



PALACIO MUNICIPAL DE ANTIGUO CUSCATLAN CONCEJO MUNICIPAL a las quince horas treinta minutos del día tres de septiembre de dos mil diecinueve.

VISTO en Apelación las resoluciones de fecha diez de abril y veinticuatro de junio, ambas del año dos mil diecinueve de referencias No.-----, por medio de las cuales se denegó la Calificación de Lugar y en la última la Reconsideración de la Denegatoria de Calificación de Lugar por parte de OPAMSS, a través de su Departamento de Uso de Suelos y su Departamento de Desarrollo Urbano, referente al caso denominado **AMPLIACION DE VIVIENDA**, ubicado en, ---

----- de esta Jurisdicción, resolución de la cual recurre los Señores -----
-----, en sus calidades de Propietarios del inmueble.

Leídos los autos y considerando:

I.- ANTECEDENTES

El presente recurso de apelación se origina ante la inconformidad, respecto de la actuación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), quien por medio de la última resolución referida desestimó la Reconsideración de la Denegatoria de Calificación de Lugar que realizaron ante esa Oficina a través de la Arquitecta Andrea María Cañas Eguizábal.

Con fecha doce de Julio del año dos mil diecinueve, mediante escrito presentado por los Señores -----



-----, interpusieron recurso de apelación de conformidad al Art. 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, y Art. IV.29 del Reglamento de la misma, contra la resolución de fecha veinticuatro de junio del año dos mil diecinueve por medio de la cual se denegó por parte de OPAMSS el Recurso de Reconsideración de la Calificación de Lugar del proyecto denominado Ampliación de Vivienda, manifestando que con la denegatoria se le causan agravios Constitucionales.

Por resolución de este Concejo Municipal, de las trece horas del día veintidós de Julio de dos mil diecinueve, se previno a los señores ----- que previo la admisión del recurso aclarara la fecha correcta de la Resolución de Denegatoria de la Calificación de Lugar y que indicara la fecha exacta que fue notificado de la resolución que pretende Impugnar; esto con el propósito de comprobar si el recurso cumple con los requisitos de tiempo y forma establecidos por el Art. 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños y Art. IV.29 del Reglamento de la antes referida Ley.

Por medio de escrito suscrito por el Señor -----, de fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, evacua el traslado conferido aclarando que la fecha correcta de la Resolución de Denegatoria a la Reconsideración de Calificación de Lugar y la notificación de la misma corresponden a la fecha del veinticuatro de Junio del presente año;



Por resolución de este Concejo Municipal, de las quince horas del día veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, se admitió el recurso interpuesto por los Señores -----
-----, y se les tuvo por parte, en el carácter en el que actúan y entran a conocer del Recurso, del que se hace mención.

Conforme al procedimiento establecido en el Art. 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, se requirió a la Autoridad A quo, el informe y pruebas necesarios para la sustanciación del recurso interpuesto, traslado evacuado por la Licenciada Nora Alicia González Ulloa en su carácter de Jefa de Unidad Jurídica de OPAMSS mediante escrito presentado en fecha veintidós de Agosto del presente año y el cual incorporaba certificación de las dos resoluciones recurridas por medio del presente recurso.

Las partes intervinientes en esta Instancia, han sido notificadas en debida forma y tiempo, para que hicieran uso de sus derechos, ejerciendo así la defensa de sus pretensiones, respetándose el debido proceso, procediendo este Concejo, con apego de las garantías Constitucionales, que les asisten a las partes dentro del presente recurso.

II. DETERMINACIÓN INICIAL

Previo a proseguir, se hace necesario establecer la competencia de este Concejo, para conocer del presente recurso, los citados Art. 87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, y Art. IV.29 del Reglamento de la misma, establecen



la competencia del Concejo respectivo para conocer y resolver recursos interpuestos contra resoluciones de OPAMSS.

Para la admisibilidad del Recurso de Apelación, basta que se haya agotado previamente, el recurso de revisión, cuya resolución fuera adversa a los intereses o derechos del administrado, para que éste, entonces, proceda en grado, a recurrir para ante el Concejo Municipal correspondiente. Más adelante, se retomará este punto, previo al análisis de los agravios o afectaciones expuestas por la parte recurrente.

Por tanto, este Concejo, advierte que se han reunido los requisitos de Ley, para proceder a conocer del fondo del recurso, siendo que, efectivamente, todo acto de decisión administrativa, puede ser objeto de recurso, en la medida que éste afecte, vulnere o viole un derecho de los administrados.

III. DETERMINACIÓN DE LOS AGRAVIOS EXPUESTOS POR EL RECURRENTE

Expone el Recurrente que la denegatoria de las resoluciones de OPAMSS, le causa agravios de acuerdo a lo siguiente:

Que la denegatoria les impide construir y así tener una vivienda digna con todas las condiciones necesarias para poder habitar en ella, lo que vulnera sus derechos Constitucionales establecidos en el Art. 2 Cn, referente al derecho a la propiedad y posesión, derecho a la intimidad personal y familiar.



Vulneración al Art. 3 Cn, haciendo referencia a la igualdad jurídica, manifestando que existe esa transgresión en el sentido que otras personas pueden construir en la -----, y a ellos no se les permite.

Que existe vulneración al Art. 5 inc. 2 Cn, donde se especifica que nadie puede ser obligado a cambiar de domicilio o residencia, sino por mandato de autoridad judicial, en los casos especiales y mediante los requisitos que la ley señale, esto manifiestan va en detrimento patrimonial y en contravención con los derechos fundamentales como son el de propiedad y patrimonio, por el hecho en que han confundido lo que se ha solicitado, ya que no pretenden construir para comercializar los apartamentos de la segunda planta, sino que su pretensión es vivir tranquilamente como se ha estado viviendo, ordenadamente y sentir una estabilidad como grupo familiar, y no sacar lucro económico como les han hecho ver las autoridades competentes (OPAMSS).

IV.- POSICIÓN EXPUESTA POR LA OPAMSS, COMO AUTORIDAD A QUO

Al respecto, este Concejo, observa que, requirió a OPAMSS, la información y pruebas de Ley, requerimiento que fue evacuado tal y como se consignó en el Romano I de esta resolución.

V.- DE LOS PUNTOS A IMPUGNAR

La denegatoria por parte de OPAMSS tal y como consta en las resoluciones antes mencionadas radica en los siguientes aspectos fundamentales los cuales son:



Se procedió a realizar un análisis del sector inmediato al lote dentro de la urbanización, identificándose que predomina la tipología de vivienda unifamiliar, con su respectiva área de cochera y se prevé que con este tipo de proyectos, se incrementa la densidad poblacional, la intensidad edificatoria y el número de plaza de estacionamientos, por lo cual el sector se verá afectado.

El proyecto planteado requiere de dotación de cinco plazas de estacionamiento como mínimo (dos para la vivienda del primer nivel, dos para los apartamentos proyectados en el segundo nivel y una para visitas), actualmente la propuesta presentada únicamente contempla disponer de tres plazas de estacionamiento, conforme al Art. VI.34 "Dotación de estacionamiento en edificaciones" del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños – RLDOTAMSS.

VI. – DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE APELANTE

PRUEBA DOCUMENTAL 1:

COPIA SIMPLE DE RESOLUCION DE PRIMERA DENEGATORIA POR OPAMSS: Copia simple, el documento consiste en hoja membretada de COAMSS, OPAMSS del departamento de uso de suelo, el documento consigna como fecha de Resolución el diez de Abril del año dos mil diecinueve, se identifica como Resolución de No. -----, emitido por la Arquitecta Gricelda Gamero, jefa de Unidad de Agilización de Trámites y la Arquitecta Altagracia Orellana de Asturias,



Técnico del departamento de Uso de Suelo, el contenido del documento refleja las consideraciones por las cuales la Oficina resolvía Denegar la Calificación del Lugar.

PRUEBA DOCUMENTAL 2:

COPIA SIMPLE, RESOLUCION DE RECONSIDERACION A LA DENEGATORIA DE LA CALIFICACION DE LUGAR POR OPAMSS: Copia simple, el documento consiste en hoja membretada de COAMSS, OPAMSS de la Subdirección del Control del Desarrollo Urbano, el documento consigna como fecha de Resolución el veinticuatro de Junio del año dos mil diecinueve, se identifica como Resolución de No. -----, emitido por la Ingeniero Celina Cruz, de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano, el contenido del documento refleja las consideraciones por las cuales la Oficina resolvía Denegar la Reconsideración de Calificación del Lugar.

PRUEBA DOCUMENTAL 3:

COPIA SIMPLE DE PLANO: copia simple de plano que contiene planta arquitectónica del primer y segundo nivel.

PRUEBA DOCUMENTAL 4:

Copia simple de Escritura de Compraventa con derecho de nuda propiedad con reserva del derecho de nuda propiedad otorgada por el Señor -----
 -----a favor de -----
 -



VII. – DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR OPAMSS

PRUEBA DOCUMENTAL 1:

CERTIFICACIONES RESOLUCIONES RECURRIDAS -----y -----
-----:

Extendidas por la Arquitecto Yolanda Isabel Bichara de Reyes, Directora Ejecutiva de OPAMSS, el día treinta de Julio del año dos mil diecinueve..

PRUEBA DOCUMENTAL 2:

Acta de notificación de la primera resolución del día once de abril del año dos mil diecinueve, donde se notifica a ----- de la resolución del día diez de abril del dos mil diecinueve.

PRUEBA DOCUMENTAL 3:

Acta de notificación vía correo electrónico de la segunda resolución enviado en fecha martes veinticinco de Junio dos mil diecinueve, donde se notifica a ----- de la resolución del día veinticuatro de junio del dos mil diecinueve.

PRUEBA DOCUMENTAL 4:



Anexo donde se muestra la ubicación del proyecto denominado Ampliación Casa de Habitación.

VIII. – DE LA VALORACION DE LAS PRUEBAS

Valoradas que han sido las pruebas ofrecidas por parte de los Recurrentes, puede concluirse que efectivamente la propiedad del inmueble pertenece a los Señores -----, lo cual se comprueba por medio de la escritura de compraventa presentada, habiendo analizado las resoluciones que han generado descontento a los recurrentes, se entiende que la primera resolución se les ha denegado la Calificación de Lugar por OPAMS, ya que al realizarse inspección de campo se determinó que en la ubicación donde se encuentra el inmueble **predomina el uso habitacional unifamiliar** y que el Art. VI.34, del RLDOTAMS establece que todo proyecto de construcción nueva, ampliación y cambio de uso de suelo, deberá contar con un número mínimo de plazas de estacionamiento para los usos a desarrollar en el inmueble, y al momento de presentar el proyecto el inmueble solamente dispone de cochera para un vehículo, que por la intensidad de actividades y condiciones físicas del inmueble, no podría cumplir con la normativa del RLDOTAMSS para solicitarlo;

Tras la denegatoria en la primera resolución y habiendo modificado el proyecto para la Reconsideración se puede comprobar con la segunda resolución que se procedió a realizar un análisis del sector inmediato al lote dentro de la urbanización, identificándose que predomina la **tipología de vivienda unifamiliar**, con su respectiva área de cochera y se prevé que con este tipo de proyectos, se incrementa la densidad poblacional, la intensidad edificadora y el número de plazas de estacionamiento, por lo cual el sector se



verá afectado, asimismo se les estableció **que el proyecto planteado requeriría la dotación de cinco plazas de estacionamiento como mínimo** (dos para la vivienda en primer nivel, dos para los apartamentos proyectados en segundo nivel, y una para visitas) y que la propuesta que fue presentada únicamente contempla disponer tres plazas de estacionamiento, no cumpliendo lo conforme al Art. VI. 34 "Dotación de estacionamiento en edificaciones" del RLDOTAMSS.

De lo anterior se comprende que las denegatorias corresponden por el incumplimiento a la normativa aplicable, ya que incluso el recurrente al intentar modificar el proyecto que fue denegado por primer vez este no logra superar los motivos por los cuales se les denegó, generando una segunda denegatoria a la Reconsideración, en vista que para este nuevo proyecto se requieren como mínimo cinco plazas de estacionamiento lo cual con los planos que anexa el recurrente respecto al proyecto presentado a OPAMSS, por la capacidad del inmueble no es posible cumplir con la cantidad de estacionamientos requerida ya que únicamente contaría con tres plazas, incumpliendo con lo establecido en el Art. VI 34 RLDOTAMSS, el cual determina que cuando una habitación unifamiliar el tamaño de la parcela es inferior o igual a 100m² la plaza vehicular requerida es de 1 y si este es superior a los 100m² las plazas requeridas serán de 2 más 1 plaza por cada 5 viviendas para las visitas, por lo anterior y tomando en cuenta que el recurrente expuso en su proyecto que posee una vivienda en el primer nivel y 2 apartamentos a desarrollarse en el segundo nivel, es decir 3 unidades habitacionales, no cumple con lo establecido en el referido artículo, a efectos de una mejor comprensión se plasma el siguiente cuadro:

--	--	--	--	--



PORTAL DE **TRANSPARENCIA**

UNIDADES HABITACIONALES DE QUIEN CONSTA EL PROYECTO		TAMAÑO DE LA UNIDAD HABITACIONAL	PLAZA REQUERIDA	ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	TOTAL DE PLAZAS REQUERIDAS PARA EL PROYECTO
1	Vivienda 1er nivel.	Mayor a 100m ²	2 plazas	1	3
2	Apartamento 2do nivel.	Menor a 100m ²	1 plazas	0	1
3	Apartamento 2do nivel	Menor a 100m ²	1 plazas	0	1
TOTAL			4 plazas	1	5

Por todo lo anterior se puede concluir que efectivamente las resoluciones de Denegatoria de calificación de Lugar de fecha 10 de abril de 2019 de referencia No. ----- y la denegatoria de la Calificación de Lugar de fecha 24 de junio 2019 de referencia No. -----, han sido dictadas con forme a derecho corresponde, no existiendo vulneración a los derecho Constitucional como manifiestan los recurrentes, ya que ningún momento se les ha violentado el derecho de Igualdad Jurídica, cuestionado la propiedad del inmueble o la posesión del mismo sino únicamente se les ha denegado la Calificación de Lugar por no cumplir con los requisitos mínimos de estacionamiento legalmente establecidos en el Art. VI. 34 "Dotación de estacionamiento en edificaciones" del RLDOTAMSS.

POR TANTO: En base a Art.87 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y Art. VIII.37 del reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, este **HONORABLE CONCEJO RESUELVE:**



Visto que la Denegatoria de OPAMSS está apegada a los lineamientos que establece el Art. VI.34 "Dotación de estacionamientos en edificaciones" del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, en virtud de que las condiciones del inmueble imposibilitan cumplir con el mínimo de estacionamientos requeridos siendo estos 5 y el proyecto presentado por los recurrentes contempla únicamente 3; por lo tanto declárese No ha Lugar el Recurso Interpuesto y confírmese las Resoluciones de Denegatoria Pronunciadas el diez de abril y el veinticuatro de Junio, ambas del año dos mil diecinueve.

Comuníquese de esta providencia a las partes.

NOTIFIQUESE.

Emitido por los señores y señoras concejales que la suscriben

SRA. FLOR DE MARIA FLAMENCO

SECRETARIA MUNICIPAL

Acorde a lo que establece el Art. 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP) la presente versión de resolución se ha preparado eliminando datos personales así como



PORTAL DE **TRANSPARENCIA**

elementos que permitan identificar a las personas naturales o jurídicas que han tomado parte del proceso o ha formulado solicitud, en atención a que el Art. 31 parte final LAIP señala que el acceso a los datos personales es exclusivo de la persona titular de los mismos o su respectivo representante, y la prohibición de difusión de los mismos sin consentimiento que establece el Art. 34 LAIP.