenecientes a la RED SOLIDARIA, es decir dentro de los 100 Municipios más pobres del país y que pertenezcan a la Asociación de Municipios de la Región de La Libertad (AMUSDELI), tendrán la siguiente consideración especial:

Después de una calificación del grado de pobreza externa el usuario, definido por la Alcaldía Municipal de cada Municipio en esa condición, los habitantes que califiquen dentro de esa categoría, únicamente pagaran el arancel por permiso de construcción definido por la Alcaldía dentro de su ordenanza y lo harán en forma directa a la Alcaldía Municipal, informando de esta situación a la oficina de planificación de AMUSDELI quien incorporará a sus mapas de control, los permisos concedidos directamente por la Alcaldía Municipal.

Art 53- La presente Ordenanza entrará en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial, tendrá una duración ilimitada debiendo revisarse cada dos años.

DADO EN LA ALCALDIA MUNICIPAL DE ZARAGOZA, a los siete días del mes de enero del año dos mil ocho

DANY WILFREDO RODRIGUEZ, VILMA MARTINEZ DE RODRIGUEZ

ALCALDE MUNICIPAL. SINDICO MUNICIPAL

RICARDO ELMER SORIANO JOSE RAUL MARTINEZ GALVEZ

PRIMER REGIDOR PROPIETARIO SEGUNDO REGIDOR PROPIETARIO

BENJAMIN TEJADA TEJADA CARLOS ANTONIO IRAHETA VILASECA

TERCER REGIDOR PROPIETARIO CUARTO REGIDOR PROPIETARIO