DECRETO NÚMERO SIETE

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA VILLA DE SAN CRISTOBAL, DEPARTAMENTO DE CUSCATLAN,

CONSIDERANDO:

I. Que la Constitución de la República faculta a los Municipios a promulgar Ordenanzas y Reglamentos Locales;

II Que es competencia municipal la regulación del uso de aceras, plazas, parques y otros sitios públicos municipales;

III. Que los parques, plazas y otros bienes nacionales y municipales, como son las servidumbres públicas, y las zonas verdes, son aprovechadas en beneficio particular, para realizar actividades comerciales, con instalaciones de estructuras permanentes, lo cual debe regularse para no violentar las normas establecidas de ordenamiento territorial;

IV. Que se ha observado que por parte de algunos usuarios o poseedores de chalet, se dedican a vender y dar en alquiler los chalet autorizados por esta municipalidad, estableciendo un alto precio de los mismos;

V. Que los usuarios o arrendatarios de chalet utilizan un espacio mayor que el autorizado por la municipalidad;

VI. Que se hace necesario contar con una normativa específica para la regulación, instalación, uso y actividades de los chalets, en donde se incluyan los ya instalados.

POR TANTO:

En uso de las facultades y atribuciones establecidos en los artículos 204 numeral 5 de la Constitución de la República, Art. 4 numeral 23 del Código Municipal y Art. 571 y siguientes del Código Civil.

DECRETA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REGULADORA PARA LA CONSTRUCCIÓN, AUTORIZACIÓN, USO Y OPERACIONES DE CHALETS, EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL, DEPARTAMENTO DE CUSCATLÁN

CAPÍTULO I

OBJETO Y CAMPO DE ACCIÓN

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto normar y regular la instalación, legalización y ordenamiento de chalets en sitios públicos municipales con el fin de garantizar el correcto uso de los mismos, en la forma que las leyes, Ordenanzas y reglamentos lo establecen. Su campo de acción será el municipio de San Cristóbal, Departamento de Cuscatlán.

Art. 2.- Los encargados de aplicar y hacer cumplir esta Ordenanza son las Jefaturas de Catastro Municipal, Unidad Jurídica Municipal y Sindicatura Municipal quienes serán apoyados principalmente por el Cuerpo de Agentes Municipales si hubiere y otras instituciones públicas locales.

CAPÍTULO II

DE LA AUTORIZACIÓN

Art. 3.- Los chalets autorizados tendrán las medidas de construcción que para el efecto el Concejo Municipal autorice, ciñéndose al espacio municipal que estuviere disponible y que no perjudique el tránsito peatonal y vehicular. Por ningún caso podrán ser de un área mayor a doce metros cuadrados.

Art. 4.- En caso de legalización de chalets ya instalados y cuya autorización exceda los doce metros cuadrados, se tomará en cuenta lo establecido en el Art. 2, de la presente ordenanza para el cobro de las respectivas tasas, en forma proporcional al área ya establecida.

Art. 5.- El interesado en el uso de un chalet deberá presentar:

1. Solicitud escrita al Concejo Municipal, según actividad económica.
2. Fotocopia de Documentos Personales.
3. Estar solvente con sus impuestos y tasas municipales.

Art. 6.- Los Arrendatarios de chalet existentes deberán actualizar su información en catastro municipal con la documentación siguiente:

1. Fotocopia de DUI y NIT del Arrendatario.
2. Ubicación de chalet y medidas del mismo.
3. Detalle de la Inversión realizada en la construcción o compra del chalets (si aplica).
4. Solvencia Municipal.

Arrendamientos y Ventas Transitorias

Art. 7.- Los arrendatarios de chalets construidos y los no construidos por la Municipalidad pagarán una tarifa de arrendamiento de $0.06 Centavos de Dólares Americanos por cada metro cuadrado diario, independientemente de la actividad económica a la que se dedique.

Las ventas transitorias realizadas dentro del territorio Municipal se les aplicarán una tasa diaria por metro cuadrado:

a) De jarcia, sombreros, ropa y artículos de marroquinería $ 0.07
b) Refresquería $ 0.06
c) De legumbres, hortalizas, frutas y golosinas $ 0.05
d) De especies y similares $ 0.06
e) De cualquier otra clase de mercadería $ 0.07
f) De carnes y similares $ 0.12

Art. 8.- DEROGADO. (1)

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JUDICIAL

CAPÍTULO IV

PROHIBICIONES Y SANCIONES

Art. 9.- En las zonas en las que se autorice la construcción de chalets en espacio público se deberá considerar dos metros de ancho de libre acceso a las propiedades privadas, previa presentación de documentos legales de la propiedad; además se deberá permitir la libre circulación peatonal. No se permitirá el comercio que obstaculice las paradas de buses, tragantes de aguas lluvias y aceras.

Art. 10.- A los Arrendatarios de chalets construidos y no construidos por la Municipalidad se les prohíbe:

a) Traspasar en venta o cualquier título el derecho de los chalets, sin la previa autorización municipal.

b) Otorgar en carácter de alquiler a terceras personas, así como cualquier otro trámite en el que cede derechos.

c) Abandonar los chalets por períodos de tres meses consecutivos.

d) La remodelación y ampliación de chalet, sin la previa autorización respectiva por parte de esta Municipalidad.

e) Hacer uso diferente de la actividad económica autorizada por la Municipalidad.

f) Usar los chalets como bodega o cualquier otro uso no autorizado.

g) Ser arrendatario de más de un chalet.

Art. 11.- El incumplimiento a lo establecido en el artículo 10 de esta Ordenanza será sancionado con:

a) Primera notificación por escrito al arrendatario haciendo de su conocimiento la prohibición en la que ha incurrido.

b) La reincidencia en la infracción será sancionada con multa por un valor de cuarenta 00/100 dólares.

c) Además de la multa en que incurrieren los arrendatarios, en caso de reincidencia, serán sancionados con la suspensión de la autorización que al efecto se haya otorgado para su funcionamiento por un término de quince días.

d) El procedimiento administrativo sancionatorio se aplicará lo establecido en la Ley General Tributaria Municipal.

Art. 12.- La venta u otra clase de derecho constituido sobre un chalet solo procederá una vez la Municipalidad haya realizado el respectivo valúo de lo construido, lo cual será la base para determinar el precio de venta.

Art. 13.- Cuando se desee hacer uso del área o espacio ocupado por un chalet no construido por la Municipalidad, éste será demolido y el arrendatario tendrá derecho a que se le reconozca económicamente el valor o costo de lo invertido en la construcción, previo valúo del chalet.

Art. 14.- Todo daño ocasionado por el arrendatario al chalet y otras estructuras comunes serán cubiertos por su cuenta.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 15.- Las plazas, las aceras, u otros sitios similares de propiedad nacional o municipal, son de uso público en función de toda la población; por lo que no se permitirán edificaciones de ningún tipo que por sus características sean de carácter permanente o provisional que obstaculicen las aceras, parques, zonas verdes u otros sitios similares.

Art. 16.- Si las actividades efectuadas en los chalets fueren cesadas o suspendidas por el arrendatario, el interesado deberá notificar a la Unidad de Catastro Tributario, en un lapso no mayor de treinta días hábiles para el cierre de la cuenta respectiva.

En caso de no hacerlo, so pena de incurrir en la cancelación de los impuestos respectivos durante los meses en que no hubiere dado aviso después del cierre respectivo.

Art. 17.- Los chalets por ser potenciales generadores de basura, deberán cancelar la tasa correspondiente por recolección de basura, servicio de alumbrado público y servicio de agua potable si aplicare, estas tasas por servicios deberán ser incorporadas a los cobros diarios por el funcionamiento de los chalets.

Art. 18.- Con la presente Ordenanza queda derogado el numeral 4 MERCADO, PLAZA Y SITIOS PUBLICOS, LITERALES A, B y C del art. 7 de la Ordenanza de Tasas por servicios Municipales.

APLICACIÓN SUPLETORIA

Art. 19.- Lo no regulado en la presente Ordenanza se aplicará lo establecido en el Código Municipal, en la Ley General Tributaria Municipal y en el Derecho Común.

VIGENCIA

Art. 20.- La presente Ordenanza entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de San Cristóbal, Departamento de Cuscatlán, a los doce días de noviembre del dos mil veintiuno.

PEDRO ANTONIO VASQUEZ PEREZ,
ALCALDE MUNICIPAL.

LIC. ALVARO ANTONIO PINEDA,
SECRETARIO MUNICIPAL.

REFORMAS:

(1) Decreto Municipal No. 2 de fecha 23 de septiembre de 2022, publicado en el Diario Oficial No. 226, Tomo 437 de fecha 30 de noviembre de 2022.

CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JUDICIAL