



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



COAMSS
OPAMSS



II-TRAMITOLOGÍA

Guía de intervención y rehabilitación estructural
para edificaciones existentes con y sin valor
patrimonial en el Centro Histórico de San Salvador.

GUÍA I
INSPECCIONES

GUÍA II
TRAMITOLOGÍA

GUÍA III
REFORZAMIENTO

Mayo de 2022.

Proyecto de USAID Gobernabilidad Municipal.

El presente documento es parte de la asistencia técnica “Elaboración del manual para la evaluación, el diagnóstico, el análisis y la rehabilitación estructural de edificaciones existentes con o sin valor patrimonial en el Centro Histórico de San Salvador” y ha sido formulado para la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), para que sirva de guía a propietarios de inmuebles o inversionistas que deseen intervenir edificios existentes en el Centro Histórico de San Salvador. Todas las fotografías utilizadas son de autoría propia y su exposición es con fines ilustrativos.

La elaboración de este documento es posible gracias al apoyo del Pueblo de los Estados Unidos de América, a través de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID). El contenido de este documento es responsabilidad exclusiva de la consultora SISMICA, SA de CV y no refleja necesariamente los puntos de vista de USAID o del Gobierno de los Estados Unidos.



Índice

Guía ciudadana II

Introducción a la Guía	3
1. ¿Debo obtener algún permiso de construcción y autorización para intervenir o cambiar el uso de un edificio? ¿En qué instituciones?	4
2. ¿Qué trámites se deben realizar en estas instituciones?	4
2.1. Trámites requeridos por la OPAMSS	5
2.2. Trámites requeridos por MICULTURA	6
Siglarío	10
Bibliografía	11





Introducción



Cuando el propietario de un edificio ubicado en el Centro Histórico de San Salvador, proyecta una intervención en su propiedad, este debe realizar una serie de trámites para llevarlo a cabo. La presente guía tiene por objeto el de introducir al propietario en los procedimientos de trámites que se deben efectuar para obtener el permiso de construcción de un proyecto.

Como primer paso, el propietario de un edificio se debe preguntar lo siguiente:

1. ¿Debo obtener algún permiso de construcción y autorización para intervenir o cambiar el uso de un edificio? ¿En qué instituciones?
2. ¿Qué trámites se deben realizar en estas instituciones?

Estas preguntas y otros temas se aclaran en la presente guía a continuación.

1. ¿Debo obtener algún permiso de construcción y autorización para intervenir o cambiar el uso de un edificio? ¿En qué instituciones?

Usted deberá solicitar el trámite en la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), donde se le definirá la norma o pasos a seguir para las intervenciones o cambios de uso y en este trámite se le indicará que deberá acudir al Ministerio de Cultura (MILCULTURA) para obtener el permiso correspondiente; a la vez, se le definirá si el edificio posee o no valor patrimonial.

2. ¿Qué trámites se deben realizar en estas instituciones?

Los trámites requeridos para aprobación de permisos de construcción se indican a continuación.

2.1. Trámites requeridos por la OPAMSS

Cuando se requiera intervenir una edificación en el Centro Histórico de San Salvador se deberá solicitar a OPAMSS la autorización para realizar la obra. Los trámites a realizar son los siguientes:

1. Línea de construcción. Cuando se afecte el frente del inmueble respecto a una vía de circulación, la cual para el permiso de construcción deberá contar con la aprobación de MICULTURA.

2. Calificación de lugar. Cuando haya cambio o intensificación de uso. En este trámite se establece que para la obtención del permiso de construcción deberá contar con la resolución y planos aprobados por parte de MICULTURA.

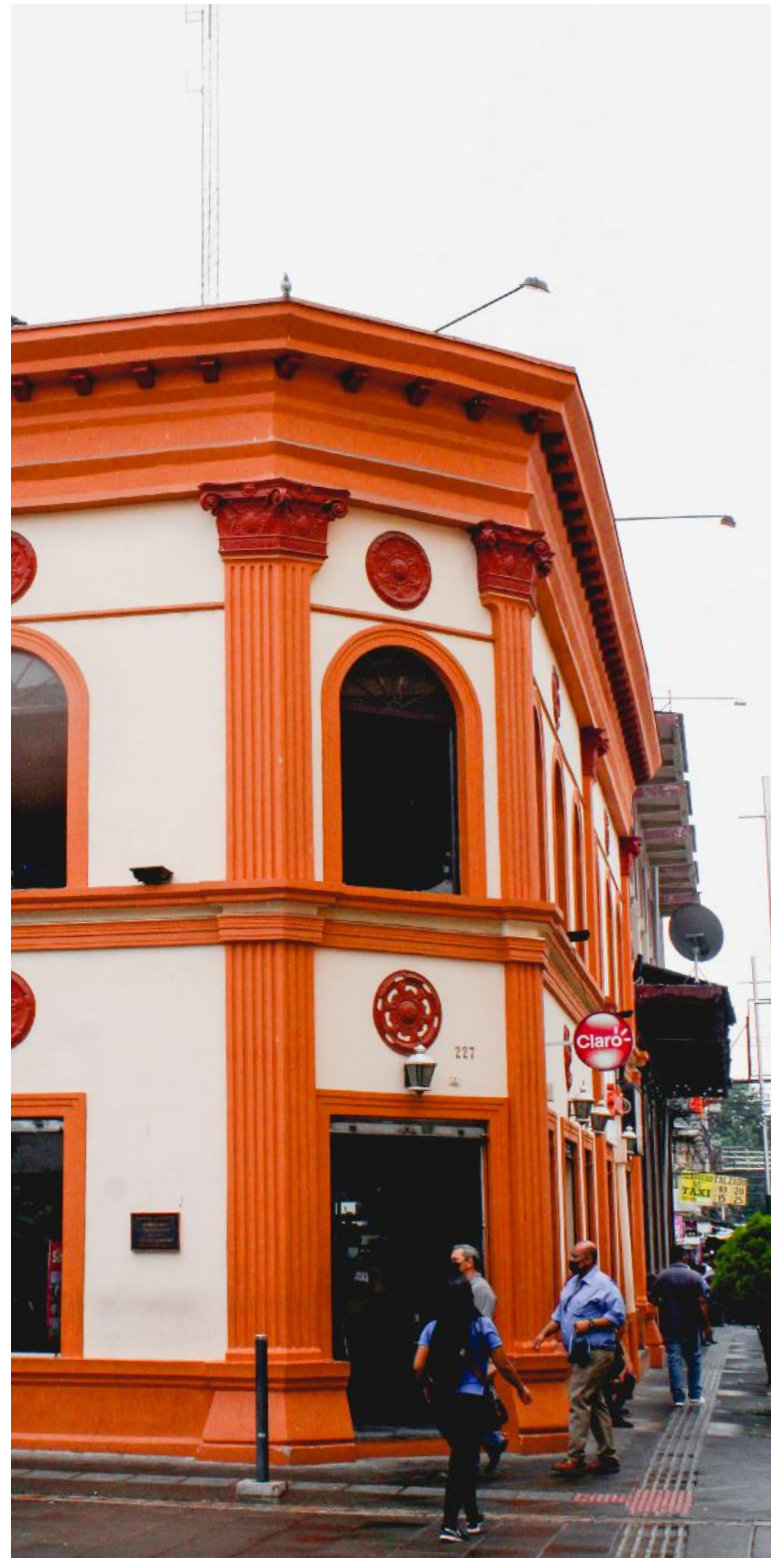
3. Factibilidad de drenaje de aguas lluvias. Según lo requerido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (RLDOTAMSS), COAMSS-OPAMSS (2020).

4. Permiso de construcción. Deberá atender lo establecido en la normativa vigente y lo definido en los trámites previos para el proyecto, específicamente lo definido en el Art. VIII.17 del RLDOTAMSS, Decreto 17 de las Reformas a RLDOTAMSS, y formulario correspondiente.

Habiendo obtenido la resolución favorable del permiso de construcción, el propietario/titular del proyecto podrá iniciar los trabajos de intervención según lo establecido en la resolución y planos del permiso de construcción.

Durante la ejecución del proyecto, se realizarán inspecciones de campo por parte de OPAMSS, que tienen por objetivo el de verificar el alcance y cumplimiento de las obras aprobadas, únicamente si estas quedan definidas en la Resolución favorable emitida por OPAMSS.

Posterior a la finalización del proceso constructivo, deberá solicitar la recepción de obra, en la cual se verificará que el proyecto se haya construido según el permiso de construcción aprobado.





El propietario podrá revisar con más detalle los procedimientos de trámites requeridos por la OPAMSS en La Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (LDOTAMSS) y su Reglamento, COAMSS-OPAMSS (2020).

En la Figura 1, Flujograma para el Procedimiento para Trámites-OPAMSS, se presentan los pasos a seguir para la obtención del permiso de construcción para todo tipo de proyectos de construcción.

Adicionalmente, este gráfico nos muestra las instituciones involucradas en el procedimiento, cuya participación en el proceso depende del tipo de trabajo a realizar.

El interesado también puede visitar el sitio web <http://opams.org.sv//tramite/> para realizar los trámites en forma virtual.

2.2. Trámites requeridos por MICULTURA

Los propietarios de bienes inmuebles con o sin valor patrimonial ubicados en centros o conjuntos históricos, deben solicitar la aprobación de proyectos de construcción de edificios al Ministerio de Cultura, para esto deberán realizar los siguientes trámites:

Trámite de autorización de proyectos.

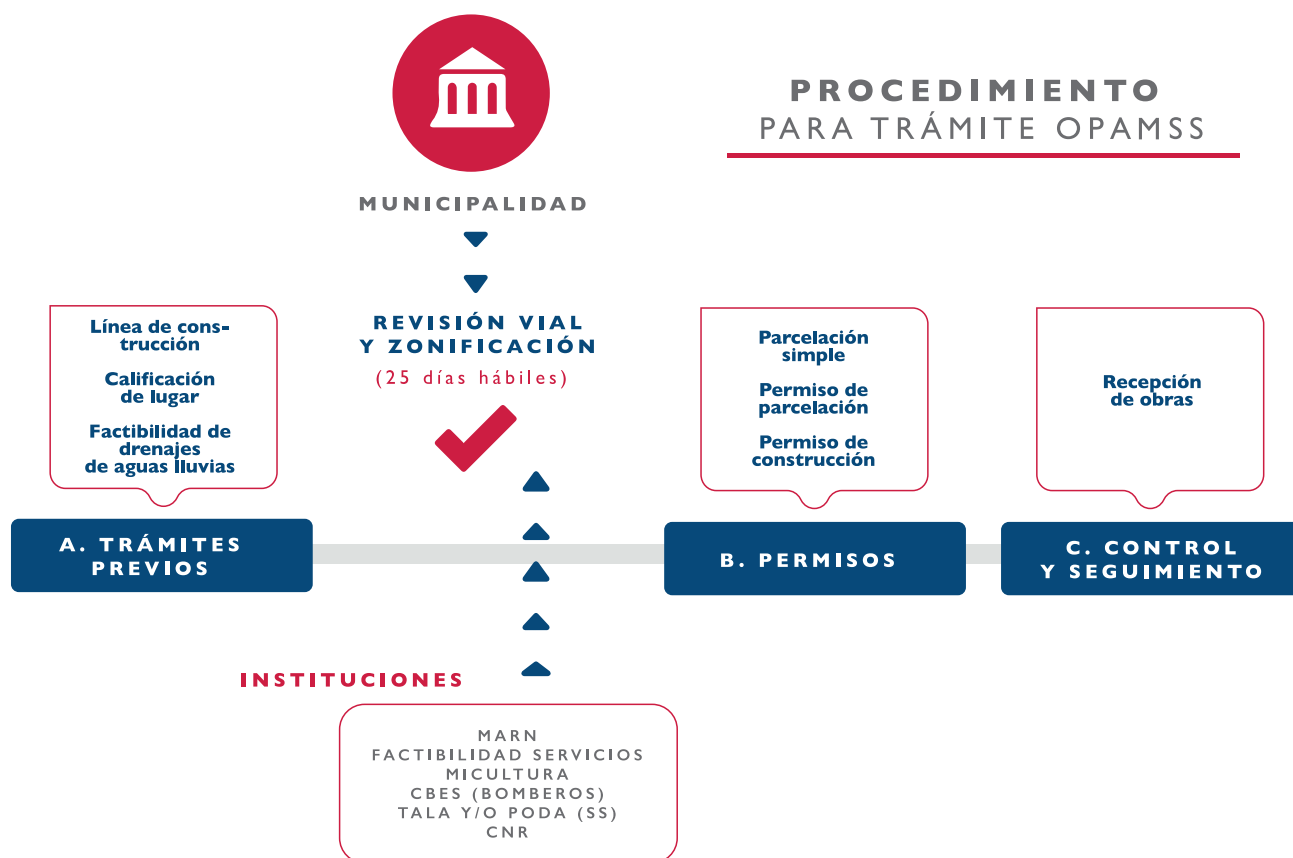
De acuerdo al Ministerio de Cultura (2021), este es un trámite que es diligenciado por la Dirección de Bienes Culturales Inmuebles y Gestión Urbana, a través de la Unidad de Inspecciones y Autorizaciones; dependencia de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura.

El trámite,

“Constituye un instrumento legal a través del cual se emiten los requerimientos, recomendaciones y lineamientos que garanticen una correcta intervención en inmuebles con o sin valor cultural localizados en centros o conjuntos históricos, áreas de influencia y núcleos urbanos de interés cultural; para efectos de proteger las edificaciones con valor cultural y/o generar obras con una nueva arquitectura manteniendo el paisaje tradicional; así como también en inmuebles aislados con valor cultural para garantizar su conservación” (Ministerio de Cultura, 2021).

De acuerdo a la naturaleza y magnitud de las obras, y tipo de edificación, dicho trámite se clasifica en:

- a) Proyecto de intervención obra menor.
- b) Proyecto de intervención obra mayor.



PROCEDIMIENTO PARA TRÁMITE OPAMSS

Figura I. Flujograma para procedimiento trámite OPAMSS

Proyecto de intervención Obra Menor (OME).

Estos proyectos,

“constituyen obras de mantenimiento, reparación menor, ornamentación, liberación o cerramientos; quedando excluidas de dicha clasificación las que afecten a la estructura o elementos sustentantes del edificio”.

“En ningún caso, supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, ni afectarán la estructura (columnas, vigas, fundaciones, etc.), o sustancialmente al diseño exterior, ni reducirán las condiciones de habitabilidad y de seguridad en el edificio” (Ministerio de Cultura, 2021).

Proyecto de intervención de Obra Mayor (OMA).

Estos proyectos constituyen obras que,

“afectan la estructura de las edificaciones, las de ampliación en las que se incrementa la ocupación y utilización del suelo y/o el volumen construido, intervenciones con impacto a nivel urbano y todas aquellas que por su especial complejidad técnica requieren ser diseñadas por un profesional en la rama de ingeniería y/o arquitectura, preferiblemente con dominio en el tema de la restauración de Bienes Culturales Inmuebles”.

“Entrarán para solicitud de Autorización de Proyecto, dentro de los tipos de intervención

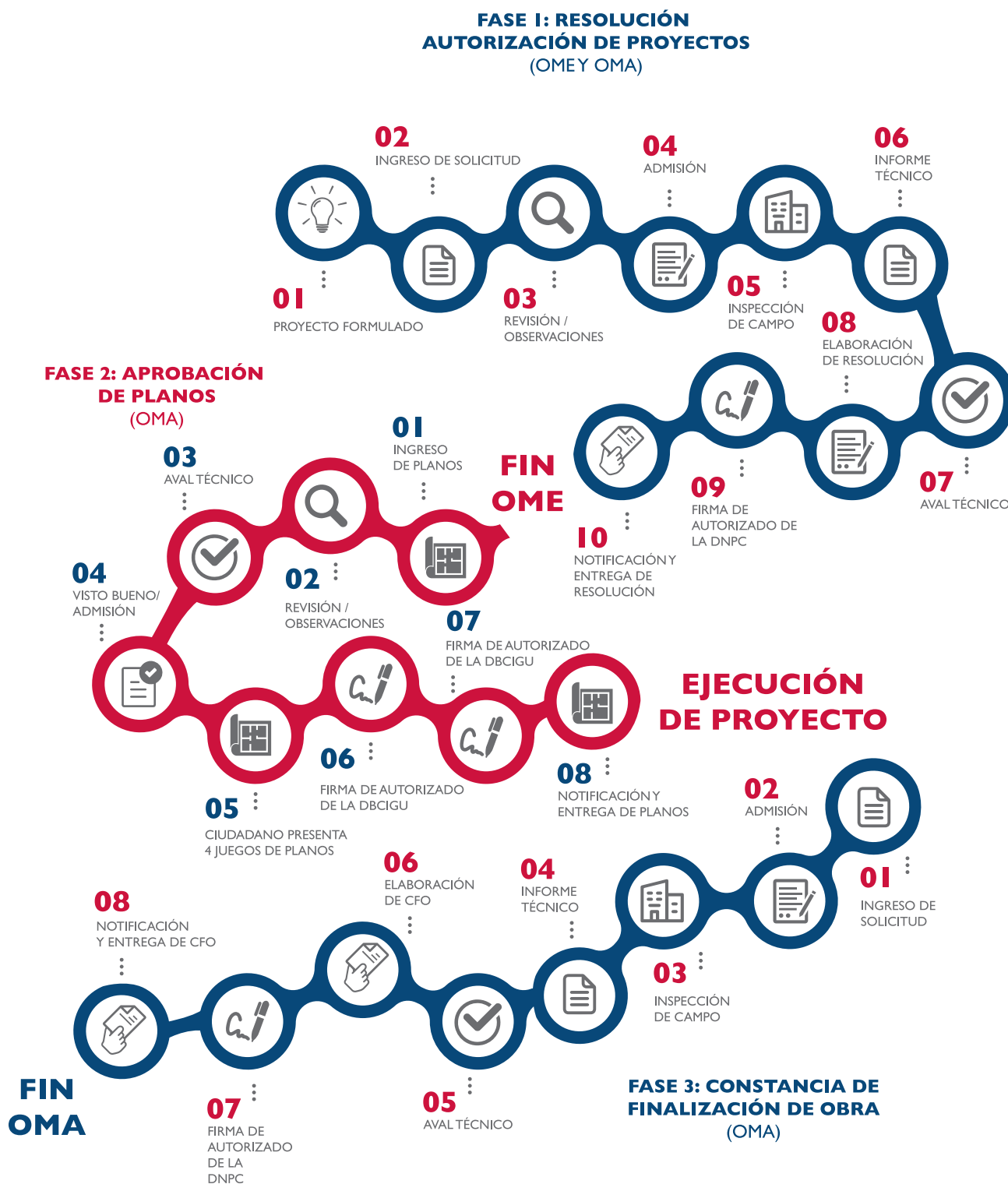
para obra mayor en todos los inmuebles con valor cultural que se encuentren aislados o dentro de perímetros identificados o declarados como Centros o Conjuntos Históricos, áreas de influencia y núcleos urbanos de interés cultural, además de los considerados sin valor cultural que se emplazan dentro de dichos perímetros, o se configuran como predios baldíos” (Ministerio de Cultura, 2021).

El trámite de autorización de proyecto se realiza en tres fases: fase 1, resolución de autorización de proyecto OME-OMA; fase 2, aprobación de planos, OMA; y fase 3, constancia de finalización de obra, OMA.

Autorizado el proyecto de intervención por parte de MICULTURA (OME u OMA), fase 2; este es entregado a la OPAMSS, para lo cual deberá atender lo establecido en la normativa vigente, lo definido en los trámites previos para el proyecto específico, y continuar con el proceso de permiso de construcción (ver sección 2.1, para mayor detalle).

En la Figura 2, Flujograma del Trámite de Autorización de Proyectos-MICULTURA, se presentan los pasos a seguir para la obtención de autorización de proyecto en sus tres fases.

Figura 2 Flujograma para trámites de autorización de proyectos - MICULTURA (Modificado del Ministerio de Cultura, 2021)





Siglarario

CBES. Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

CFO. Constancia de finalización de obras.

CNR. Centro Nacional de Registros.

COAMSS. Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador.

DBCIGU. Dirección de Bienes Culturales Inmuebles y Gestión Urbana.

DNPC. Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

MARN. Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

OMA. Obra Mayor.

OME. Obra Menor.

RLDOTAMSS. Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.



Bibliografía

COAMSS-OPAMSS, 2020, **Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento**, San Salvador.

Ministerio de Cultura, 2021, **Insumos Elaborados por el Ministerio de Cultura**, San Salvador.



EDIFICIO 129

Empaño
LA MANO DE LA DUEÑA DEL COMERCIO