



Te invitamos a participar en la consulta pública para la propuesta de reforma de la **PORTE OCTAVA DE LOS PROCEDIMIENTOS, Arts.VIII.1 a VIII.38** del Reglamento a la Ley de desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

El documento presenta una propuesta de mejora y actualización para los procedimientos y requisitos a cumplir ante la OPAMSS, incorporándose de forma permanente el uso de herramientas tecnológicas de la información y comunicación, establecimiento de plazos e inicio de obra exprés, entre otros aspectos, para facilitar la prestación de trámites y servicios en los proyectos urbanísticos y de construcción, incidiendo favorablemente en el ciclo de tramitología en el AMSS.

Para conocer tu opinión sobre esta propuesta nos puedes escribir a más tardar hasta el día 8 de marzo de 2022 a la siguiente dirección: claudia.castellanos@opamss.org.sv

CONSIDERANDOS

DECRETO No. _____

EL CONSEJO DE ALCALDES DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR -COAMSS-
CONSIDERANDO:

1. Que la Constitución de la República confiere a los Municipios la facultad de asociarse con otros municipios, gestionar libremente materias de su competencia y decretar su normativa. Este trabajo debe hacerse en sometimiento al ordenamiento jurídico, cumpliendo con las exigencias establecidas expresamente en la Ley.
2. Que el Decreto Legislativo 732 de 1993 Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños en su Art. 8 literales g) e i) establece que es facultad del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, aprobar el Reglamento de dicha Ley y resolver los aspectos no contemplados en la misma, que se consideren necesarios para el logro de sus objetivos.
3. Que el art. 45 y 59 de la misma Ley establecen que la vigilancia, control y aprobación de todas las actividades relativas al desarrollo urbano y a la construcción en el AMSS estarán a cargo de la OPAMSS; y que la planificación de las obras de urbanización o construcción, la organización del uso del suelo y del sistema vial de todo proyecto de parcelación o complejo urbano en el AMSS, requerirá de trámites previos o informativos del Esquema Director y de la aprobación de la OPAMSS.
4. Que el Decreto Legislativo 521, de 2013, Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción, establece expresamente que los trámites de Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias, Revisión Vial y Zonificación, son de competencia municipal o de las oficinas técnicas de asociaciones de municipios, tal es el caso de OPAMSS.
5. Que el Decreto Legislativo 133 de 2015, Ley de Firma Electrónica, establece mecanismos para otorgar eficacia y valor jurídico a los actos ejecutados en la comunicación electrónica, tales como la firma electrónica certificada y la certificación de documentos almacenados electrónicamente.
6. Que el Decreto Legislativo 856 de 2018, Ley de Procedimientos Administrativos, estableció la que la administración pública, podrá implementar los mecanismos tecnológicos y electrónicos que fueren necesarios, para optimizar el ejercicio de sus competencias y los derechos de los administrados, debiéndose de crear estrategias de gobierno electrónico, que incluye: los servicios en línea, el uso de expedientes administrativos en soporte digital, y la posibilidad de utilizar las formas de firma electrónica o mecanismos electrónicos de autenticidad.
7. Que en el marco de la pandemia SARS-COVID 19, el mecanismo y gobierno electrónico de la ventanilla virtual de OPAMSS, ha garantizado el derecho a la vida, la salud y el trabajo de la población usuaria de su plataforma virtual, ya que esto ha permitido seguir trabajando en el desarrollo urbano del AMSS, su administración y control.
8. Que los 14 Concejos Municipales del Área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios Aledaños, reconocen: (i) el mandato de sometimiento al ordenamiento jurídico, de modo que solo puede hacer aquello que esté previsto expresamente en la Ley en los términos que esta lo determine; (ii) que la actividad administrativa debe basarse en principios de eficacia,

coherencia y economía; y (iii) que la competencia es irrenunciable, y esta puede provenir directamente de su cuerpo legal institucional, por delegación, avocación o sustitución.

9. Que la incertidumbre de los escenarios actuales y futuros, relacionados con nuevas pandemias o crisis climáticas, entre otros, obligan a agilizar las estrategias de gobierno electrónico de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), brazo técnico del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador.
10. Por lo que, con el fin de realizar los propósitos antes mencionados es necesario reformar el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

POR TANTO:

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

DECRETA:

Reformar el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, de la siguiente manera:

Art. 1.- Agregase al Art. 0.4 las siguientes definiciones:

- **BITACORA DIGITAL:** Aplicación u hoja electrónica para el control de obras autorizadas por OPAMSS, donde los profesionales encargados de su ejecución, dejan constancia de actuaciones profesionales o sucesos en las mismas, ello permite el control y seguimiento por parte de OPAMSS.
- **GOBIERNO DIGITAL:** Es la aplicación de las tecnologías de la información y la comunicación denominada TIC, al funcionamiento del sector público, con el objetivo de mejorar los servicios que presta a la ciudadanía, incrementando la eficiencia y transferencia de los procesos.
- **PLATAFORMA O VENTANILLA VIRTUAL:** Sistema informático de OPAMSS, que permite la ejecución de diversas aplicaciones, bajo un mismo entorno digital, que permite a sus usuarios, la posibilidad de acceder a ellas a través de internet.

PARTE OCTAVA: DE LOS PROCEDIMIENTOS

TITULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES

Art.VIII.1 Objetivo

Regular los procedimientos a seguir para la obtención de trámites y servicios, en función de los instrumentos de regulación vigentes para ejercer un adecuado control del desarrollo territorial, implementando los mecanismos legales de gobierno digital, actuando en pleno sometimiento del ordenamiento jurídico, cumpliendo con el mandato de incurrir en el menor costo posible para la OPAMSS y los usuarios, atendiendo a la mejora regulatoria.

Art. VIII. 2 Alcances

Se regirán por esta Parte los procedimientos para la planificación, ejecución y recepción de todas las obras de parcelación y/o construcción a desarrollarse en los municipios comprendidos en el Área Metropolitana de San Salvador- AMSS.

Todos los procedimientos podrán desarrollarse a través de las tecnologías de la información y comunicación, así como de otras herramientas tecnológicas que faciliten la gestión de los trámites.

Art. VIII. 2-A Plazos

Admitida la solicitud de un trámite y cuando no se emita memorando, la OPAMSS podrá dar una respuesta definitiva en un plazo de **hasta 25 días** hábiles. Sin embargo, cuando se requiera un mayor análisis del proyecto, debido a la naturaleza, envergadura, complejidad constructiva y posibles impactos urbanísticos, este plazo podrá ampliarse conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos.

La Oficina podrá emitir hasta dos memorandos de conformidad a lo establecido en el presente reglamento. Cada vez que el expediente reingrese para dar por superadas las observaciones, OPAMSS tendrá un plazo de hasta 20 día hábiles para resolver.

TITULO SEGUNDO: GENERALIDADES

Art.VIII.3 Trámites y servicios

Todo proyecto exceptuando los que este Reglamento indique, necesitará la resolución favorable de la OPAMSS de los siguientes trámites:

- a) Trámites Previos: Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, y Revisión Vial y Zonificación.
- b) Permisos de Parcelación y Construcción.
- c) Recepción de Obra.

Complementario a los trámites se prestan los servicios tales como:

- d) Asesorías Técnicas
- e) Informes varios
- f) Cartas de no afectación
- g) Incrementos de lineamientos normativos
- h) Visitas de campo para seguimiento de obras

- i) Monitoreo
- j) Denuncias
- k) Acreditación profesional

Para efectos de la eficacia del gobierno digital en OPAMSS, los trámites y servicios antes mencionados serán solicitados a través de los medios electrónicos institucionales, cumpliendo lo establecido en el presente Reglamento, acorde a los correspondientes instructivos y formularios.

Previo a todo trámite y servicio que brinda la oficina, el interesado deberá pagar los aranceles correspondientes.

Para cualquier trámite, podrá solicitarse asesoría de carácter técnico. Asimismo, durante el proceso constructivo de proyectos con características especiales, o por las condiciones del sitio, complejidad y envergadura, se podrán solicitar las inspecciones respectivas para el seguimiento y control.

La Asesoría y los Trámites Previos son de carácter informativo y no autorizan a realizar ningún tipo de obra física en el proyecto. Los Trámites previos, a excepción de la Revisión Vial y Zonificación, podrán solicitarse de forma simultánea.

Finalizado el análisis de la documentación correspondiente al trámite solicitado, la OPAMSS emitirá una resolución según proceda, o un memorando cuando no se pueda concluir el análisis del expediente debido a información inconsistente o incompleta.

Una vez concluido el proceso de análisis del expediente, se notificará al solicitante lo resuelto a través de los medios electrónicos dispuesto para tal fin por esta Oficina. Para los trámites de Permisos de Parcelación y de Construcción, OPAMSS remitirá una copia digital del expediente a la municipalidad correspondiente. La OPAMSS conservará en su archivo digital la solicitud, estudios, resolución y planos según corresponda de todos los trámites.

Art.VIII.3 A De la tramitación virtual

Para facilitar el acceso a los servicios y trámites que presta OPAMSS, se dispone de canales digitales a través del uso de las TIC's y otras herramientas tecnológicas, por lo que el usuario deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- a) Registrarse en la plataforma como usuario. Para el caso de los profesionales acreditados deberán hacerlo una vez y mantener vigente sus acreditaciones.
- b) Cuando se utilice la plataforma u otros medios electrónicos, deberá seguir los pasos indicados en ellas y cumplir con lo dispuesto en la parte VIII de este reglamento. OPAMSS podrá desarrollar los manuales o herramientas necesarias a fin que el acceso en línea sea fácil para los usuarios, independientemente de los niveles de capacidad digital.
- c) En el proceso de trámites y servicios, OPAMSS realizará la notificación utilizando herramientas electrónicas.
- d) Ingresado el formulario con sus anexos conteniendo la información necesaria para el trámite o servicio, se emite un número de gestión. OPAMSS revisará esta para asegurar que este completa y suficiente. Cuando la información presentada por el solicitante, estuviera incompleta, incongruente, no fuera suficiente o haya perdido vigencia, OPAMSS enviará hasta un máximo de hasta 2 prevenciones con las observaciones que el interesado tendrá que subsanar o completar.

- e) Cuando haya cumplido de manera completa y en debida forma con todos los requisitos, OPAMSS admitirá la solicitud, asignándole al trámite un número de expediente digital. El plazo para emitir respuesta se contará a partir del día hábil siguiente a la admisión de esta.
- f) Durante el proceso del análisis del expediente, OPAMSS podrá solicitar a través de los medios electrónicos oficiales la subsanación o complementación de información y estudios de carácter técnico. En caso de ser necesario se emitirán los memorandos correspondientes según lo dispuesto en el Art. VIII.34-A.
- g) OPAMSS emitirá sus resoluciones y planos de manera electrónica utilizando las TIC'S.

Art. VIII. 4 Obras autorizadas sin solicitud previa

Las obras que no requerirán del trámite de Permiso de Construcción ante la OPAMSS, siempre y cuando no contravenga las disposiciones establecidas en lo que a Uso del Suelo se refiere, son las que poseen las características siguientes:

- a. Que la construcción, remodelación o ampliación sea en primer nivel, individual y no un grupo de ellas, techada con estructura liviana; paredes con claros menores a 4 m., y que la suma de la superficie a intervenir no sobrepase a 50 m².
- b. Que se trate de estructuras para elementos publicitarios, cuya área de rótulo no exceda a 30 m² o la mínima establecida en la ordenanza municipal respectiva.
- c. Construcción de fosas sépticas y cisternas unifamiliares, con profundidad máxima de 2 m.
- d. Construcción de tapiales interiores y exteriores, sin retención de suelo.

Para dichas construcciones se deberá tramitar previamente la Línea de Construcción, cuando de conformidad a lo establecido en el Art. VIII.7, literal b. así se requiera.

OPAMSS podrá elaborar mapas base de referencia indicando los derechos de vías en el AMSS, a fin de facilitar información a los usuarios.

Asimismo, se podrán ejecutar obras de mantenimiento referidas a:

- e. Reparación de mampostería, recubrimientos, pisos, cielos, puertas, ventanas y de todo elemento constructivo no estructural.
- f. Amarre de cuarteaduras y arreglo o cambio de techo.
- g. Apertura de vanos de cualquier medida en edificaciones de una planta y de un 1.50 m. de ancho como máximo en construcciones de dos pisos, siempre que no afecte la estructura, no invada la privacidad del vecino y respete las separaciones a colindancia.
- h. Reparación de instalaciones de todo tipo.

Lo anterior sin perjuicio de las normas o procesos establecidos por las ordenanzas municipales respecto.

Art. VIII. 6 Dimensión y Escala de Planos

Para toda presentación digital de proyectos a la OPAMSS, los planos deberán sujetarse a las disposiciones siguientes:

Plano en módulos 0.50 m x 0.50 m mínimo y de 1.00 m de alto X 1.50 m de ancho, firmado por los profesionales responsables según corresponda, en formato PDF y una copia DWG o DWF, conteniendo la información según lo establecido para cada trámite en el presente reglamento.

La escala será al criterio del proyectista cuando ésta no se indique específicamente en el presente Reglamento, debiendo en todo caso permitir la fácil lectura de la información contenida en los planos digitales.

Cuando la información contenida en una planta de distribución no permita una escala menor y las dimensiones resultantes del dibujo de la misma fueren mayores de 1.00 m por 1.50 m, ésta deberá presentarse por zonas a la misma escala en varios pliegos digitales, respetando las dimensiones y módulos establecidos, debiendo en todo caso presentar además un plano de conjunto digital de la planta general de distribución en escala menor.

En todo caso deberá reservarse en el extremo inferior derecho de cada hoja, un espacio de veinticinco centímetros de ancho por quince centímetros de alto para los sellos digitales de recepción y/o aprobación de planos.

TITULO TERCERO: DE LOS REQUISITOS PREVIOS

Art. VIII. 7 Trámites Previos

Toda persona propietaria de terreno urbano, rural o urbanizable que desee cambiar el uso de suelo, parcelar su propiedad y/o construir en ella, deberá iniciar el proceso en OPAMSS, con las solicitudes correspondientes según el siguiente detalle:

a. Calificación de Lugar para los casos siguientes:

1. Cambio del uso de suelo
2. Incremento en la densidad poblacional o en la intensidad de uso
3. Incremento en la intensidad edificatoria

b. Línea de Construcción para los casos siguientes:

1. Cuando la parcela se encuentre afectada o colinde con una Vía de Circulación Mayor de acuerdo al mapa de jerarquización vial
2. Si la parcela se ubica sobre una vía pública y/o servidumbre de paso cuyo derecho de vía no esté definido para su circulación vehicular y peatonal, carezca de obras de urbanización formales o que estas hayan sido desarrolladas en proyectos de mejoramiento de asentamientos informales, sin consideración de los derechos de vía mínimos requeridos en este Reglamento
3. Cuando la parcela a construir se ubique en el Centro Histórico o Cascos Históricos.
4. Si se interviene el frente de la parcela donde se desarrollará el proyecto

c. Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias en los casos siguientes:

1. Parcela que se ubique en zona donde no existe infraestructura para drenaje de aguas lluvias, independiente del área del terreno. ver Art.V.14 del presente Reglamento.
2. Parcelas iguales o mayores a 1,000 m². Salvo las que se encuentren ubicadas en sectores críticos del AMSS.
3. La OPAMSS podrá solicitar estudios especializados en la materia para proyectos ubicados en zonas con falta de infraestructura o con capacidad hidráulica insuficiente. OPAMSS ponderará sobre la envergadura del proyecto la necesidad de requerir estos estudios para parcelas menores a 500 m², según lo definido en el Art.V.14 del presente Reglamento.

d. Revisión Vial y Zonificación en los casos siguientes:

1. Cuando el proyecto sea una parcelación o complejo urbano o de usos mixtos, que demande un análisis de usos asignados a las diferentes áreas, sistema de circulación vial interna del proyecto o dotación de equipamientos.
2. Cuando la parcela en la que se desarrollará el proyecto acceda o colinde con vías de circulación mayor existentes o proyectadas de acuerdo al mapa de jerarquía vial, siempre y cuando la cantidad de estacionamientos sea mayor a 50 plazas.
3. Cuando el proyecto genere una cantidad de estacionamientos mayor a 100 plazas.
4. Todo proyecto cuyo funcionamiento requiera el uso de vehículos pesados de carga.

Art. VIII. 7A Requisitos especiales.

Será necesaria la determinación de Impactos y Requerimientos Urbanísticos para Nuevos Desarrollos, en todo proyecto con áreas mayores a 10,000 m² de terreno, con una o más de las siguientes características: deficiencia o ausencia de infraestructuras de servicios y equipamientos; altos niveles de congestión vehicular y de demanda de estacionamiento; áreas susceptibles a amenazas o que posean una riqueza de recursos ambientales y biodiversidad; se deberán presentar estudios específicos cuyos contenidos deberán ser desarrollados por profesionales especializados según las características deficitarias o predominantes del proyecto y su entorno; a efecto que la OPAMSS pueda evaluar la propuesta y determinar su viabilidad. Dichos estudios y sus contenidos son los siguientes:

1. Diagnóstico Territorial

- 1.1. Análisis urbano territorial o caracterización de la zona de influencia del proyecto. Se deberá delimitar el entorno y justificar su extensión; así también elaborar una síntesis del contexto general del mismo, acompañada de un plano, mostrando al menos: ubicación del proyecto en el contexto regional y local; sistema vial principal de la zona; principales accidentes naturales; población influenciada por el proyecto, es decir, cantidad de habitantes del municipio o de la zona; presencia de comunidades y/o asentamientos precarios.
- 1.2. Condicionantes territoriales. Se deberá realizar una recopilación y análisis de la información existente en la zona y del proyecto relacionado a:
 - 1.2.1 Características geológicas y geomorfológicas de la zona
 - 1.2.2 1.2.1 Topografía y pendiente del terreno
 - 1.2.3 Uso de suelo existente en el entorno inmediato al proyecto
 - 1.2.4 Amenazas, vulnerabilidad y riesgo debido a factores naturales y antrópicos
 - 1.2.5 Paisaje, entendido como la imagen de un área o territorio determinado ya sea natural o urbano, en el que se caractericen los hitos y nodos entendidos estos como accidentes naturales y edificaciones o infraestructuras emblemáticas que orientan, dan identidad, carácter y funcionamiento a la zona; incluyendo también la flora y fauna de la zona de emplazamiento del proyecto, mobiliario urbano, entre otros.
 - 1.2.6 Estudio de pre-factibilidad de la infraestructura: agua potable, drenajes de aguas lluvias y aguas negras, en la que se caracterice la situación actual y disponibilidad de estas.
 - 1.2.7 Otros equipamientos, infraestructuras y servicios públicos existentes: electricidad, telefonía, rutas de transporte público, recolección de desechos sólidos, hospitales, escuelas, universidades, entre otros.
- 1.3. Conclusiones del análisis urbano territorial de la zona. De la información recabada y analizada en los numerales anteriores, se deberán identificar los aspectos de mayor importancia que afectarán en la zona y al proyecto.

- 1.4. Análisis de los impactos del desarrollo y funcionamiento del proyecto. Se deberá elaborar una síntesis del análisis urbanístico del proyecto, en la que se establezcan y estudien los impactos que el proyecto generará en su entorno.
 - 1.4.1 Análisis de los impactos en el ámbito físico ambiental. Este apartado considerará las implicaciones del proyecto sobre la biodiversidad a partir del levantamiento de árboles, vegetación, fauna local nativa y migratoria existentes, categorizando las especies e identificando las protegidas o en peligro de extinción.
 - 1.4.2 Estudio hidrológico donde se determine y analice el comportamiento de la cuenca, sub-cuenca y/o microcuenca en la condición existente y con proyecto.
 - 1.4.3 Estudio geológico y geomorfológico a detalle con el objeto de identificar la dinámica superficial del entorno, mejor localización del proyecto y sus componentes, así como los impactos en los suelos, tales como la pérdida de suelo fértil por cambios en el uso, por carga y/o remoción de tierras.
 - 1.4.4 Estudio hidrogeológico, de recarga y de vulnerabilidad acuífera de la zona.
 - 1.4.5 Análisis de amenaza y susceptibilidad: movimientos de ladera, lahares, erosión, sísmicos, volcánicos, inundaciones y cualquier otro que pudiese poner en peligro el proyecto, en el corto, mediano y largo plazo.
 - 1.4.6 Cambios en la estructura urbana, indicando la incidencia del proyecto en planes de desarrollo de infraestructura vial, transporte público o medios no motorizados en la zona de influencia del proyecto; así también la densificación y tendencias de los usos de suelo e imagen urbana provocadas por el desarrollo del proyecto.
 - 1.4.7 Análisis de los impactos en la infraestructura y servicios. Se deberá conocer la capacidad de las infraestructuras y viabilidad servicios básicos para absorber los nuevos desarrollos en función de su demanda; debiendo presentar al menos, sistema de drenaje pluvial incluyendo las obras de paso; sistemas de abastecimiento de agua, alcantarillado sanitario y energía eléctrica. Así también se deberá considerar la generación de residuos por la construcción y funcionamiento de los nuevos desarrollos y viabilidad del servicio de recolección y disposición final, incluyendo lo sitios para la disposición final del material de los procesos de terracería y demoliciones, esta última cuando aplique.
- 1.5. Conclusiones del análisis urbanístico del proyecto. Se deberá elaborar conclusiones de los impactos en el ámbito físico ambiental, infraestructura y servicios.
- 1.6. Condicionantes y potencialidades del proyecto: una vez finalizada la caracterización y análisis del entorno y el proyecto, se deberá establecer la capacidad del territorio para soportar el desarrollo propuesto en términos de: factores favorables, limitantes y/o condicionantes de desarrollo urbano; medidas de mitigación propuestas de los impactos negativos y medidas de potenciación de los impactos positivos.

2. Análisis General del Impacto sobre la Movilidad y Accesibilidad

El sector territorial de análisis de impacto vial será definido por el especialista en ingeniería de tránsito responsable de los estudios, análisis y diseño del proyecto, tomando en cuenta la trama vial que incluya la red existente y proyectada que le dará acceso al proyecto y cuya capacidad puede ser afectada; para lo cual se deberá realizar un análisis preliminar de tránsito, destinado a estimar impactos y proponer medidas para prevenirlos o mitigarlos, conteniendo al menos la siguiente información:

- 2.1 Plano de ubicación del proyecto y su zona de influencia en el cual se indique la red vial existente y/o proyectada, y sus características físicas.
- 2.2 Diagnóstico de las condiciones de accesibilidad a la zona en la que se desarrollará el proyecto por medios motorizados y no motorizados

- 2.3 Datos de la demanda en la condición sin proyecto en la zona de influencia, incluyendo medios motorizados y no motorizados
- 2.4 Estimación de la generación de viajes y demanda de estacionamiento del nuevo desarrollo
- 2.5 Diagnóstico de la capacidad de la infraestructura de movilidad y sus niveles de servicio en condición sin y con proyecto
- 2.6 Impacto estimado a la infraestructura de movilidad de la zona de influencia con la entrada en funcionamiento del proyecto
- 2.7 Conclusiones y recomendaciones generales relativos a aspectos de diseño, equipamiento y funcionamiento en términos de movilidad y accesibilidad del nuevo desarrollo con base a los impactos estimados.

3. Descripción del Proyecto y Escenario de Desarrollo

Para el análisis del proyecto, el interesado deberá presentar la descripción de la propuesta de desarrollo del proyecto en su versión preliminar, con base a las limitantes y/o condicionantes identificada mediante el diagnóstico territorial y los impactos sobre la movilidad y accesibilidad generados, cuyo contenido mínimo es el siguiente:

- 3.1 Uso del suelo y actividades a desarrollar
- 3.2 Densidades e índices urbanísticos: control de alturas, edificabilidad e impermeabilización
- 3.3 Equipamiento público
- 3.4 Espacios libres, áreas de protección, recreativa y ecológica
- 3.5 Manejo de residuos
- 3.6 Sistema de infraestructura de drenajes de aguas lluvias, considerando el impacto hidrológico cero y propuestas para su mantenimiento.
- 3.7 Gestión de tráfico, diseño vial y obras de mitigación de impactos
- 3.8 Propuestas de incorporación de rutas de transporte público incluyendo las paradas de autobuses con su respectivo diseño de islas u otras alternativas de desplazamiento multimodal, senderos o calles peatonales, rutas verdes, ciclovías y otras alternativas, las cuales se puedan conectar a futuro con proyectos aledaños o con el resto de la red de movilidad de la ciudad.
- 3.9 Compensaciones urbanísticas
- 3.10 Planos del proyecto y otros elementos necesarios para el análisis.

Para proyectos ubicados en Suelo Urbano, Rural y Urbanizable o de Expansión Urbana, estos estudios deberán presentarse al momento de solicitar el trámite de Revisión Vial y Zonificación. El contenido de dichos estudios podrá ser definido en la resolución de Calificación de Lugar, considerando para tal efecto las condiciones observadas en campo o información existente.

Para proyectos ubicados en Suelo No Urbanizable, con Tratamiento de Conservación Ambiental y Aptitud de Desarrollo Restringido, los estudios antes citados se presentarán al solicitar la Asesoría de carácter técnico para el cambio de zonificación, según se establece en el Art.II.12.10 de este Reglamento, previo al trámite de Calificación de Lugar. Cuando el área del terreno sea menor o igual a una hectárea, la OPAMSS podrá definir el contenido necesario a presentar de los documentos antes listados.

Plan Maestro a detalle

OPAMSS podrá solicitar la elaboración de un Plan Maestro a detalle en proyectos que por su naturaleza, envergadura e impactos urbanísticos requiera del desarrollo por fases de sus macro lotes o unidades de actuación, por lo que se necesita de un instrumento de una escala menor a un Plan Parcial, que indique las distintas acciones de intervención y/o la gestión por etapas de los distintos componentes referidos a infraestructuras, vialidad, equipamientos, entre otros, a fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para la habilitación de las distintas actividades o usos que contendrá el proyecto.

Este Plan Maestro puede ser complementario a los requisitos establecidos en un Permiso de Parcelación, o en intervenciones puntuales de sectores contenidos en planes parciales, especiales u otro de instrumentos de planificación territorial de escala intermedia.

Los contenidos principales deberán incluir el plan son los siguientes:

1. Planos conteniendo como mínimo aspectos tales como:
 - a) Planta de conjunto con los usos de suelo por macro lotes o unidades de actuación, con sus correspondientes niveles del terreno natural y terrazas proyectadas, indicando fases y relaciones con los distintos componentes referidos a infraestructuras, vialidad, equipamientos, entre otros.
 - b) Accesos y jerarquización de vías y sus habilitaciones, así como su integración a la trama vial del conjunto del proyecto y cuando corresponda a la red vial principal o secundaria, según sea el caso.
 - c) Equipamientos, áreas verdes, espacio público a desarrollarse.
 - d) Infraestructura básica a desarrollar: incluyendo la distribución macro y soluciones para asegurar las condiciones para la habilitación de las distintas actividades o usos que contendrá el proyecto por etapas.
 - e) Obras de protección.
2. Memoria descriptiva en la que se indique los objetivos, el desarrollo por etapas de las infraestructura, equipamientos, si como los lineamientos normativos aplicables conforme al instrumento de planificación de mayor jerarquía, manejo y provisión de la infraestructura básica, incluyendo el manejo de las aguas lluvias, entre otros aspectos.
3. Cálculos que den soporte a lo proyectado en términos urbanísticos referidos a dotaciones infraestructurales, equipamientos, densidades previstas, entre otros.

Art. VIII.8 Calificación de Lugar

Para la obtención de la Calificación de Lugar se requiere de la presentación de requisitos generales. Para los complementarios y particulares se han establecido modalidades que conforme a su naturaleza, envergadura y complejidad son desplegados.

Las modalidades para este trámite son las siguientes:

1. **CL-1 Actividades que han obtenido una Calificación de Lugar**, y no han modificado las condiciones bajo las cuales fue concedida, y están próximos a concluir la validez de la resolución favorable.
2. **CL-2 Cambio uso de suelo en terrenos de hasta 200 m²**, que estén dentro de un área urbana que cuenta con obras de urbanización e infraestructura, que no implique el desarrollo de nuevas construcciones.
3. **CL-3 Actividades o Proyectos que impliquen ya sea un cambio de uso de suelo, incremento de la densidad poblacional o en la intensidad del uso**, a desarrollarse en lotes

baldíos o en inmuebles en los que se demolerá lo existente y que requerirá del desarrollo de construcciones nuevas.

4. **CL-4 Cambio de uso de suelo, incremento de la densidad poblacional o en la intensidad del uso en edificaciones existentes** que requieren remodelaciones y/o adecuaciones no estructurales
5. **CL-5: Proyectos en edificaciones existentes que, por la antigüedad de las mismas, la intensidad y naturaleza del uso, o por haber sido construidas antes de la entrada en vigencia de la LDOT-AMSS** requieren de una revisión estructural para su aprobación, o cuando incrementen el número de niveles.
6. **CL-6 Infraestructuras:** abarca el conjunto de edificaciones, instalaciones, sistemas y redes que facilitan el funcionamiento de las distintas actividades del AMSS y sus municipios y que requieren orientaciones normativas para su desarrollo.

Los requisitos generales a cumplir para todas las modalidades son los siguientes:

- a) **Formulario en línea tipo encuesta**, debiendo completar al menos la información siguiente:
 1. Datos Generales del proyecto
 2. Trámites otorgados
 3. Datos personales
 4. Datos Mandamiento de ingreso
- b) **Documento que acredite la propiedad.** Cuando el trámite lo realice una persona diferente al propietario o representante se deberá anexar al formulario una autorización de estos, según sea el caso.
- c) **Fotografías representativas** del entorno, fachada o frente del proyecto, los espacios interiores cuando corresponda. Mínimo de fotos es 5 y máximo 8. La resolución deberá ser entre 250 y 300 megapíxeles.
- d) **Descripción de negocio**, actividad, idea de proyecto o memoria de funcionamiento, según sea el caso.

Requisitos particulares complementarios a los generales **a cumplir según modalidad:**

Aplica para **CL-1**

- e) **Declaración Jurada del propietario del proyecto notariada** o firmada por propietario electrónicamente, indicando que no ha cambiado las condiciones en relación al trámite anterior. Cuando la resolución ha sido condicionada, deberá presentar las medidas superadas de dicha/s condición/es. Esta solicitud podrá ser gestionada por el propietario del proyecto previo creación de usuario como persona natural.

Aplica para **CL-2**

- f) **Plano del Inmueble presentado en tamaño doble carta en formato digital**, debiendo anexar una copia en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente sellada y firmada por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo como mínimo la siguiente información:
 1. Esquema de ubicación
 2. Huella de las edificaciones existentes y planta arquitectónica esquemática.

3. Infraestructura existente en terrenos colindantes tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de los derechos de vías existentes.
4. En caso de existir, debe ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión, servidumbres, pozos, cajas tragantes o cualquier otro componente de la infraestructura urbana que afecte el terreno.
5. Orientación, escala y fecha del levantamiento.
6. Membrete.

Aplica para **CL-2 y CL-4**

- g) **Estacionamiento alternativo/anexo:** En edificaciones existentes que no puede proveer al interior del inmueble la dotación de estacionamiento necesario para el funcionamiento de la actividad, deberán anexas copia de la ubicación del estacionamiento en terreno alternativo conforme a lo dispuesto en el Art. VI.34 del presente reglamento. En caso que este no sea propiedad municipal deberá estar debidamente calificado por esta Oficina para tal fin.

Aplica para **CL-3**

- h) **Plano de inmueble** presentados en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital, debiendo anexas una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo como mínimo la siguiente información:
1. Membrete.
 2. Nombre del propietario del terreno.
 3. Área y linderos del terreno, indicando los rumbos y distancias referenciados a coordenadas geodésicas, nomenclatura vial de las vías adyacentes.
 4. Orientación, escala y fecha del levantamiento.
 5. Esquema de ubicación general del terreno, indicar puntos de referencia tales como iglesia, escuela, puntos de buses, entre otros.
 6. Niveles y/o curvas de nivel referidos a terrenos colindantes y a los derechos de vía existentes, a cada metro para terrenos menores de 5,000 m² y a cada cinco metros para terrenos mayores.
 7. Infraestructura existente en terrenos colindantes tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de los derechos de vías existentes.
 8. Distancia desde el eje existente de la calle de acceso a un esquinero del inmueble, y hasta el punto de intersección -P. I. del eje actual de las calles o avenida más próxima.
 9. En caso de existir, debe ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión, servidumbres, pozos, cajas tragantes o cualquier otro componente de la infraestructura urbana que afecte el terreno.

Para **CL-4 y CL-5**

- i) **Plano del inmueble** presentados en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital, debiendo anexas una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con

Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo como mínimo la siguiente información:

1. Membrete
2. Esquema de ubicación general del terreno, indicar puntos de referencia tales como iglesia, escuela, puntos de buses, entre otros.
3. Planta(s) arquitectónica(s) indicando los distintos espacios debidamente amueblados con que cuenta o contará la actividad solicitada. Cuando se trate de más de una edificación, incluir un detalle del conjunto que muestre las relaciones y funcionamiento de ellas entre sí.
4. Infraestructura existente en terrenos colindantes tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de los derechos de vías existentes.
5. En caso de existir, debe ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión, servidumbres, pozos, cajas tragantes o cualquier otro componente de la infraestructura urbana que afecte el terreno.
6. Orientación, escala y fecha del levantamiento.

j) **Revisión estructural de la edificación**, conforme a lo dispuesto en el **Art. VI.7 A**: deberá presentar esta en caso que exista al menos una de estas condiciones:

1. Se observan daños en la estructura principal y/o hundimientos de piso.
2. El cambio de uso de suelo incrementa las cargas de la edificación existente.
3. La edificación ha sido modificada en su configuración estructural y/o dimensión estructural.

En caso de presentar una o más de estas condiciones, pero lo proyectado requiere de un permiso de Construcción, OPAMSS podrá solicitar la revisión estructural al momento del ingreso de la solicitud de dicho permiso.

Aplica para **CL-6**

k) Cuando sea una obra pública, **la autorización del titular de la institución.**

Art. VIII.9 Línea de Construcción

Este trámite tiene una modalidad única, por lo que el interesado deberá presentar a la OPAMSS para la obtención de Línea de Construcción de un terreno o inmueble lo siguiente:

a) **Formulario en línea tipo encuesta**, debiendo completar al menos la información siguiente:

1. Datos Generales del proyecto
2. Trámites otorgados
3. Datos personales
4. Datos Mandamiento de ingreso

b) **Documento que acredite la propiedad**. Cuando el trámite lo realice una persona diferente al propietario o representante deberá anexar al formulario una autorización de estos, según sea el caso.

c) **Plano topográfico del inmueble**, presentado en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital, debiendo anexar una copia en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente sellada y firmada por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo como mínimo la siguiente información:

1. Membrete.
2. Nombre del propietario del terreno.

3. Área y linderos del terreno, indicando los rumbos y distancias referenciados a coordenadas geodésicas, nomenclatura vial de las vías adyacentes.
4. Orientación, escala y fecha del levantamiento.
5. Esquema de ubicación general del terreno, indicar puntos de referencia tales como iglesia, escuela, puntos de buses, entre otros.
6. Niveles y/o curvas de nivel referidos a terrenos colindantes y a los derechos de vía existentes, a cada metro para terrenos menores de 5,000 m² y a cada cinco metros para terrenos mayores.
7. Infraestructura existente en terrenos colindantes tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de los derechos de vías existentes.
8. Distancia desde el eje existente de la calle de acceso a un esquinero del inmueble, y hasta el punto de intersección -P. I. del eje actual de las calles o avenida más próxima.
9. En caso de existir, debe ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión, servidumbres, pozos, cajas tragantes o cualquier otro componente de la infraestructura urbana que afecte el terreno.

La solicitud y los planos deberán ser firmados y sellados por el profesional o técnico responsable, según lo establecido en el Art.VII.21 del presente Reglamento.

Art. VIII.10 Revisión Vial y Zonificación

Para la obtención de la Revisión Vial y Zonificación de un proyecto se requiere de la presentación de requisitos generales. Para los requisitos complementarios y particulares se han establecido modalidades que conforme a su naturaleza, envergadura y complejidad son desplegados.

Las modalidades para este trámite son las siguientes:

1. **RVZ-1 Parcelación en terrenos de hasta 10, 000 m²**, en suelo urbano consolidado con dotación de infraestructuras y equipamientos con baja condición de amenazas.
2. **RVZ-2 Parcelación en terrenos de mayores a 10, 000 m²**, en suelo urbano, rural y urbanizable o de expansión con déficit o ausencia infraestructuras y equipamientos, susceptibles a amenaza y con riqueza ambiental y/o biodiversidad.
3. **RVZ-3 Complejo Urbano, Mixto o edificación individual en terrenos de hasta 10, 000 m²**, en suelo urbano consolidado con dotación de infraestructuras y equipamientos con baja condición de amenazas.
4. **RVZ-4 Parcelación en terrenos de mayores a 10, 000 m²**, en suelo urbano, rural y urbanizable o de expansión con déficit o ausencia infraestructuras y equipamientos, susceptibles a amenaza y con riqueza ambiental y/o biodiversidad.

Los requisitos generales a presentar son los siguientes:

- a) **Formulario en línea tipo encuesta**, debiendo completar al menos la información siguiente:
 1. Datos Generales del proyecto
 2. Trámites otorgados
 3. Datos personales
 4. Datos Mandamiento de ingreso
- b) **Documento escaneado del original que acredite la propiedad**; debiendo desarrollar el proyecto dentro de los límites de la propiedad descritos en este. Se deberá anexar al formulario una

autorización del propietario o representante legal cuando el trámite lo realice una persona diferente de estos.

Requisitos particulares complementarios a los generales a cumplir según modalidad:

Para **RVZ-1 y RVZ-3**

- c) **Análisis de impacto al Sistema de Movilidad:** Para este requisito debe considerar lo dispuesto en el Art. V.46-B del presente reglamento referido al análisis de impacto al Sistema de Movilidad para Proyectos de Desarrollo Urbano generadores de altos volúmenes de viajes vehiculares.

Para **RVZ-1 y RVZ-2**

- d) **PLANOS correspondientes a la distribución del uso de suelo y del sistema vial de todo el proyecto de parcelación**, presentados en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital, debiendo anexar una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo como mínimo la siguiente información:

1. Planta de conjunto identificando los usos de suelo y distribución de lotes debidamente identificados y acotados, con sus correspondientes niveles del terreno natural y terrazas proyectadas.
2. Planta de conjunto de techos.
3. Planta de áreas permeables e impermeables con sus respectivos tratamientos de superficies y cuadro de áreas de las mismas.
4. Propuesta de ubicación de áreas verdes recreativas equipadas cuando esto aplique, equipamiento social y estacionamientos numerados e identificados.
5. Planta de propuesta del sistema vial interno, con nomenclatura, señalización horizontal y vertical, jerarquía de vías, secciones transversales y longitudinales debidamente acotadas los derecho de vías, radios de curvas, puntos de estacionamiento, con los niveles del terreno natural y proyectado.
6. Cuadro de áreas parcial y total, porcentajes por usos del suelo, según detalle del formulario correspondiente lo cual incluye áreas verdes recreativas y ecológicas; servidumbres y zonas de protección; área de equipamiento social; áreas de usos complementarios. Área útil, estacionamiento, circulaciones, entre otros.
7. Todos los planos deberán contener un membrete y un espacio para sellos de 0.25 m de alto x 0.15 m de ancho en el extremo inferior derecho.

Para **RVZ-1 y RVZ-3**

- e) **Memoria Descriptiva del proyecto:** En este documento se deberá realizar una descripción del proyecto presentado.

Para **RVZ-2 y RVZ-4**

- f) **Descripción del proyecto y escenario de desarrollo:** Para este requisito debe considerar lo dispuesto en el Art. VIII.7 A referidos a requisitos especiales, numeral 3 y sub numerales siguientes.

Para **RVZ-3 y RVZ-4**

- g) **Planos correspondientes a la distribución del uso de suelo y del sistema vial de todo el proyecto**, presentados en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones

máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital, debiendo anexar una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo como mínimo la siguiente información:

1. Planta de conjunto identificando los usos del suelo y plantas arquitectónicas de distribución del proyecto, con sus correspondientes niveles del terreno natural y terrazas proyectadas, sección transversal y horizontal debidamente acotadas. Para el uso comercial de bienes, servicios y oficinas presentar las plantas arquitectónicas amuebladas.
2. Planta de áreas permeables e impermeables con sus respectivos tratamientos de superficies y cuadro de áreas de las mismas.
3. Planta de propuesta del del diseño de accesos y circulaciones internas, con señalización horizontal y vertical, secciones transversales y longitudinales debidamente acotadas los derecho de vías, radios de curvas, puntos de estacionamiento; además incluir los niveles del terreno natural y proyectado.
4. Cuadro de áreas parcial, neta y total, porcentajes por usos del suelo, según detalle del formulario correspondiente con la información de áreas verdes recreativas y ecológicas; servidumbres y zonas de protección; área de equipamiento social; áreas de usos complementarios. Área útil, estacionamiento circulaciones, entre otros.

Todos los planos deberán contener un membrete y un espacio para sellos de 0.25 m de alto x 0.15 m de ancho, ubicado en el extremo inferior derecho.

La solicitud y los planos deberán ser firmados y sellados por el profesional responsable, según lo establecido en el Art.VII.21 del presente Reglamento.

La OPAMSS deberá enviar al municipio una copia digital completa en formato PDF de la documentación anterior, para obtener el aval y/o las observaciones pertinentes, teniendo el Concejo Municipal o funcionario oficialmente delegado, un plazo de diez días hábiles para enviar la respuesta a esta Oficina. Las observaciones deberán estar enmarcadas en las disposiciones de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, del presente Reglamento e instrumentos de regulación vigentes.

Art. VIII. 11 Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias

Para la obtención de la Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias se requiere de la presentación de requisitos generales. Para este trámite se han contemplado dos modalidades:

1. **FALL-1** Cuando el inmueble **no colinda y/o sea atravesado** por quebradas o ríos.
2. **FALL-2** Cuando el inmueble **colinde y/o sea atravesado** por quebradas o ríos.

Los requisitos generales a presentar son los siguientes:

- a) **Formulario en línea tipo encuesta**, debiendo completar al menos la información siguiente:
 1. Datos Generales del proyecto
 2. Trámites otorgados
 3. Datos personales
 4. Datos Mandamiento de ingreso
- b) **Fotografías representativas del inmueble**, los espacios interiores (cuando aplique) y del entorno. Mínimo de fotos 5 y máximo 8. La resolución deberá ser entre 250 y 300 megapíxeles.

- c) **Plano topográfico del Inmueble** presentado en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital, debiendo anexar una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo como mínimo la siguiente información:
1. Nombre del propietario del terreno.
 2. Área y linderos del terreno, indicando los rumbos y distancias referenciados a coordenadas geodésicas, nomenclatura vial de las vías adyacentes.
 3. Orientación, escala y fecha del levantamiento.
 4. Esquema de ubicación general del terreno, indicar puntos de referencia tales como iglesia, escuela, puntos de buses, entre otros.
 5. Niveles y/o curvas de nivel referidos a terrenos colindantes y a los derechos de vía existentes, a cada metro para terrenos menores de 5,000 m² y a cada cinco metros para terrenos mayores.
 6. Infraestructura existente en terrenos colindantes tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de los derechos de vías existentes; así como el levantamiento de infraestructura de Aguas Lluvias existentes en el entorno y dentro del inmueble.
 7. Distancia desde el eje existente de la calle de acceso a un esquinero del inmueble, y hasta el punto de intersección P. I. del eje actual de las calles o avenida más próxima.
 8. En caso de existir, debe ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión, servidumbres, pozos, tuberías, cajas tragantes o cualquier otro componente de la infraestructura urbana que afecte el terreno.
 9. Membrete.

Requisito particular complementario a los generales:

Aplica para **FALL-2**

- d) **Estudio Hidrológico** de acuerdo al contenido básico establecido en el Art. V.14 del presente reglamento.

La solicitud y los planos deberán ser firmados y sellados por el profesional responsable, según lo establecido en el Art.VII.21 del presente Reglamento.

CAPÍTULO ÚNICO: DE LAS CAUSALES DE DENEGATORIA Y REVOCATORIA

Art. VIII. 14. Causales de Revocatoria

La OPAMSS podrá revocar los trámites de Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Revisión Vial y Zonificación, por las causas siguientes:

- a. Cuando no se cumpla con lo establecido en el Reglamento vigente a la fecha de su expedición.
- b. Cuando en los proyectos localizados en Zonas de Desarrollo Restringido no se ejecuten las medidas de mitigación y compensación de impactos establecidos en la resolución correspondiente.

- c. Por omitir o presentar información falsa en los datos consignados en la solicitud del trámite.
- d. Cuando en el proyecto en el trámite de Revisión Vial no pueda cumplir con lo establecido en la resolución de Calificación de Lugar extendida por la OPAMSS.
- e. Cuando el uso haya sido calificado como condicionado en la resolución extendida por OPAMSS y se demuestre su incompatibilidad con los usos vecinos.

TITULO CUARTO: DE LOS PERMISOS

CAPITULO I: DEL PERMISO DE PARCELACION

Art.VIII.15 Permiso de Parcelación

Todo propietario de terreno urbano, rural o urbanizable que desee fraccionar o parcelar en más de una porción, previo a solicitar el Permiso de Parcelación, deberá haber cumplido con las siguientes condiciones:

- i. Obtener las resoluciones favorables de los Trámites Previos cuando corresponda.
- ii. Obtener las resoluciones favorables de las factibilidades de servicios básicos, permisos y autorizaciones de otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Parcelación.
- iii. Cuando se proyecte obras de protección tales como anclajes, sean estos provisionales o permanentes deberán ubicarse dentro de los límites de la propiedad, debiendo estar identificados en planos y la documentación legal que corresponda.

Las modalidades para este trámite son las siguientes:

- 1. **PP.1** Parcelaciones con un solo acceso, pasaje o senda vehicular, o cuando todos los frentes de sus lotes acceden a calle existente.
- 2. **PP.2** Parcelaciones con más de un acceso, pasaje o senda vehicular.

Requisitos generales a presentar son los siguientes:

- a) Formulario en línea tipo encuesta, debiendo completar al menos la información siguiente:
 - 1. Datos Generales del proyecto
 - 2. Usos de suelo solicitado
 - 3. Tramites otorgados
 - 4. Tipología del proyecto de Parcelación
 - 5. Detalles de áreas de parcelaciones
 - 6. Numero de lotes por destino
 - 7. Estacionamiento
 - 8. Valor del proyecto de parcelación
 - 9. Datos Mandamiento de ingreso
 - 10. Firma y sello de especialistas
 - 11. Datos del profesional solicitante
 - 12. Declaración jurada

La solicitud en formulario, firmado y sellado por tres profesionales, Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Electricista; excepto cuando se trate de una parcelación de un solo acceso, pasaje o

senda vehicular con retorno o que los lotes den frente a una calle existente, en la cual puede firmar un solo profesional de ingeniería civil o arquitectura. En ambos casos de conformidad a lo establecido en el Art.VII.21.

- b) Copia de la **cancelación del mandamiento de pago** de los servicios de OPAMSS por el trámite solicitado.
- c) **Documento escaneado del original que acredite la propiedad**; debiendo desarrollar el proyecto dentro de los límites de la propiedad descritos en este. Se deberá anexar al formulario una autorización del propietario o representante legal cuando el trámite lo realice una persona diferente de estos.
- d) **Fotografías** representativas del proyecto, entorno, y cuando aplique de los espacios interiores. mínimo de fotos 5 y máximo 8. La resolución deberá ser entre 250 y 300 megapíxeles.
- e) **Documento emitido por la municipalidad respectiva** que compruebe que **el inmueble a intervenir ha cancelado los tributos municipales** correspondiente al momento que se le asigne número de expediente.
- f) **Factibilidad de Servicios básicos**: de acueducto y alcantarillado sanitario, energía eléctrica emitidos por la autoridad competente. En caso que los sistemas propuestos sean independientes, deberá presentar la autorización ambiental y/o sanitaria correspondiente.

Cuando el proyecto se ubique en zonas provistas de servicios de abastecimiento y alcantarillado sanitario, y que por circunstancias ajenas al proyecto se imposibilite presentar la factibilidad de dichos servicios al ingreso de la solicitud del permiso, deberá anexar a dicho ingreso el documento que haga constar el inicio de la gestión correspondiente y un documento legal de compromiso de finalización del trámite suscrito por el propietario del terreno, y al solicitar la Recepción de Obras, presentar la habilitación del servicio junto con los requisitos necesarios para este trámite.

En caso de obtener una denegatoria de dicha factibilidad o que haya un cambio en el punto de conexión y/o descarga, deberá realizar la modificación del permiso antes de solicitar la Recepción de Obra, con la nueva propuesta para suplir dichos servicios, en cumplimiento a la normativa vigente.

- g) Memoria de los cálculos hidráulicos
- h) Estudio de mecánica de suelos.
- i) **Juegos de planos** presentado en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital; debiendo anexar una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF. El Constructor o Director de Obra y el responsable del trámite deberán firmar y sellar todos los planos. Cuando la copia en PDF sea un escaneado del original deberá presentar para cada profesional una declaración jurada detallando el índice de los planos de los cuales ellos son responsables, y cuando aplique los documentos técnicos que firman. El contenido mínimo de los planos será:
 - 1. Levantamiento topográfico georreferenciado, indicando entre otros: vías de acceso, niveles del terreno y colindancia, quebradas o ríos, servidumbres, infraestructura existente dentro o en el perímetro, cuadro de rumbos y distancias, esquema de ubicación.
 - 2. Planta de distribución general de lotes, áreas verdes, calles, estacionamientos, cuadros de áreas, entre otros.
 - 3. Diseño de área verde y elementos complementarios del proyecto.

4. Planta de distribución general conteniendo diseño vial, señalización y nomenclatura, incluyendo detalle de los giros o maniobras necesarias para ingresar vehículo pesado, cuando corresponda.
5. Planta de distribución general con curvas de nivel indicando niveles de terraza y de colindancia, referenciadas a niveles geodésicos, incluyendo obras de protección a construir como muros, taludes, entre otros.
6. Plantas generales de los sistemas de distribución eléctrica.
7. Plantas generales de los sistemas hidráulicos de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial.
8. Secciones transversales, indicando límites de propiedad, niveles de colindancia y los detalles constructivos necesarios.
9. Perfiles de todas las calles, indicando la rasante proyectada, niveles del terreno natural y ubicación de los sistemas hidráulicos.
10. Detalles especiales propuestos a escala no menor de 1:20 de muros, cabezales de descarga, pozos de visita, tragantes, cordones, cunetas, cajas de registro y recubrimiento o tratamiento que se dará a las vías.
11. Toda obra ya sea de carácter provisional o permanente que afecte propiedad pública o privada deberá contar con el documento legal donde los propietarios de los terrenos afectados conceden el aval para desarrollar las obras que los afectan, en caso de ser permanentes los terrenos afectados deberán declarar y gravar las propiedades con las servidumbres correspondientes e indicarlo en planos.
12. Cuando la parcelación se proyecte por etapas, estas deberán quedar identificadas y delimitadas en una planta de distribución general.
13. Todos los planos deberán contener la orientación, membrete, simbología, entre otros. El membrete deberá contener al menos la siguiente información:
 - i. Nombre del proyecto
 - ii. Dirección del proyecto
 - iii. Nombre del propietario
 - iv. Área del terreno
 - v. Fecha

Las escalas a usarse en los perfiles serán: horizontales 1:500 y vertical 1:50 o 1:100 en casos especiales. En todo caso, deberán ser las adecuadas para advertir las diferencias de la topografía.

Requisitos especiales:

- j) Cuando en el desarrollo se proyecten muros con una altura igual o mayor a 3 m medidos a partir del nivel de fundaciones u otras obras de contención necesarias, o si se realizarán intervenciones en muros existentes o cargas adicionales en obras existentes, deberá presentar la **Memoria de Calculo Estructural**. Todo muro anclado, cuyos anclajes afecten a terceros, la pantalla deberá auto soportante, lo que deberá ser detallado en la Memoria de Calculo Estructural.
- k) En caso que el proyecto o desarrollo colinde o este afectado con quebradas o rio, deberá presentar el estudio hidrológico según lo establecido en el Art. V.14 y V.62.
- l) En parcelaciones mayores de una hectárea se deberá presentar una memoria descriptiva del proyecto, en la que se consideran los siguientes aspectos:
 1. Situación y ubicación del proyecto de parcelación con respecto a la ciudad o municipio.
 2. Criterio de diseño en las soluciones propuestas en cuanto al sistema vial y uso del suelo.
 3. Descripción de los sistemas hidráulicos de acueductos, alcantarillado sanitario, pluvial existentes cuando corresponda y propuestos.

4. Descripción de las obras de protecciones.
 5. Especificaciones técnicas.
 6. Etapas de construcción para llevar a cabo la ejecución de las obras.
- m) Si la intervención proyecta taludes con una relación mayor de 1 a 1.5, deberá presentar el **Estudio de estabilidad de taludes**, atendiendo lo establecido en el Capítulo X del Reglamento.
- n) Si el desarrollo proyecta infiltración para Aguas Lluvias del sitio u otros, deberá presentar el **Estudio de permeabilidad**.
- o) Presentar copias de las resoluciones de los permisos y autorizaciones otorgados por otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Parcelación, cuando sea procedente.
- p) Presentar **Permiso Ambiental** en los casos que sea requerido. Cuando el propietario después de haber iniciado el proceso para la obtención de dicho permiso en la institución correspondiente, solicite la emisión del Permiso de Parcelación, la OPAMSS después de realizar los análisis de los aspectos urbanísticos enmarcados en los instrumentos de planificación, y de los aspectos de diseño y técnico-constructivos aplicables para el caso, podrá según sea procedente emitir una viabilidad técnica del proyecto a través de un memorando, sin que ello implique la exención de requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su normativa, ni la autorización de inicio de obras. Una vez obtenido el Permiso Ambiental, el interesado ingresará el memorando con la documentación requerida. En caso que hubiese modificaciones debido a obras complementarias o adicionales exigidas en el mismo, deberá presentar las modificaciones al proyecto previo pago del servicio correspondiente prestado por OPAMSS.
- q) Cuando el proyecto se ubica dentro de los **límites del Centro Histórico, en una zona con valor patrimonial, o es una edificación con valor histórico y/o patrimonial**, deberá presentar la **documentación emitida por MICULTURA**, y cuando dicha documentación contempla planos aprobados por esta institución deberá anexar una copia de estos.

Para todas las modalidades y luego de concluido el análisis, se entregará un mandamiento de pago preliminar de los tributos municipales por el Permiso de Parcelación, debiendo verificarse el monto por la Municipalidad correspondiente previo a la cancelación por parte del interesado, y el pago de este no lo exime de otras gestiones o cobros establecidos por la municipalidad. Una vez presentada la cancelación de dicho mandamiento, la OPAMSS entregará en plazo no mayor de 5 días hábiles resolución y un juego de planos debidamente sellados y firmados lo cual constituirá el Permiso de Parcelación, el cual será entregado en formato electrónico o digital, y cuando el interesado así lo indique en físico impreso, previo a la cancelación del pago de la emisión de copias impresas.

Durante la ejecución del Permiso de Parcelación se deberá llevar una Bitácora, en la que se registraran los comentarios y observaciones especificadas conforme a lo establecido en el Art. VIII. 20 y VIII.22 del presente Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra. OPAMSS podrá desarrollar aplicaciones o herramientas tecnológicas para facilitar el registro en esta.

Art. VIII.15.A Permiso de Parcelación Simple.

Se autorizará la Parcelación Simple para fines registrales, cuando se trate de segregación, partición, desmembración, reloteo, fusión o reunión de inmuebles, así también, cuando se trate de casos de sucesión por causa de muerte o partición judicial; para lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Que las porciones resultantes no generen un nuevo núcleo poblacional y cuenten con los servicios básicos para poder desarrollarse: aguas negras, agua potable y aguas lluvias. Cuando no exista o con insuficiente capacidad hidráulica la infraestructura para drenajes de aguas lluvias, deberá de presentar en planos la solución y evidencias de cómo se manejará la escorrentía.

- b. Que no sean destinadas para uso industrial, caso contrario deberá seguir el procedimiento establecido en el Art.VIII.15
- c. El número total de parcelas resultantes no podrá ser mayor de 3, más la servidumbre de paso, cuando así proceda. Las áreas, frente y accesos resultantes de este proceso, deberán estar acorde a lo establecido en el presente Reglamento y a los instrumentos de regulación vigente.
- d. En los casos de sucesión por causa de muerte, no se limitará la cantidad de porciones, siempre que se pueda verificar con la documentación de respaldo que corresponda.
- e. Que el lote a fraccionar no sea resultado de un proceso previo de parcelación simple; no forme parte de un régimen de condominio; cuente con servicios básicos o exista en la zona infraestructura básica; que tenga acceso a una vía de circulación pública y en el caso de ser privada deberá presentar la documentación legal que lo faculte para poder ingresar a través de ella.

Cuando técnicamente no sea posible cumplir con lo anterior deberá presentar la documentación legal que lo establezca para su correspondiente análisis.

Las modalidades para este trámite son las siguientes:

1. **PPS-1:** incluye las tipologías de segregación, desmembración, partición, fusión, reloteo, reunión de inmuebles, partición judicial.
2. **PPS-2** Sucesión por causa de muerte o donación con vínculo familiar.

Para el trámite de Parcelación Simple deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

Requisitos generales a presentar:

- a) Formulario en línea tipo encuesta, debiendo completar campos siguientes:
 1. Datos Generales del proyecto
 2. Usos de suelo solicitado
 3. Tramites otorgados
 4. Tipología
 5. Información específica de los lotes: situación anterior/ actual/Propuesta
 6. Datos del profesional solicitante
 7. Declaración jurada del profesional responsable del trámite y del propietario del inmueble.
- b) **Documento escaneado del original que acredite la propiedad** que corresponda a los linderos presentados en los planos. Se deberá anexar al formulario una autorización del propietario o representante legal cuando el trámite lo realice una persona diferente de estos.
- c) Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado emitido por la autoridad competente. En el caso de sistemas independientes deberá presentar la autorización ambiental y/o sanitaria correspondiente. En caso que el inmueble ya cuente con los servicios, presentar copia del recibo correspondiente al mes anterior de la fecha de admisión de la solicitud. Cuando utilicen para la disposición de excretas, fosas sépticas deberán presentar la autorización de esta emitida por el Ministerio de Salud.
- d) Ficha catastral del inmueble.
- e) Fotografías representativas del entorno, fachada o frente del proyecto, y cuando corresponda de los espacios interiores. Mínimo de fotos 5 y máximo 8. La resolución deberá ser entre 250 y 300 megapíxeles.
- f) **Documento emitido por la municipalidad respectiva** que compruebe que el inmueble a intervenir ha cancelado los tributos municipales correspondiente al momento que se le asigne número de expediente.

- g) Plano del inmueble presentado en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital; debiendo anexar una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF, conteniendo al menos lo siguiente:
1. Membrete
 2. Nombre del propietario del terreno.
 3. Área y linderos del terreno general, indicando los rumbos y distancias referenciados a coordenadas geodésicas, nomenclatura vial de las vías adyacentes. En caso de existir edificaciones deberá incluir los detalles de las mismas. Cuadro de rumbos y distancias, que contenga el área y linderos de las porciones resultantes, resto y servidumbre, la sumatoria de estas áreas debe ser igual al área indicada en el cuadro de rumbos y distancias del inmueble general, y a la escritura inscrita presentada en la solicitud.
 4. Orientación, escala y fecha del levantamiento topográfico.
 5. Esquema de ubicación general del terreno, indicar puntos de referencia tales como iglesia, escuela, puntos de buses, entre otros.
 6. Niveles y/o curvas de nivel referidos a terrenos colindantes y a los derechos de vía existentes, a cada metro para terrenos menores de 5,000 m² y a cada cinco metros para terrenos mayores.
 7. Infraestructura existente en terrenos vecinos tales como: tapial, muro, cordón, acera, arriate, rodaje existente, cercos, viviendas; acotando las secciones transversales de los derechos de vías existentes.
 8. Distancia desde el eje existente de la calle de acceso a un esquinero del inmueble, y hasta el punto de intersección P. I. del eje actual de las calles o avenida más próxima.
 9. Indicar el sistema de aguas lluvias, o la propuesta de manejo de estas. Cuando exista un manejo independiente de estas a infraestructura pública, deberá presentar las evidencias de dicho manejo, pudiendo anexar fotografías.
 10. En caso de existir, debe ubicar las líneas férreas y/o cables de alta tensión, servidumbres, pozos, cajas tragantes o cualquier otro componente de la infraestructura urbana que afecte el terreno.

Requisitos especiales:

Para la modalidad PPS-2

- J) Documento que respalde la propiedad por herencia o donación con vínculo familiar debidamente inscrita en el CNR.

Los casos descritos anteriormente serán resueltos en el trámite denominado Permiso Parcelación Simple, en el cual se harán los análisis de las condiciones del sitio que se realizan en el trámite de Calificación de Lugar y del cumplimiento de las características del fraccionamiento para la obtención del Permiso de Parcelación, debiendo cancelar los aranceles correspondientes por el servicio de OPAMSS.

La OPAMSS remitirá a la municipalidad respectiva un juego de planos en formato digital debidamente autorizado.

CAPITULO II - DEL PERMISO DE CONSTRUCCION

Art. VIII.16 De la obtención del Permiso de Construcción

Los permisos de construcción se otorgarán cuando:

- i. Se desarrolle en un lote de una parcelación previamente autorizada y habilitada.
- ii. En los lotes de parcelaciones realizadas sin ningún trámite institucional que hubieren sido desarrollados antes de la puesta en vigencia de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, y el presente Reglamento, debiendo en todo caso cumplir con las disposiciones de la parte octava de este reglamento.

Art. VIII.17 Permiso de Construcción

Todo proyecto de construcción previo a su ejecución, deberá haber cumplido con las siguientes condiciones

- a) Obtener las resoluciones favorables de los Trámites Previos y de Permiso de Parcelación, cuando corresponda.
- b) Obtener las resoluciones favorables de las factibilidades de servicios básicos, permisos y autorizaciones de otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Construcción.
- c) Cuando se proyecte obras de protección tales como anclajes, sean estos provisionales o permanentes deberán ubicarse dentro de los límites de la propiedad, debiendo estar identificados en planos y la documentación legal que corresponda.
- d) Obtener el Permiso de Construcción.

Las modalidades para este trámite son las siguientes:

1. **PC-1 Vivienda Unifamiliar de 1 nivel** con un área construida de hasta 100 m²: Construcción nueva, ampliación y/o remodelación, en un terreno habilitado.
2. **PC-2 Vivienda Unifamiliar de uno o más niveles**: Construcción nueva mayores de 100 m² de construcción, ampliación y/o remodelación.
3. **PC-3 Construcción mayor o igual a 2 unidades o Condominio habitacionales horizontal.**
4. **PC-4 Condominio habitacional vertical.**
5. **PC-5 Edificaciones de un nivel** con otros usos de suelo.
6. **PC-6 Bodegas y naves industriales a partir de un nivel y Edificaciones de otros usos** mayores de dos niveles
7. **PC-7 Vallas publicitarias, pasarelas, torres, antenas y similares**
8. **PC-8 Otros Proyectos**

Para solicitar el trámite, deberá presentar los siguiente:

Requisitos generales

- a) Formulario en línea tipo encuesta, debiendo completar al menos la información siguiente:
 1. Datos Generales del proyecto
 2. Usos de suelo solicitado
 3. Trámites otorgados
 4. Generalidades del proyecto de construcción
 5. Sobre lo solicitado en la edificación
 6. Lineamientos urbanísticos
 7. Otros datos particulares del proyecto

8. Estacionamientos
9. Tipo de sistema constructivo
10. Valor de construcciones
11. Datos Mandamiento de ingreso
12. Firma y sello de especialistas
13. Datos del profesional solicitante
14. Declaración jurada firmada por el profesional responsable.
15. Declaración jurada notarial del propietario del terreno o representante legal, según el contenido del formulario

La solicitud deberá ser firmada y sellada por al menos por tres profesionales, Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Electricista, y cuando se requiera por otros especialistas según sea el caso. Cuando se trate de construcciones nuevas, ampliaciones y/o remodelaciones menores de 100 m², podrá firmar un solo profesional de la ingeniería civil o arquitectura.

- b) **Documento escaneado del original que acredite la propiedad;** debiendo desarrollar el proyecto dentro de los límites de la propiedad descritos en este. Se deberá anexar al formulario una autorización del propietario o representante legal cuando el trámite lo realice una persona diferente de estos.
- c) Cuando sea procedente, recibo cancelado del 50% correspondiente al pago por incremento de lineamientos normativos vigentes, según se define en el Art. III.19.
- d) Fotografías representativas del entorno, fachada o frente del proyecto, los espacios interiores cuando corresponda. Mínimo de fotos 5 y máximo 8. La resolución deberá ser entre 250 y 300 megapíxeles.
- e) **Documento emitido por la municipalidad respectiva** que compruebe que el inmueble a intervenir ha cancelado los tributos municipales correspondiente al momento que se le asigne número de expediente.
- f) Factibilidad de Servicios básicos: de acueducto y alcantarillado sanitario, energía eléctrica emitidos por la autoridad competente. En el caso de sistemas independientes deberá presentar la autorización ambiental y/o sanitaria correspondiente.

En Complejos urbanos o en parcelas que carezcan de servicio: Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado emitido por la autoridad competente, en el caso de sistemas independientes deberá presentar la autorización ambiental y/o sanitaria correspondiente.

Para remodelaciones o ampliaciones en viviendas unifamiliares, en vista que ya están provistas de los servicios, no requerirá de la presentación de la factibilidad de servicios básicos.

Cuando sea una solo unidad habitacional tipo vivienda unifamiliar, deberá presentar la habilitación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario hasta ingresar la solicitud de la Recepción de Obra.

Cuando el proyecto se ubique en zonas provistas de servicios de abastecimiento y alcantarillado sanitario, y que por circunstancias ajenas al proyecto se imposibilite presentar la factibilidad de dichos servicios al ingreso de la solicitud del permiso, deberá anexar a dicho ingreso el documento que haga constar el inicio de la gestión correspondiente y un documento legal de compromiso de finalización del trámite suscrito por el propietario del terreno, y al solicitar la Recepción de Obras, presentar la habilitación del servicio junto con los requisitos necesarios para este trámite.

En caso de obtener una denegatoria de dicha factibilidad o que haya un cambio en el punto de conexión y/o descarga, deberá realizar la modificación del permiso antes de solicitar la Recepción de Obra, con la nueva propuesta para suplir dichos servicios, en cumplimiento a la normativa vigente.

- g) Estudio de Mecánica de Suelo firmado y sellado en original por el profesional responsable conforme a lo dispuesto en la parte X de este reglamento.
- h) Memoria de cálculo estructural, atendiendo lo establecido en el Art. VI.7 A.
- i) **Juegos de planos** presentado en módulos 0.50 m x 0.50 m como mínimo, y como dimensiones máximas de 1.00 m de alto x 1.50 m de ancho, en formato digital; debiendo anexar una copia de estos en PDF con las dimensiones del módulo indicado anteriormente, debidamente selladas y firmadas por el profesional responsable, ya sea un escaneado del original o con firma electrónica, además una copia en formato DWG o DWF, compatible con Autocad, la cual debe ser una copia fiel al PDF. El Constructor o Director de Obra y el responsable del trámite deberán firmar y sellar todos los planos. Cuando la copia en PDF sea un escaneado del original deberá presentar para cada profesional una declaración jurada detallando el índice de los planos de los cuales ellos son responsables, y cuando aplique los documentos técnicos que firman. El contenido mínimo de los planos será:

1. Planta de Conjunto.
2. Planta topográfica con edificaciones y niveles existentes incluyendo niveles en colindancias, quebradas internas o colindantes indicando el eje georreferenciado.
3. Planta arquitectónica.
4. Planta de acabados.
5. Elevaciones y Secciones, incluyendo niveles existentes en colindancia y topografía del inmueble, en caso de existir quebradas deberá detallar el eje, los márgenes y límites del terreno.
6. Plantas estructurales de: fundaciones, entrepiso, techos, obras de protección u otros; con sus respectivos detalles.
7. Planta eléctrica y diagrama unifilar.
8. Plantas de los sistemas hidráulicos de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial existentes y propuestos.
9. Descripción de las obras de protecciones.
10. Otros como planta de señalización vial y de emergencia, según corresponda.
11. Todos los planos deberán contener la orientación, simbología, membrete, entre otros. El membrete deberá contener al menos la siguiente información:
 - i. Nombre del proyecto,
 - ii. dirección del proyecto,
 - iii. nombre del propietario,
 - iv. área del terreno,
 - v. fecha

Las escalas a usarse en los perfiles serán: horizontales 1:500 y vertical 1:50 o 1:100 en casos especiales.

Requisitos especiales:

- j) Cuando en el desarrollo se proyecten muros con una altura igual o mayor a 3 m medidos a partir del nivel de fundaciones u otras obras de contención necesarias, o si se realizarán intervenciones en muros existentes o cargas adicionales en obras existentes, deberá presentar la memoria de Cálculo Estructural.

- k) En caso de existir edificaciones inmediatas a los cortes o rellenos deberá presentar las obras de protección existentes y proyectadas, detallando el nivel de desplante proyectado, con el fin de verificar que no generará empujes adicionales a lo existente, sustentado con la memoria de cálculo estructural.
- l) En caso que el proyecto o desarrollo colinde o este afectado con quebradas o ríos, deberá presentar el estudio hidrológico según lo establecido en el Art. V.14 y V.62.
- m) Si la intervención proyecta taludes con una relación mayor de 1 a 1.5, deberá presentar el estudio de estabilidad de taludes, atendiendo lo establecido en el Capítulo X del Reglamento.
- n) Si el desarrollo proyecta infiltración para Aguas Lluvias del sitio u otros, deberá presentar el estudio de permeabilidad.
- o) Presentar Permiso Ambiental en los casos que sea requerido. Cuando el propietario después de haber iniciado el proceso para la obtención de dicho permiso en la institución correspondiente, solicite la emisión del Permiso de Construcción, la OPAMSS después de realizar los análisis de los aspectos urbanísticos enmarcados en los instrumentos de planificación vigentes, y de los aspectos de diseño y técnico-constructivos aplicables para el caso, podrá según sea procedente emitir una viabilidad técnica del proyecto a través de un memorando, sin que ello implique la exención de requisitos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su normativa, ni la autorización de inicio de obras. Una vez obtenido el Permiso Ambiental, el interesado ingresará el memorando con la documentación requerida. En caso que hubiese modificaciones debido a obras complementarias o adicionales exigidas en el mismo, deberá presentar las modificaciones al proyecto previo pago del servicio correspondiente prestado por OPAMSS.
- p) Resolución favorable del Permiso de Tala, en caso que la municipalidad correspondiente contemple dentro su normativa este permiso. Asimismo, en aquellos casos que habiendo solicitado este permiso y no haya obtenido aún respuesta, el solicitante podrá ingresar el comprobante de estar en trámite la solicitud de dicho Permiso y presentar la resolución favorable previo al inicio de la obra.
- q) Autorizaciones del Cuerpo de Bomberos para proyectos de usos no habitacionales, mixtos y en condominios en altura para vivienda plurifamiliar: no requerirá anexar esta autorización para el ingreso del expediente, si el proyecto cumple con la norma dispuesta en presente reglamento en lo referente a previsión contra incendios, escaleras de emergencia, presurización y ventilación de estas, circulaciones, entre otros, lo cual no exime de realizar las gestiones correspondientes ante el Cuerpo de Bomberos, debiendo presentar para la Recepción de Obras final los planos aprobados y la certificación del cumplimiento de las medidas de seguridad emitida por dicha entidad.
- r) Cuando el proyecto se ubica dentro de los límites del Centro Histórico, en una zona con valor patrimonial, o es una edificación con valor histórico y/o patrimonial, deberá presentar la documentación emitida por MICULTURA, y cuando dicha documentación contemple planos aprobados por esta institución deberá anexar una copia de estos.
- s) Presentar copias de las resoluciones de los permisos y autorizaciones otorgados por otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Construcción, cuando sea procedente.
- t) Toda obra ya sea de carácter provisional o permanente que afecte propiedad pública o privada deberá contar con el documento legal donde los propietarios de los terrenos afectados conceden el aval para desarrollar las obras que los afectan, en caso de ser permanentes los terrenos afectados deberán declarar y gravar las propiedades con las servidumbres correspondientes e indicarlo en planos.
- u) En proyectos de obra pública, cuando las factibilidades de servicios básicos, permisos y autorizaciones de otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Construcción,

podrán presentar una nota de la entidad competente indicando que es factible, ya sea la provisión del servicio o la viabilidad del proyecto, debiendo obtener las resoluciones favorables previo al inicio de la obra.

Para todas las modalidades y luego de concluido el análisis, se entregará un mandamiento de pago preliminar de los tributos municipales por el Permiso de Construcción, debiendo verificarse el monto por la Municipalidad correspondiente previo a la cancelación por parte del interesado, y el pago de este no lo exime de otras gestiones o cobros establecidos por la municipalidad. Una vez presentada la cancelación de dicho mandamiento, la OPAMSS entregará en plazo no mayor de 5 días hábiles la resolución y un juego de planos debidamente sellados y firmados lo cual constituirá el Permiso de construcción, y será entregado en formato electrónico o digital. Cuando el interesado así lo indique en físico impreso, previo a la cancelación del pago de la emisión de copias impresas.

Durante la ejecución del Permiso de Construcción se deberá llevar una Bitácora, en la que se registraran los comentarios y observaciones especificadas conforme a lo establecido en el Art. VIII. 20 y VIII.22 del presente Reglamento. La bitácora deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra. OPAMSS podrá desarrollar aplicaciones o herramientas tecnológicas para facilitar el registro en esta.

El Permiso de Construcción podrá solicitarse paralelamente al Permiso de Parcelación y ambos podrán otorgarse al mismo tiempo, pero en ningún caso se podrá otorgar el Permiso de Construcción antes que el Permiso de Parcelación. Los proyectos de construcción deberán cancelar al municipio donde se localice el proyecto, los tributos correspondientes. Los complejos urbanos que se desarrollen en terrenos que no cuenten con un permiso previo de Parcelación deberán cancelar, juntamente con los tributos de construcción los derechos de parcelación correspondientes a dicho terreno. El recibo de cancelación deberá ser presentado a la OPAMSS para poder retirar a los documentos mencionados anteriormente.

Art. VIII.18 Permisos de Construcción para unidades tipo

Las unidades tipo que cuente con un Permiso de Construcción y siempre que estén dentro del mismo proyecto, deberán presentar, adjunto a la solicitud un juego de planos digital, indicando el nombre del proyecto anterior, fecha y número de permiso otorgado, profesionales responsables del diseño, con la información exigida para cualquier proyecto, según lo establecido en el Art. VIII.16 y Art. VIII. 17 del presente Reglamento. La OPAMSS entregará resolución de conformidad a lo establecido en el Art. VIII- 3 (b), lo que constituirá el Permiso de Construcción, el cual deberá permanecer en la obra, de forma impresa o digital.

CAPITULO III: DE LAS CAUSALES DE DENEGATORIA

Art. VIII. 18 A. Causales de denegatoria de los permisos.

La OPAMSS podrá denegar un Permiso de Parcelación o de Construcción, por las causas siguientes:

- a. Incumplimiento de las normativas legales vigentes y lo establecido en los instrumentos de planificación y regulación de los usos del suelo.
- b. Cuando se incumpla con lo indicado en los trámites previos.
- c. Presentación de documentación incompleta y/o por no corresponder lo constatado con la información contenida en formularios, estudios, planos y otros documentos.
- d. Cuando se solicita la revisión de una resolución emitida por OPAMSS, y luego de la presentación de motivos, esta no supera los argumentos planteados en la primera.

- e. Después del reingreso ante un segundo memorando, cuando se verifique que no han sido solventadas las observaciones planteadas en este.
- f. Cuando se haya presentado, en cualquier etapa de los trámites descritos en esta parte VIII del Reglamento, documentación falsa o alterada.

Art. VIII. 19. Pago por los trámites y servicios que presta OPAMSS.

El interesado deberá cancelar previo a la admisión, el pago por tramites y servicios conforme los aranceles vigentes correspondientes.

Art. VIII. 19A De la devolución del pago por los trámites y servicios que presta OPAMSS.

Cuando por error del usuario haya cancelado el mandamiento de pago de un trámite o servicio que no corresponde, el interesado podrá solicitar la devolución a través de una nota escrita en donde justifique la devolución conforme a lo siguiente:

En los primeros 5 día hábiles después de admitida la solicitud, podrá solicitar el 90% de lo cancelado. Posterior a los 5 días hábiles y antes de concluido el proceso de análisis podrá solicitar el 70% del monto cancelado.

Una vez que haya concluido el análisis ya no es posible la devolución porque el servicio ya ha sido prestado en su totalidad.

TITULO QUINTO: DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Art. VIII.20 Iniciación de obras

Inicio de obra exprés

Para aquellos proyectos que hayan solicitado el servicio de resolución inmediata para Permiso de Urbanización y Construcción, podrá emitirse un inicio de obra exprés en un plazo máximo de hasta 15 días hábiles contados a partir de su admisión, debiendo cumplir lo siguiente:

Con lo dispuesto en los Trámites Previos respectivos cuando sea procedente y presenten los requisitos y documentación exigibles de manera completa, suficiente y en debida forma.

Se exceptúan los siguientes casos:

1. Cuando el proyecto requiera de un Permiso Ambiental, y la autoridad competente no ha emitido resolución favorable.
2. Incluye en sus procesos constructivos nuevas tecnologías que requieran un mayor análisis.
3. Utiliza anclajes permanentes o provisionales para dar estabilidad ya sea a la edificación o las excavaciones.
4. Colinda con ríos o quebradas.
5. Utilice sistemas constructivos no contemplados en el RESESCO.

Todo constructor o Director de Obra deberá asentar en bitácora digital o física, y notificar a la OPAMSS, mediante las TIC's y herramientas tecnológicas disponibles a través de los canales institucionales, el inicio de obra informando de esto a más tardar dentro del periodo de ejecución de las obras preliminares o antes de comenzar el proceso de cimentación. En dicha notificación se deberá indicar nombre del propietario y el constructor o Director de Obra, anexando un cronograma del proceso constructivo en formato digital.

Art.VIII.21 Modificaciones

El Director de la Obra deberá solicitar la modificación al permiso correspondiente previo a su ejecución, en los casos siguientes:

- a. Cambios en sistema estructural de las edificaciones.
- b. Cambios en las condiciones de acceso y circulación.
- c. Modificación a las obras de protección.
- d. Cambios en el sistema de aguas lluvias.
- e. Incremento del área autorizada de construcción mayor a 50 m².
- f. Incremento de áreas verdes y equipamiento social

Aquellos proyectos que incrementen áreas verdes, equipamiento social o modifiquen vías de circulación deberá solicitar previamente la modificación de la Revisión Vial y Zonificación. En los casos de proyectos que tengan un régimen de condominio inscrito en el CNR deberán presentar el aval de esas modificaciones conforme a lo dispuesto en su reglamento o en la normativa que rige los condominios.

En proyectos que incluyan usos habitacionales o que sean industriales, que incrementen áreas verdes, equipamiento social o modifiquen vías de circulación, según corresponda, deberá solicitar previamente la modificación de la Revisión Vial y Zonificación. En los casos de proyectos que tengan un régimen de condominio inscrito en el CNR deberán presentar el aval de esas modificaciones conforme a lo dispuesto en su reglamento o en la normativa que rige los condominios.

Cuando se incremente el área del terreno del proyecto autorizado, deberá iniciar los trámites correspondientes, casos especiales podrán ser resueltos de manera simultánea, previo pago de los derechos respectivos. Por ningún motivo podrán ejecutarse modificaciones contrarias a las disposiciones contenidas en las resoluciones de los Trámites Previos, sin la debida autorización.

Los requisitos a presentar adjuntos al formulario de modificación de permiso serán los establecidos en los Art. VIII.15 y VIII.17, según corresponda.

Art. VIII. 22. Proceso constructivo

Todo el proceso de la obra estará bajo la responsabilidad del constructor o Director de la Obra quien responderá en todo tiempo, sobre cualquier infracción a las disposiciones de las leyes, ordenanzas y reglamentos de la materia, solidariamente con el propietario de la parcelación y/o construcción.

El constructor o Director de la Obra, será responsable que permanezcan en la obra las resoluciones y planos de los permisos, la bitácora del proyecto, cronograma actualizado de su ejecución y otra información que se requiera para la disposición de sus inspectores. Toda esta información podrá estar en formato digital o físico.

La bitácora del proyecto deberá ser fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra. OPAMSS podrá desarrollar aplicaciones o herramientas tecnológicas para facilitar el registro de esta, y su llenado en tiempo real.

En la bitácora deberá anotarse los temas relevantes que garanticen las buenas prácticas de los diseños y procesos constructivos, tales como:

- a. Visitas y observaciones, fechadas, firmadas y selladas por los profesionales y técnicos responsables de: Dirección de la obra, áreas de diseño del proyecto, según la complejidad y magnitud del proyecto, Laboratorio de suelos y control de calidad de materiales, de la supervisión externa si lo hubiese, inspecciones de la Municipalidad y de la OPAMSS cuando fuese procedente; órdenes de cambio autorizadas por el o los responsables del diseño.
- b. Fecha de inicio de cada etapa de la obra.
- c. Fecha de inicio y finalización de las principales actividades del programa de construcción de la obra.
- d. Ordenes de cambio debidamente autorizadas por los responsables, y que no constituyan modificaciones al proyecto acorde a lo establecida en el Art. VIII.21.
- e. Recepciones Parciales y Final de la obra, realizadas por ANDA, OPAMSS y otras instituciones de servicios.

El constructor deberá asegurar el debido resguardo de la información contenida en la bitácora, ya sea que utilice formato físico, digital o electrónico, debiendo contar siempre con el respaldo de la misma con el objeto de recuperar la información en ella contenida en casos de destrucción o pérdida del documento original en cualquiera de sus formatos.

Cuando exista pérdida de la información de la bitácora, deberá notificarlo a la OPAMSS, y solicitar la reposición de la bitácora, adjuntando las copias de la bitácora extraviada o destruida en el formato que esté utilizando.

La solicitud para las visitas técnicas por parte de los inspectores de OPAMSS deberán solicitarse con una antelación de 3 días hábiles, conforme al cronograma de la obra y sus actualizaciones, y al pago correspondiente.

Art. VIII. 23 Control de Laboratorio

Todo constructor estará obligado a comprobar que la calidad de los materiales y la resistencia del suelo es la adecuada, para lo cual deberá contratar un laboratorio de suelos y materiales debidamente inscrito en la OPAMSS y/o presentar certificado de laboratorio que controla la producción o importación de material de su proveedor.

El profesional responsable de cada área de diseño recomendará el tipo de prueba de laboratorio que deberá realizarse para asegurar la calidad de la obra, de acuerdo a lo detallado en la parte X y capítulo X de este Reglamento, las especificaciones y normas internacionales.

Los materiales que como mínimo deberán estar sujetos a pruebas de control de calidad periódico y permanente serán:

- a) Acero estructural
- b) Concreto
- c) Bloque de concreto
- d) Morteros
- e) Adoquín
- f) Cañería para agua potable
- g) Tubería para aguas negras
- h) Tubería para aguas lluvias
- i) Lámina de techos

Para proyectos de remodelaciones, donde no se involucra la estructura de la edificación, la OPAMSS, ponderará en razón de la envergadura y la ubicación del proyecto, la obligación, por parte del constructor de realizar el estudio de suelo.

El contenido básico del Estudio de Suelos se detalla en la parte X y capítulo X, en el Art. X.I.12 de este Reglamento.

Las pruebas de medición indirecta son permitidas, pero se deberá garantizar, al menos, un 50% de los puntos de exploración establecidos en la Parte X de este Reglamento.

Art.VIII.24. Cambio de Director

Si el profesional responsable de la dirección de la obra, por cualquier causa no pudiera continuar a cargo de la misma, se deberá dar aviso inmediato a la OPAMSS a través de los canales digitales que esta dispone para ello, debiendo entregar de manera simultánea la renuncia del Director de Obra y la aceptación del cargo del profesional que lo sustituya, de tal forma que una obra no puede continuar sin un Director, situación que deberá constar en bitácora la fecha de la sustitución para efectos de responsabilidad profesional.

El nuevo director deberá dejar asentado en bitácora las objeciones que tuviese al estado actual de la obra, haciendo constar su aceptación por la responsabilidad de las nuevas obras a ejecutar.

Art. VIII.25 Letreros de ejecución

Posterior a la notificación del inicio de obra y para efectos de controlaría ciudadana, todo constructor o Director de Obra está obligado a colocar un letrero en el sitio de la obra, en un lugar visible frente a la vía pública y que solo podrá ser retirado después de la Recepción Final de Obra del proyecto.

La OPAMSS entregará el letrero en formato carta en un plazo máximo de cinco días hábiles, después de recibir la notificación del inicio de obra y previa a la cancelación del mismo, el cual contendrá la siguiente información:

PERMISO DE		N° 0000-0000
Nombre del proyecto:		
Fecha de expedición del Permiso:		
Ubicación del proyecto:		
Área del terreno:		
Uso (s):		
Metros cuadrados de construcción:		
Número de niveles:		
Número de unidades:		
Número de inscripción en OPAMSS del constructor o Director de Obra:		Sello OPAMSS
SE ADVIERTE A TERCEROS SOBRE EL INICIO DE OBRA DE ESTE PROYECTO.		
EN CASO DE TRANSGRESIONES, DEBERÁ REMITIRSE A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS Y SU REGLAMENTO.		

Art. VIII. 26. Inspección de las obras

La OPAMSS con la colaboración de las Instituciones que considere convenientes y de las municipalidades del AMSS, podrá inspeccionar toda clase de obras de parcelación y/o construcción con personal idóneo debidamente autorizado para hacer cumplir este Reglamento.

Los constructores o propietarios de la obra no podrán impedir la labor de inspección, debiendo facilitar el acceso a la documentación señalada en este reglamento.

En proyectos que por su complejidad y envergadura requieren de inspecciones o de visitas técnicas para el seguimiento y control durante la ejecución de la obra, la OPAMSS requerirá las visitas de campo para aquellos procesos constructivos tales como: terracería, excavación, cimentación, colados, entre otros, conforme a lo que se establezca en el Permiso respectivo y el cronograma presentado al momento de la notificación del inicio de obra. Siendo dichas visitas requisito indispensable para solicitar la Recepción de Obra.

Art. VIII. 27 Atribuciones y responsabilidades de los inspectores

Los inspectores de la OPAMSS previa identificación, podrán entrar en terrenos o inmuebles en donde se estén ejecutando obras de parcelación y/o construcción, para comprobar si se ajustan a las disposiciones legales correspondientes.

Cuando se trate de seguimiento a las obras autorizadas, los inspectores realizarán visitas a los proyectos, conforme a lo establecido en la resolución del permiso correspondiente. Dejando constancia de la visita en la bitácora del proyecto. En caso se detecten irregularidades, el inspector de OPAMSS deberá dejar constancia para los efectos correspondientes.

Art. VIII.28. Sanciones

En caso de incumplimiento por parte del constructor, de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento y en cualquier etapa de construcción de las obras, será sancionado conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento territorial del AMSS y el presente Reglamento.

Art. VIII.29 Precauciones en el proceso de Ejecución de las Obras

Los constructores están obligados a evitar que la ejecución de las obras cause molestias o perjuicios a terceros, por lo que deberán tomar las precauciones racionales para proteger la vida, la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona, así como los bienes a los que pueda causarle daños directa o indirectamente con la ejecución de la obra debido al uso de equipos, materiales, entre otros.

Cuando el proyecto requiera durante su proceso constructivo de la utilización de equipos, maquinarias u otros tipos de dispositivos para la carga y descarga de diferentes materiales, o para ejecutar procesos constructivos particulares, estos deberán ser ubicados en su totalidad en los límites del terreno, lo cual incluye el espacio aéreo, debiendo asegurar el cumplimiento de las medidas de prevención y protección dispuesta en la normativa vigente y en estándares internacionales, a fin de eliminar los riesgos posibles para los trabajadores y terceros.

En caso que los dispositivos anteriores requieran de la utilización del espacio aéreo de las vías o espacio público, deberán contar con las autorizaciones de la entidad competente y las medidas necesarias para la disminución de riesgos a terceros. Cuando sea necesario utilizar el espacio aéreo

en terrenos privados deberán contar con el aval de estos, debiendo presentar el documento legal que consigne la autorización. Dichas autorizaciones deberán ser remitidas a OPAMSS para que formen parte del expediente del proyecto.

Cuando por la ejecución de una obra se produzcan daños o perjuicios en cualquier persona o bien público o privado, la reparación inmediata de los daños, será por cuenta del propietario y/o constructor de la obra.

No se permitirá la acumulación de escombros, maquinarias o materiales de construcción que obstruyan la circulación de las vías públicas, sin el permiso municipal correspondiente.

Cuando el constructor se viera obligado a realizar roturas en la vía pública tales como cordones, cunetas, aceras, pavimentos, entre otros, deberá solicitar permiso al municipio, haciendo constar su compromiso de dejar en las mismas o mejores condiciones los componentes afectados, en un plazo no mayor de 15 días después de efectuados los trabajos.

Cuando el proyecto requiera hacer demoliciones, obras o procesos en las colindancias, deberá asegurar no alterar las condiciones de las edificaciones inmediatas. En los casos que se requiera realizar demoliciones o voladuras utilizando explosivos durante los procesos constructivos de las cimentaciones o sótanos deberán contar con el respectivo permiso ambiental del Ministerio de Medio Ambiente y del Ministerio de Defensa. En áreas urbanas deberá tener en cuenta la afectación de las edificaciones del entorno, y en caso de afectaciones será responsabilidad del constructor y del propietario la reparación de las edificaciones afectadas en dicho entorno.

TITULO SEXTO: DE LA RECEPCION DE OBRAS Y DEL PERMISO DE HABITAR

Art. VIII. 30. Solicitud de Recepción.

A la finalización del proyecto o de sus etapas, y previo a su escrituración, será obligatorio solicitar la Recepción Final de las obras de urbanización y/o construcción según corresponda. A conveniencia del interesado podrán solicitarse recepciones parciales previas a la finalización del proyecto.

Las modalidades para este trámite son las siguientes:

- a. **RO-01:** Recepción de obras para parcelaciones, conjuntos habitacionales, condominios o edificaciones individuales
- b. **RO-02:** Ampliaciones, remodelaciones
- c. **RO-03:** Construcción nueva Vivienda Unifamiliar de uno o más niveles
- d. **RO-04:** Parcelaciones/ urbanizaciones / condominios horizontales/ Recepción de Obras Parcial
- e. **RO-05:** Parcelaciones/ urbanizaciones / Recepción de Obras Final
- f. **RO-06:** Condominios /Final
- g. **RO-07:** Complejos urbanos, edificaciones con usos mixtos u otros usos / Recepción de Obras final
- h. **RO-08:** Otro tipo de obras civiles e **Infraestructuras:**

Los **requisitos generales** para todas las modalidades para el trámite de Recepción de Obras, sea parcial o final son los siguientes:

- a) **Formulario en línea tipo encuesta**, debiendo completar campos siguientes:

1. Datos Generales del proyecto
 2. Datos particulares del proyecto
 3. Datos Mandamiento de ingreso
 4. Declaración jurada firmada por el Director de Obra
 5. Datos y Declaración jurada firmada del profesional solicitante, en caso que sea distinto al Director de Obra.
- b) **Informe de conformidad o Certificación de Buena Obra** por parte del Director de obra / Constructor debidamente firmadas y selladas haciendo constar que se verificaron las condiciones de suelo, se realizaron mejoramiento de suelos, u otras obras a fin de garantizar que las fundaciones del proyecto se apoyan sobre suelos con adecuada capacidad de carga, por lo que garantiza la estabilidad de las obras. Cuando no se utilice firma electrónica deberá entregar el original en físico al momento de retirar la resolución favorable.
- c) **Informe de la conformidad o Certificación de Buena Obra** del supervisor responsable del área estructural, debidamente firmadas y selladas, definiendo que verifico todos los elementos del sistema constructivo y diseño estructural, dando fe que las obras cumplen con la capacidad de carga solicitada por el uso proyectado con base a lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), garantizando la seguridad estructural de la ampliación e infraestructura existente. Cuando no se utilice firma electrónica deberá entregar el original en físico al momento de retirar la resolución favorable.
- d) **Visitas técnicas de seguimiento** durante el proceso de construcción.

Los **requisitos particulares** para todas las modalidades para recepción parcial:

- e) **Copia de Bitácora**, ya sea en formato físico, digital o electrónico
- f) Cuando el proyecto requirió el **incremento de lineamientos normativos bases establecidos** en el Esquema Director y se acogió a lo dispuesto en el **Sistema de Compensación**, y así haya sido consignado en el Permiso, sea de Parcelación o de Construcción, el porcentaje de cumplimiento del aporte.
- g) Plano y esquema de la/s obra/s que se recibirán

Los **requisitos particulares** para todas las modalidades para recepción final:

- h) **Bitácora con cierre técnico**, llenada y firmada por los inspectores de OPAMSS y profesionales responsables conforme al Art. VIII.22, incluyendo un informe final en el que se indique que no existen requisitos pendientes del proyecto.
- i) **Cuando la edificación sea de tres niveles o más**, se colocará en un lugar visible una placa con dimensiones de 0.30 m x 0.30 m, en la que se indiquen las cargas de diseño máximas permitidas para los distintos pisos. Debiendo adjuntar en la solicitud de Recepción de Obra Final, el aval del profesional responsable del diseño estructural.

- j) Si su proyecto **incremento los lineamientos normativos base** y se acogió a lo dispuesto en el **Sistema de Compensación**, presentar el finiquito o documento que demuestre el cumplimiento total del aporte.

Aplica para **RO-01**

- k) Certificación o informe de la conformidad extendida por el laboratorio de suelos referida a los procesos:
1. **Terracería:** conformación y compactación de terrazas, obras de protección, compactación de zanjas de tubería e instalación de las mismas.
 2. **Pavimentos:** compactación de rasante nivelada, construcción de capa de rodaje, base y sub base especificando sus espesores y colocación de sello cuando se trate de pavimento asfáltico.
 3. **Concreto:** diseño de mezcla y resistencia alcanzado.

Aplica para **RO-02**

No le aplican requisitos particulares

Aplica para **RO-03**

- l) Para construcción nueva de vivienda unifamiliar deberá presentar los documentos que respalden la habilitación del servicio energía eléctrica, de ANDA, pudiendo presentar el documento de recepción de campo, documento de habilitación, recibo de entronque de ANDA o de pago del servicio, o documento de la entidad competente que indique la habilitación del servicio de agua potable, alcantarillado y drenajes de aguas lluvias, según sea el caso.

Aplica para **RO-04**

- m) Recepción de Campo parcial de ANDA, o documento de la entidad competente que indique la habilitación del servicio de aguas potable, alcantarillado y drenajes de aguas lluvias, según sea el caso para la/s etapas/ o grupo de unidades que contemple dicha recepción.

Aplica para **RO-05**

- n) Constancia de habilitación de los servicios de Agua potable y Alcantarillados por parte de ANDA, o de la instancia competente, según sea el caso.
- o) Constancia de donación del área verde y equipamiento social en físico o económico, emitida por la municipalidad correspondiente.

Cuando por circunstancias ajenas al desarrollista no logre obtener la escritura de donación de área verde deberá presentar:

- p) Oferta de Donación, acompañada de los documentos que se establece en el Art.VIII.32.
- q) Documento que muestren la habilitación de los servicios de energía eléctrica.

Para **RO-06**

- r) Régimen de condominio inscrito en CNR y su reglamento.

Para **RO-06 y RO-07**

- s) Certificación de cumplimiento de medidas de seguridad contra incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos. En el caso de RO-07 aplica cuando es condominio vertical.

Para **RO-07**

- t) Si dentro del proyecto alguna tipología de uso requiere tanque de gas industrial, adjuntar el permiso del Ministerio de Economía.

Asimismo, cuando por la envergadura y complejidad del proyecto requiera presentar de otras certificaciones, autorizaciones o documentación técnica que la normativa vigente exija o se establezcan en el permiso correspondiente.

La OPAMSS no extenderá la Recepción Final en las parcelaciones y/o construcciones, cuando no se haya retirado maquinaria, materiales de construcción y exista acumulación de escombros, constatando que éstos no hayan sido desalojados sobre la vía pública, quebradas o terrenos aledaños.

Cuando con base en toda la información técnica observada durante el proceso constructivo y recopilada en la bitácora, exista una duda razonable sobre la seguridad de la estructura, instalaciones o parte de ellas, la OPAMSS podrá ordenar los estudios y análisis necesarios, a efectos que el profesional responsable en la especialidad correspondiente certifique los resultados y cuando aplique, la implementación de las medidas correctivas.

Art. VIII. 33. Permiso de Habitar

Para el otorgamiento del Permiso de habitar por parte de las municipalidades para la nueva edificación, será necesaria la resolución favorable de la recepción final o parcial de obra, según corresponda.

TITULO SEPTIMO: DISPOSICIONES VARIAS

Art. VIII. 34 Validez

Toda resolución favorable correspondiente a los Trámites Previos tendrá una validez de cinco años a partir de su otorgamiento, a excepción de la Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias, cuya validez será de un año.

Las resoluciones favorables de Permiso de Parcelación y de Construcción, tendrán una validez de cinco años desde la fecha de su otorgamiento. Vencido el plazo deberá iniciar un nuevo trámite todo proyecto que no haya iniciado obra o cuando haya sido construido durante el período de vigencia solamente un máximo del 25% del total del proyecto autorizado.

Para los proyectos que cumplieron y finalizaron todo el ciclo de proyectos: trámites Previos, Permisos y Recepción de Obras, y no han variado el uso del suelo, la intensidad poblacional o edificatoria con que fueron autorizados, no requerirán de gestión de los trámites previos, vencido el plazo anteriormente señalado, salvo aquellos casos contemplados en los artículos VIII.7 al VIII.11.

Casos fortuitos o de fuerza mayor, podrán ser considerados para la disminución de los tiempos de la vigencia de los trámites en los sectores territoriales afectados.

Art. VIII.34-A De los memorandos

Finalizado el análisis de la documentación correspondiente al trámite solicitado y cuando no se pueda concluir el análisis del expediente debido a información inconsistente o incompleta, la OPAMSS podrá emitir hasta un máximo de dos memorandos por expediente. El memorando

detallará las observaciones y correcciones que el interesado deberá superar y subsanar al reingresar dicho expediente.

El profesional responsable contará para el reingreso de un plazo máximo para cada memorando de seis meses calendario, contados a partir de la fecha de notificación. Transcurrido este periodo se entenderá que ha desistido de la solicitud del trámite y se procederá al cierre del proceso, declarando la caducidad conforme a Ley de Procedimientos Administrativos. En cuyo caso, el interesado deberá iniciar un nuevo trámite, si aun fuera de su interés, por lo que deberá pagar nuevamente los aranceles correspondientes.

Art. VIII.34-B Cuando realizar un nuevo trámite para proyectos que ya iniciaron un proceso

Deberá iniciar nuevamente los trámites, previo al pago del arancel correspondiente en los casos siguientes:

- a. Concluido el plazo de vigencia de los Trámites Previos, Permisos de Parcelación y Construcción. Cuando se ha emitido un memorando y ha transcurrido más de seis meses, de conformidad al artículo anterior.
- b. En Trámites Previos, cuando el diseño contiene modificaciones que implican un nuevo análisis técnico.
- c. En Permisos de Construcción, cuando el diseño ha cambiado sustancialmente los siguientes aspectos: arquitectónicas, estructurales y/o hidráulicas, áreas verdes, equipamiento social, Accesos, plazas de estacionamientos, vías de circulación. se exceptúan de este requerimiento proyectos de una vivienda unifamiliar en lotes menores a 250 m².

Art. VIII. 37. Recursos

A toda denegatoria por parte de la OPAMSS para cualquier solicitud de Trámites Previos, Permisos y/o Recepción de Obras, el interesado podrá solicitar a la misma, una Reconsideración con exposición de motivos dentro de los diez días siguientes a la notificación, conforme a los medios electrónicos que OPAMSS disponga.

En caso de obtener una resolución negativa podrá apelar ante el Concejo Municipal de la localidad correspondiente, dentro de los 15 días subsiguientes a la negativa, el cual oírá apelaciones y consultará a la OPAMSS y resolverá lo que convenga en un término no mayor de 30 días, únicamente en vista de autos y conforme a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y al Esquema Director y al presente Reglamento.

La sentencia que se pronuncie causará ejecutoria y no permitirá más recurso que el de Responsabilidad.