

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE  
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS**



**TRABAJO DE GRADO**

**LAS CONSECUENCIAS LEGALES DE LAS INFRACCIONES COMETIDAS POR NO REALIZAR EL DEBIDO PROCESO PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS RESPECTIVAS AUTORIZACIONES DE OBRAS PARTICULARES EN EL MUNICIPIO DE SANTA ANA**

**PARA OPTAR AL GRADO DE  
LICENCIADO(A) EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR**

**JOSÉ MOISES CRISTALES JUÁREZ**

**ERIKA JAZMIN GALÁN GÓNGORA**

**JESSIKA LIZETH SANDOVAL GONZÁLEZ**

**CARLOS HUMBERTO VENTURA LINARES**

**DOCENTE ASESOR**

**LICENCIADA DANIELA DEL CARMEN ROJAS DE ROSALES**

**SEPTIEMBRE, 2019**

**SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES**



M.Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

**RECTOR**

DR. MANUEL DE JESUS JOYA ÁBREGO

**VICERRECTOR ACADÉMICO**

ING. NELSON BERNABE GRANADOS ALVARADO

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

LICDO. CRISTOBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ

**SECRETARIO GENERAL**

M.Sc. CLAUDIA MARÍA MELGAR DE ZAMBRANA

**DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

LICDO. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN

**FISCAL GENERAL**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**

**AUTORIDADES**



**Dr. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ**

**DECANO**

**M.Ed. ROBERTO CARLOS SIGÜENZA CAMPOS**

**VICE-DECANO**

**M.Sc. DAVID ALFONSO MATA ALDANA**

**SECRETARIO**

**M.Ed. MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACALL ZOMETA**

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco infinitamente a Dios por haberme permitido lograr este triunfo académico a pesar de las dificultades, siempre me brindó la oportunidad más apropiada para que mi persona saliera triunfante. Creo infinitamente en los designios de Dios todo poderoso es por eso que la honra es para él.

Agradezco a mi madre Irma Estela Juárez quien es pilar fundamental en mi vida; que a lo largo de todo mi camino siempre me aconsejó que debía terminar mi carrera para tener mejores oportunidades laborales. A mi padre José Humberto Cristales por demostrarme siempre que las cosas deben ser alcanzadas por méritos propios y por enseñarme que todo tiene su tiempo en esta vida.

Agradezco a mi esposa Jeannine Stefany Henríquez de Cristales por alentarme y mostrarme que todo se puede lograr con esfuerzo y dedicación, gracias por ser mi ayuda idónea.

A mis compañeros de tesis Erika Jazmín, Jessika, Carlos por ser comprensivos con mi dificultad de horarios debido a mi trabajo y además por el esfuerzo colosal para acoplarnos como un grupo de investigación.

Agradecimientos extensos a los compañeros de estudio que a lo largo de esta carrera tuvimos la oportunidad de formarnos en esta alma mater (Universidad de El Salvador).

No puedo dejar de lado a esas personas tan únicas como mis asesores de tesis que fueron tan comprensivos y que nos permitieron conocer cuántas cosas se pueden lograr por medio de la investigación científica Lcda. Daniela del Carmen Rojas y Licdo. Miguel Ángel Dubón (Q.E.P.D.) a todos ellos gracias infinitas.

*José Moisés Cristales Juárez*

En primer lugar, doy infinitamente gracias a Dios, por haberme dado la fuerza, valor y coraje para culminar esta etapa. Ya que sin su bendición hoy no estaría en esta etapa tan hermosa de mi vida, culminando este proceso de grado.

Agradezco también la confianza que mi madre ENA CECIBEL GONGORA RAMIREZ depósito en mí, ya que sin su esfuerzo y sacrificio esto no hubiera sido posible por haberme ayudado a realizar mi sueño de ser una profesional.

A mi hermana, KARLA PAMELA GALAN GONGORA por haberme dado su apoyo en todos los sentidos para que nunca me rindiera, por sus consejos que fueron los que me dieron la fuerza para no rendirme.

Agradezco a toda mi familia por el apoyo brindado en mi camino a formarme como una profesional.

Agradezco infinitamente a un gran hombre cuyo sueño se lo dedico porque él me alentó a que jamás me diera por vencido y ahora que ya no está en la tierra este sueño va para él hasta el cielo, por todos los consejos que me brindo y por sentirse orgulloso de que fuera la primera profesional de la familia abuelo JOSE LEONIDAS GONGORA (QDDG) este triunfo es en su memoria.

Agradezco a una persona muy especial que ha estado apoyándome en mi sueño de convertirme en profesional gracias por entenderme y animarme Heimele Figueroa.

Agradezco a nuestra asesora la Licenciada Daniela del Carmen Rojas que sin su ayuda y apoyo incondicional este proceso no hubiera sido posible.

Y finalmente Al Lic. Miguel Ángel Dubón que siempre me brindó su apoyo y cariño incondicional (QDDG) gracias por hacerme mejor persona y profesional.

*Erika Jazmin Galan Gongora.*

Doy Infinitamente gracias a Dios Todopoderoso, por demostrarme una vez más que las promesas que hace a sus hijos en esta tierra él las cumple, ya que me ha permitido cumplir una de muchas metas que me he fijado en mi vida y me ha dado la fuerza y valor para poder culminar esta etapa en mi vida. Ya que sin la ayuda principal de él, esto no fuera una realidad, que me ha dado por tantos años el mejor regalo de una familia que ellos han sido un apoyo incondicional en mi vida y en mi carrera, mis padres, mis hermanos y mis padrinos que siempre han confiado en mí.

Agradezco también la confianza y el apoyo brindado por mi Madre **Mirian Araceli González de Sandoval**, mi Padre **Raúl Eugenio Sandoval Sandoval**, que sin duda alguna en el trayecto de mi vida me han demostrado su amor y cariño con sus constantes consejos de superación, corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos.

A mis hermanos, Raúl Ernesto Sandoval González y Juan Carlos Sandoval González, que sin su ayuda y apoyo no hubiera sido posible afrontar los retos que se me han presentado a lo largo de mi vida, ya que ellos son un ejemplo a seguir como personas y como profesionales.

A mis padrinos Rosa Aminta Sandoval de Figueroa y José Reynaldo Figueroa Martínez, gracias por Apoyarme y darme fuerzas para seguir adelante.

Agradezco a toda mi familia por el apoyo brindado en mi camino a formarme como una profesional.

Le agradezco a la **Licenciada Daniela Del Carmen Rojas**, por ser una excelente profesional y asesora, ya que gracias a su apoyo hemos logrado esta meta como grupo; e igualmente a mis compañeros de tesis que de cada uno de ellos aprendí algo que me ayudara a ser mejor persona y una mejor profesional

Al Lic. Miguel Ángel Dubón (QDDG) que siempre me brindó su apoyo incondicional.

*Jessika Lizeth Sandoval González*

Agradezco a Nuestro Padre Celestial por demostrarme una vez más que las promesas que hace a sus hijos en esta tierra, él las cumple ya que me ha permitido cumplir una de muchas metas que me he fijado en mi vida.

A mi madre María Aracely Linares de Ventura por sus constantes consejos de superación, por ayudarme a tomar las mejores decisiones en mi vida y ser una mujer fuerte que me ha enseñado valores y principios correctos.

A mi padre Carlos Humberto Ventura Linares, por darme la oportunidad de tener una excelente educación y permitirme superarme como persona y confiar en mí y ayudarme en el transcurso de mi formación como profesional.

Le agradezco a la Licenciada Daniela del Carmen Rojas, por ser una excelente profesional y asesora, ya que gracias a su apoyo hemos logrado esta meta como grupo; e igualmente a mis compañeros de tesis que de cada uno de ellos aprendí algo que me ayudara a ser mejor persona y un mejor profesional.

*Carlos Humberto Ventura Linares.*

# ÍNDICE

INTRODUCCION.....	Xi
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>13</b>
1.1 - JUSTIFICACION.....	14
1.2 - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
1.3.1 - DELIMITACION TEORICA .....	21
1.3.2 - DELIMITACION GEOGRAFICA.....	21
1.4 - OBJETIVOS.....	22
1.4.1 - GENERAL .....	22
1.4.2 - ESPECIFICOS.....	22
1.5 - CONSIDERACIONES ÉTICAS. ....	22
1.6 - PREGUNTAS DE INVESTIGACION.....	23
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>24</b>
2 - MARCO HISTORICO .....	25
2.1 - ANTECEDENTES HISTORICOS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	25
2.1.1- EPOCA ANTIGUA. ....	25
2.1.2 -CONSTRUCCIONES EN CENTRO AMERICA. ....	26
2.1.3 – HISTORIA Y EVOLUCION DE LA CONSTRUCCION EN EL SALVADOR. ....	27
2.1.4 – LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN SANTA ANA Y SU DESARROLLO. ....	28
2.2 - MARCO TEORICO .....	30
2.2.1 - OBRAS DE CONSTRUCCION DE LOS PARTICULARES:.....	30
2.2.2 - LOS MUNICIPIOS.....	33
2.2.3- LOS MUNICIPIOS EN AMERICA.....	34
2.2.4 - LOS MUNICIPIOS EN EL SALVADOR.....	34
2.2.5- MUNICIPIO DE SANTA ANA.....	35
2.2.6 - FUNCIONES DE LAS MUNICIPALIDADES.....	36
2.3 MARCO DOCTRINARIO.....	37
2.3.1 - IMPOSICIÓN DE SANCIONES QUE SE REQUIEREN PARA GARANTIZAR EL DEBIDO PROCESO AL ADMINISTRADO.....	40
2.3.2 - INFRACCIONES Y SANCIONES EN LAS NORMAS DE CONSTRUCCION. ....	46
2.3.2.1 - LEY DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL. ....	46
2.3.2.2 - LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION. ....	48
MARCO SANCIONATORIO.....	48
2.3.2.3 - ORDENANZA DE AUTORIZACIÓN Y FISCALIZACIÓN DE LAS OBRAS PARTICULARES DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA. ....	48
2.3.2.4 - LEY ESPECIAL DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	48
2.3.2.5 - PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO .....	49



<b>2.4 – MARCO JURIDICO .....</b>	<b>53</b>
<b>2.4.1 - MARCO JURIDICO DE REFERENCIA. ....</b>	<b>53</b>
<b>2.4.2 - LEGISLACION NACIONAL.....</b>	<b>53</b>
2.4.2.1 - CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA.....	53
2.4.2.2 - EL CÓDIGO MUNICIPAL.....	60
2.4.2.3 - LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.....	61
2.4.2.4 – ORDENANZA DE AUTORIZACION Y FISCALIZACION DE LAS OBRAS PARTICULARES DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA.....	61
2.4.2.5 – LEY DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.....	62
2.4.2.6- LEY DEL MEDIO AMBIENTE.....	63
2.4.2.7 -LEY FORESTAL.....	63
2.4.2.8 - REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES.....	64
<b>2.4.3- LEGISLACIÓN INTERNACIONAL.....</b>	<b>64</b>
2.4.3.1 CONVENIO REGIONAL PARA EL MANEJO Y CONSERVACION DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES, FORESTALES Y EL DESARROLLO DE PLANTACIONES FORESTALES.....	64
2.4.3.2 - CONVENIO CONSTITUTIVO DE COMISION CENTROAMERICANA AMBIENTE Y DESARROLLO.....	65
2.4.3.3 - CONVENIO CONSTITUTIVO DE LA COMISION CENTROAMERICANA DE AMBIENTE Y DESARROLLO.....	65
<b>2.4.4- DERECHO COMPARADO.....</b>	<b>65</b>
2.4.4.1 – REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA.....	65
2.4.4.2 – LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE PANAMA.....	66
2.4.4.3 - LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. (MEXICO).....	67
2.4.4.4.- LEY DE URBANIZACIONES (NICARAGUA).....	67
<b>2.5 - MARCO CONCEPTUAL .....</b>	<b>68</b>
<b>2.5.1 – ASPECTOS GENERALES.....</b>	<b>68</b>
<b>2.5.2 - DEFINICIONES QUE SE MENCIONAN EN EL TEMA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>69</b>
<b>2.5.3 – DEFINICIONES IMPORTANTES PARA UNA MEJOR COMPRESION DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>70</b>
<b>2.5.4- DEFINICIONES JURIDICAS QUE SE UTILIZAN COMUNMENTE EN LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>71</b>
<b>CAPITULO III .....</b>	<b>74</b>
<b>3.0 MARCO METODOLÓGICO .....</b>	<b>74</b>
3.1 - TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	75
3.1. 2 - DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....	75
3.2- POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN.....	76
3.2.1. - CUADRO DE PRESENTACION DE LA MUESTRA.....	77
3.3.- DISEÑO DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION.....	78
3.3.1 - INSTRUMENTOS PARA RECABAR LA INFORMACIÓN.....	78
3.4 - PASOS EN LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	79
3.4.1 - INMERSIÓN INICIAL EN EL CAMPO DE ESTUDIO.....	79
3.4.2 - RECOLECCIÓN DE DATOS PARA EL ANÁLISIS.....	80

3.5 - MODELO DE PROCESAMIENTO DE DATOS .....	80
3.5.1 - MODELO COMPARATIVO – DESCRIPTIVO, UTILIZADO PARA EL ANALISIS DE LOS DATOS.....	80
3.6 - VACIADO DE LA INFORMACIÓN.....	81
3.6.1 - INSTRUMENTO PARA VACIAR LA INFORMACIÓN.....	81
3.7 - ANALISIS DE LA INFORMACIÓN.....	81
3.7.1 - ESQUEMA DE CATEGORÍAS DE ANÁLISIS.....	86
3.8 – TRIANGULACIÓN DE LA INFORMACION.....	87
<b>CAPÍTULO IV INTERPRETACIÓN Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>88</b>
TRIANGULACION DE LA INFORMACION.....	89
➤ CUADRO NÚMERO UNO .....	89
➤ CUADRO NÚMERO DOS .....	94
➤ CUADRO NÚMERO TRES .....	98
➤ CUADRO NÚMERO CUATRO .....	102
➤ CUADRO NUMERO CINCO .....	108
➤ CUADRO NUMERO SEIS.....	112
<b>CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>117</b>
CONCLUSIONES.....	118
RECOMENDACIONES.....	119
BIBLIOGRAFIA.....	120
<b>ANEXOS.....</b>	<b>121</b>

## INTRODUCCION

El presente trabajo de grado es de suma importancia, ya que en la actualidad se desconocen las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en el Municipio de Santa Ana, para cual se aporta la normativa y jurisprudencia que versan sobre el tema en cuestión; todo proyecto de Urbanización o Edificación debe contar con el respectivo permiso antes de iniciarse, no basta que una persona sea propietaria del terreno al construir, ampliar, modificar, remodelar, un inmueble tiene que contar con la autorización Municipal la ley exige la aprobación previa de los proyectos de obras, y se desea obtener un desarrollo armonioso para la ciudad, para lo cual las construcciones deben respetar las líneas de las calles, alturas, usos y otras condiciones planificadas en cada zona urbana.

Este trabajo presenta los siguientes capítulos:

En el capítulo I, se presenta la justificación, planteamiento del problema, delimitación del problema, delimitación teórica, delimitación geográfica, delimitación temporal, objetivos generales y específicos, consideraciones éticas, preguntas de investigación.

En el capítulo II, marco histórico, donde se abordan los antecedentes históricos de las construcciones realizadas en la época antigua, las primeras obras de construcciones que se remonta a la antigüedad, construcciones en Centro América que se dieron como lo son los ranchos, casas de paja aquí se dieron los primeros asentamientos y pueblos de la industria de la construcción, en santa se realizaron principales obras de construcción como edificios, catedral, teatro y palacio municipal.

Marco teórico, donde se retoman las diferentes obras de construcción, nuevos asentamientos que en la actualidad se llaman colonias, barrios y residencias, los municipios que surgieron en un estado moderno, los municipios de américa donde los colonizadores fundaron lo que hoy en la actualidad se conoce como municipio.

Marco doctrinario que contiene toda la información relacionada a infracciones y procedimientos administrativos donde se imponen las sanciones que se requieren para

garantizar el debido proceso al administrado, sanciones en obras de construcción, leyes de ordenamiento y desarrollo territorial.

En el Marco jurídico se hace referencia a las diferentes legislaciones nacionales, e internacional, convenios, reglamentos y lo referente a derecho comparado.

Marco conceptual donde se retoman aspectos generales, definiciones jurídicas de la investigación,

Capitulo III donde se describen los tipos de investigación, diseño de investigación, cuadro de presentación de la muestra, diseño de instrumento de investigación, pasos para recolección de datos, vaciado de la información, triangulación de la información.



# CAPITULO I

## 1.1 - JUSTIFICACION

El permiso o licencia de construcción es un acto administrativo, por medio del cual, la entidad correspondiente, llamada municipalidad otorga a una persona interesada, propietaria de un inmueble, para que pueda realizar obras diferentes de construcción, previo a realizar el trámite respectivo; por lo que, en la presente investigación se establece la importancia que debe darle cada propietario de inmueble, al proceso de realizar el respectivo trámite para la obtención del permiso, licencia o autorización, en las instancias municipales para la obtención del mismo, con el fin de ejecutar legalmente las obras, sin obviar la dimensión de los trabajos de construcción a realizar, y el costo económico que deberá de pagar, traducidos a tributos, por dicho permiso.

Este trabajo se vuelve novedoso, ya que es un tema escasamente estudiado tanto a nivel nacional como a nivel local; de tal manera que, aún dentro de la misma localidad o municipio, en la actualidad existe desconocimiento de la población sobre las leyes u ordenanzas que norman el proceso legal sobre la tramitación del respectivo permiso, licencia o autorización, para ejecutar cualquier tipo de obra de construcción.

De igual manera, desconocen que al no obtener la respectiva autorización municipal, y realizar las obras de construcción ilegalmente, se están exponiendo que la municipalidad al verificar el cometimiento de dicha infracción a la norma, someta al propietario del inmueble a un procedimiento administrativo sancionatorio, que terminará con la imposición de una sanción, generalmente pecuniaria.

El estudio de las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación del permiso para la ejecución de obras de los particulares en el municipio de Santa Ana, es una temática de la que, como se mencionó anteriormente, se comenta con poca frecuencia en el campo jurídico; es por ello que, se considera de suma importancia y que es necesario que la población en general, y específicamente los habitantes del municipio de Santa Ana, que pretendan realizar obras de construcción, de cualquier índole, conozcan del debido proceso a realizar para obtener el respectivo permiso de construcción, y por ende de las

sanciones a las que se harán acreedores por no haber obtenido el permiso pertinente, para ejecutar tales obras.

En este caso en particular, la legislación vigente referente a construcciones, entre leyes y ordenanzas, facultan a las autoridades municipales, a generar o imponer orden en la forma de desarrollo urbanístico local.

Si se echa un vistazo a las grandes urbes que existen en el globo terrestre, se observa la planificación y fiscalización por parte de una determinada institución para seguir en una línea de crecimiento y desarrollo territorial adecuado, tomando en consideración que la institucionalidad municipal debe fomentar la cultura del ordenamiento urbano, incentivando y motivando a los propietarios de inmuebles a someterse a los parámetros legalmente establecidos para tal efecto; tomando en consideración que, a lo largo de la historia, la legislación en áreas específicas no ha pasado desapercibida, y es que al ser humano se le vuelve necesario tener una serie de reglas para que su comportamiento o conducta sea lógica y congruente con el ordenamiento jurídico.

En El Salvador existe toda una legislación, entre leyes, Códigos, reglamentos, ordenanzas, que ayudan a delimitar el tema, objeto del presente caso. La Constitución Salvadoreña por ejemplo, como Ley Suprema, otorga competencia en el Art. 206 a las municipalidades, cuando literalmente establece: **“Los planes de desarrollo local deberán ser aprobados por el Concejo Municipal respectivo.....”**; el Código Municipal, por su parte, en su carácter de ley secundaria, establece criterios de competencia a las municipalidades, y específicamente en el Art. 4 numeral 27, prescribe que **“será competencia de la municipalidad la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanización y demás obras particulares cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y capacidad técnica instalada para tal fin”**; a falta de éste, será el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano quien conocerá de ello.

Existen otras leyes especiales y Ordenanzas que son parte fundamental para el fomento de la cultura del desarrollo urbano local, que en gran parte, motivan a los

propietarios de los inmuebles a tramitar los respectivos permisos para construcción; generando a la vez la competencia a la municipalidad, por medio de sus funcionarios, a ejercer la autoridad, sin miedo y de manera firme para legalizar las construcciones que carecen de licencia, haciendo valer las funciones que le corresponden en cumplimiento de autoridad competente y la implementación de las leyes vigentes para tal efecto.

En El Salvador se encuentran vigentes la Ley de urbanismo y Construcción, y la Ley de Desarrollo Territorial, las cuales en sus considerandos establecen que fueron creadas para el desarrollo ordenado de las construcciones urbanas y de desarrollo constructivo; en ellas se establece puntos medulares y competencias, que indiscutiblemente, abonarán a la presente investigación, la cual se focalizará en la ciudad de Santa Ana, ya que es necesario delimitarlo por razones técnicas y de celeridad.

La temática en mención, se vuelve novedosa y actual por razones puntuales:

Las construcciones desmedidas y descalificadas, se han generado debido a que la población no se ciñe a los lineamientos jurídicos, establecidos para tal efecto, tal como se mencionaba anteriormente, es competencia de la municipalidad, hacer del conocimiento y someter a todos los ciudadanos propietarios de inmuebles a lo que exige la norma, en relación a las construcciones, caso omiso serán objeto de sanciones legales, que van desde pago de multas pecuniarias, hasta demolición de lo construido, previo a un debido procedimiento administrativo sancionatorio.

Todo lo antes mencionado genera un solo fin, que es el de verificar y dar a conocer las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en el municipio de Santa Ana, y que al final se generará una serie de conclusiones y recomendaciones para una mejor eficiencia en el cumplimiento de la legislación respectiva, sin dejar de lado las consecuencias legales que se ocasionan por el incumplimiento de las mismas leyes, que al final se traducen en infracciones o



contravenciones que conlleven a someter a la persona que vulnera la norma, a un procedimiento administrativo sancionatorio.

## 1.2 - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Artículo 204 de nuestra Ley Primaria comprende: **“crear, modificar y suprimir tasas y contribuciones públicas para la realización de obras determinadas dentro de los límites que una ley general establezca.....”**<sup>1</sup>; con ello se deja claro que las municipalidades son las encargadas de aprobar las tasas y contribuciones para lo cual se hace respaldar por una ley especial o secundaria como lo es el Código Municipal, ya que con él se sentarán los principios generales para poder organizarse y tener un buen funcionamiento que le permitan ejercer sus facultades Autónomas.

**“La autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin de no existir estos instrumentos deberá hacerlo en coordinación con el viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y de conformidad con la ley en materia”**<sup>2</sup>, tal y como lo establece el artículo 4 numeral 27 del Código Municipal.

A través de los años, en El Salvador se da el surgimiento de asentamientos humanos, originado del crecimiento poblacional, lo cual a través del tiempo, su alto índice ha dado como resultado un desarrollo habitacional exorbitante, tanto que los grupos humanos conformados en pueblos, caseríos, villas, colonias, barrios, entre otros, muchos de los cuales ubicados tanto dentro de una ciudad, como en la parte rural, sin dejar de mencionar en zonas como a orillas de mares, ríos, lagos, en faldas de los volcanes, en vías públicas, lo cual ha permitido ir observando como los distintos

---

<sup>1</sup> CONSTITUCION D.O. n° 234. 16 de Diciembre de 1983.

<sup>2</sup> D.M.N°9, del 8 de marzo de 1990. publicado en el D.O.N°86, Tomo 307, del día 6 de abril de 1990.

pueblos han ido evolucionando y mejorando sus construcciones con el devenir del tiempo.

Por eso es que la Ley Primaria, o Constitución de la República de El Salvador, es clara y precisa en su artículo 203 cuando prescribe: **“Que los municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo y se regirá por un Código Municipal”**<sup>3</sup>.

Por tal razón es que el Estado crea una normativa especial, ya que muestra un interés para que en dicho artículo se cumpla y se de una armonía entre lo que es la Ley Primaria y las leyes secundarias como el Código Municipal, la Ley de Urbanismo y construcción, Ordenanza de Autorización y fiscalización de las obras particulares del Municipio de Santa Ana, la Ley de ordenamiento y Desarrollo Territorial, la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana, entre otras, ya que estas contienen toda la normativa aplicable para la ejecución de las obras de construcción así como de regular las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en Santa Ana.

Es por tal motivo que el código de Municipal tiene como fin primordial, tal y como lo cita el Art. 1, el cual establece de la siguiente manera: **el presente código tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios.” Entonces podemos decir que en el Salvador se crea esta normativa con la única finalidad de tener un ordenamiento jurídico que garantiza la autonomía que cada municipio tiene en coordinación con las políticas y actuaciones que puedan orientar a tener un bien común entre todos los habitantes del municipio.**<sup>4</sup>

El decreto N°9 denominado Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, en su artículo 1 establece **“que toda persona natural o jurídica que pretenda llevar a cabo obras de urbanización,**

---

<sup>3</sup> D.O.N°23 TomoN°290 fecha: 5 de febrero de 1986

<sup>4</sup> D.O.N°23 TomoN°290 fecha: 5 de febrero de 1986.

**construcción, reconstrucción, modificación, reparación y otras de cualquier naturaleza que fueren, deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al departamento de Ingeniería Municipal”<sup>5</sup>**, en los cuales tendrán que ir implícitos una serie de requisitos importantes que se anexarán en la solicitud respectiva.

A partir de ese momento se colige que estas leyes nacen a la vida jurídica para ordenar las construcciones que se dan tanto dentro como fuera de la ciudad, ya que sin ellas, se daría un desorden desmedido, acarreando problemas serios y graves dificultades, no solo para los gobernantes, sino también para los habitantes de los lugares donde se desarrollaran las obras de construcción. Por eso se vuelve muy importante y necesario contar con leyes que le den orden al ensanchamiento urbano y rural, y se cuente con normas básicas y sobre todo fundamentales para que toda persona natural o jurídica, se someta al estricto cumplimiento de las normas jurídicas establecidas para la ejecución de cualquier construcción o urbanización.

La Industria de la construcción en el Salvador no es muy antigua, ya que el tema de las construcciones se ha venido dando de manera individual; se sabe que, este argumento está íntimamente relacionado con la construcción de viviendas y ha sido considerado por el Estado Salvadoreño en el año 1930, cuando fue discutido en la campaña presidencial del General Hernández Martínez<sup>6</sup>.

En el año de 1934 se empiezan a dar los primeros pasos que propiciarían la construcción y el mejoramiento de las viviendas, posteriormente en el año 1950 el Estado Salvadoreño crea Instituciones que ayudarían, como lo es el Instituto de Vivienda Urbana (IVU); precisamente es en ese momento, donde se ve en la necesidad el Estado Salvadoreño de hacerle reformas a la Constitución Política de la República, ya que el Estado es el promotor de garantizar un bienestar público con respecto a lo que es el desarrollo Urbano.

Una de las intervenciones que efectúa en materia de vivienda y desarrollo urbano, es cuando se decreta el derecho a la propiedad privada, tanto en el ámbito

---

<sup>5</sup> D.M.N°9, del 8 de marzo de 1990. publicado en el D.O.N°86, Tomo 307, del día 6 de abril de 1990.

<sup>6</sup> Ri.ufg.edu.sv>jspui>bitstream

rural, como lo es en el ámbito Urbano; la por eso es que, exactamente en el año de 1951, cuando por esa necesidad se decide crear Ley de Urbanismo Y Construcción, ya que nace por la necesidad de regular y desarrollar el tema de las infraestructuras ya que ese tema es muy complejo y difícil de manejar, ya que incide directamente en el Desarrollo Sostenible de la Sociedad Salvadoreña.

La gran mayoría de las construcciones y Urbanizaciones que se han llevado en la ciudad de Santa Ana, se han realizado de una forma desordenada buscando principalmente el beneficio de los Urbanizadores y no de las personas, ya que hay que contar con la protección, conservación y recuperación del Medio Ambiente así como proteger el uso de los recursos naturales para no ocasionarles problemas a las presentes y futuras generaciones.

El encargado de velar, formular y dirigir lo que es la vivienda y desarrollo Urbano está a cargo del Viceministerio de Vivienda Y Desarrollo Urbano, y éste, es el ente encargado de garantizar que las construcciones se sujeten a los requisitos establecidos en el Artículo 2 de la Ley de Urbanismo y Construcción, el cual debe de contar con la colaboración de la Alcaldía Municipal de Santa Ana, ya que todo proyecto a elaborarse debe de contar con el respectivo permiso otorgado por el departamento de Ingeniería de la Alcaldía Municipal.<sup>7</sup>

La Alcaldía Municipal de Santa Ana debe ser garante porque se le dé cumplimiento a las leyes que rigen las obras particulares y en el caso de que haya una contravención deberá proceder a sancionar de forma pecuniaria al infractor, hasta suspender o demoler las obras que contradigan los reglamentos establecidos.

Es por ello, que se hace necesario encontrar una respuesta concreta a la siguiente interrogante:

***¿Cuáles son las consecuencias legales de las infracciones cometidas por las personas naturales o jurídicas que no realicen los trámites para obtener la***

---

<sup>7</sup> Arts. 1 y 12 de la Ordenanza para la Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana,

***respectiva autorización para la ejecución de obras particulares en el Municipio de Santa Ana?***

**1.3 - DELIMITACION DEL PROBLEMA**

**1.3.1 - DELIMITACION TEORICA**

Con el objeto de lograr una concreta y fundamentada investigación jurídica del tema a desarrollar y de igual manera realizar un estudio más amplio, que ratifique una visión clara, sistemática y exhaustiva de la problemática existente en cuanto al tema de investigación, objeto del presente caso, se centrará este trabajo en la aplicación que tiene el conjunto de leyes secundarias o especiales, en cuanto a lo que se refiere el trámite para la obtención de los permisos para la construcción, urbanización, parcelación y/o lotificación de los proyectos a ejecutar por el dueño de la obra, así como las consecuencias jurídicas por no contar con dichos permisos.

Todo ello basados en el marco legal a aplicar donde se encuentra, principalmente, la Constitución de la República, que da autonomía a los municipios; la Ley de Urbanismo y Construcción; la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial; la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, entre otras que se mencionarán a lo largo de la investigación.

**1.3.2 - DELIMITACION GEOGRAFICA**

La presente investigación se circunscribirá en el municipio de Santa Ana; a través de la Alcaldía Municipal de Santa Ana, quien será el ente garante que se descentraliza del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. Para lo cual, la Alcaldía Municipal de Santa Ana será la encargada de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano, de elaborar los planes y permisos para la construcción de obras dentro de la jurisdicción del departamento de Santa Ana, así como de las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse los propietarios de las urbanizaciones, o inmuebles, en la circunscripción de Santa Ana.

### **1.3.3 - DELIMITACIÓN TEMPORAL**

Esta delimitación será aplicada a la presente investigación, se realizó en el período comprendido entre el mes de Septiembre de dos mil diecisiete al mes de Noviembre del año dos mil dieciocho.

### **1.4 - OBJETIVOS**

Tomando en consideración que los objetivos orientan las demás fases del proceso de investigación, determinando los límites y la amplitud del estudio, como también permiten definir las etapas que requiere el estudio situándolo dentro del contexto general, por lo que se plantean:

#### **1.4.1 - GENERAL**

Determinar las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las autorizaciones de obras particulares en el municipio de Santa Ana.

#### **1.4.2 - ESPECIFICOS**

- ❖ Dar a conocer al particular la forma legal de como tramitar los permisos de construcción ante la autoridad competente
- ❖ Conocer del procedimiento Administrativo Sancionatorio que conlleva a imponer sanciones a las personas naturales y jurídicas por no seguir los lineamientos establecidos por la Alcaldía Municipal de Santa Ana, para tramitar la respectiva autorización en la ejecución de obras de construcción.
- ❖ Cotejar todas las leyes y normativas jurídicas que regulan las autorizaciones de obras particulares aplicables en el Municipio de Santa Ana.

### **1.5 - CONSIDERACIONES ÉTICAS.**

En la presente investigación, la información y los datos que se obtendrán de los entrevistados que participarán en este proceso serán de estricta confidencialidad,

como también lo será la muestra, es decir los entrevistados para la obtención de la información que se obtendrá, según la problemática planteada.

Por lo tanto en ninguna de las entrevistas, se hará constar nombres y generales, para que de esta forma no puedan ser identificadas las personas que vertieron su opinión en la aplicación de los instrumentos de investigación, sobre el tema en discusión, ya que su opinión será utilizada únicamente para fines educativos. La información será manejada con profesionalismo y confidencialidad para evitar que la identidad de dichas personas salga a la luz pública.

Las consideraciones éticas serán aún más aplicables en el capítulo IV del presente trabajo de grado, en donde se harán constar las entrevistas, utilizando el método cualitativo con preguntas abiertas, las que se procesarán con el fin de obtener la información que sea necesaria y se utilizará para elaborar el análisis respectivo, lo cual se reflejará en el resultado final de la presente investigación.

#### **1.6 - PREGUNTAS DE INVESTIGACION.**

- ¿Conocerá la población sobre las sanciones impuestas a los administrados que no realizan el debido proceso para el trámite de los permisos de construcción?
- ¿Cuál es la normativa aplicable a los administrados, del municipio de Santa Ana, que cometen infracciones relacionadas con los permisos de construcción?
- ¿Qué tipo de sanciones se le impone a los administrados que no cumplen con lo señalado en las respectivas normativas relacionadas con permisos de construcción?
- ¿Se realizará un debido procedimiento administrativo sancionatorio a los particulares, para imponerles sanciones por las infracciones cometidas al realizar obras de construcción sin la autorización pertinente?
- ¿Será necesaria la implementación de reformas a la normativa vigente en derecho municipal, relacionada con las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en el municipio de Santa Ana?
- ¿Cuáles son las razones por las que los particulares o administrados no realizan el debido proceso para obtener la autorización municipal para ejecutar las obras de construcción?



# CAPITULO I



## **2 - MARCO HISTORICO**

Establecer los antecedentes históricos de las principales transformaciones en los radios urbanos salvadoreños, específicamente, como “**analizar la evolución**”, es vinculante con los cambios económicos en los ámbitos regionales de las distintas ciudades o de los conjuntos de centros urbanos, y su impacto en el desarrollo sostenible del país, lo cual constituye un hecho de gran importancia que permite comprender en toda su plenitud el significado de la misma en la actualidad.

### **2.1 - ANTECEDENTES HISTORICOS DE LAS CONSTRUCCIONES.**

#### **2.1.1- EPOCA ANTIGUA.**

Las primeras obras de construcción se remontan a la antigüedad donde el hombre recolectaba y cazaba para lograr su supervivencia, es de esa forma en que los humanos constantemente se trasladaban de un lugar a otro; por no establecerse en un lugar fijamente, construían refugios provisionales para protegerse de las inclemencias del clima. Por ese motivo no tenían una estructura formal que les sirviera para organizarse.

Con el devenir del tiempo, el hombre descubre formas de agricultura, posteriormente descubre el fuego y aprende a controlarlo, esto le permite sobrevivir porque empieza a cuidar y asegurar su alimentación.

Posteriormente se ve en la necesidad de construir casas que colocaban en distintos territorios, en ese momento no existía lo que hoy conocemos como propiedad privada, empiezan a diseñar normas para poder constituir una ciudad.

Entre las construcciones que el hombre nómada realizó están:

- la cabaña o choza formada por un ramaje.
- La gruta o caverna, esta podía ser natural o artificial la cual era realizada con sus propias manos y adaptada a sus necesidades.
- Las habitaciones de madera clavadas en el fondo de un estanque.
- Las chozas de madera y arcilla instaladas en terrenos pantanosos.

Al hablar de antecedentes históricos y al desarrollo de construcciones, es de remontarnos también a la historia del antiguo Egipto, ya que en el antiguo Egipto, 5500 años A.C, eran los faraones quienes tenían el poder ha sido tanta la importancia que dichas construcciones han dejado un legado invaluable para la historia de la humanidad que aún se mantienen en pie en la actualidad.<sup>8</sup>

Los tipos de construcción que se daban en esa época de los egipcios eran (pirámides, templos, esfinges, mastabas, sarcófagos), dichas construcciones eran realizadas por esclavos quienes padecían horas de sol y temperaturas altas, con el fin de desarrollar esas construcciones maravillosas propias de ellos que hasta el día de hoy se mantienen con un gran valor arquitectónico.

Al hablar de la arquitectura egipcia nos podemos dar cuenta que fueron la base de los primeros asentamientos humanos, ya que ellos eran unos maravillosos constructores. Es así como se dio inicio al desarrollo cultural de la humanidad, porque con las construcciones se contribuyó al nacimiento de las primeras ciudades y por ende se abrió paso a las nuevas construcciones.

### **2.1.2 -CONSTRUCCIONES EN CENTRO AMERICA.**

Echando una mirada al mapa Centroamericano puede notarse el origen de la civilización maya.

Hacia el siglo primero antes de la era Cristiana se fundaron las primeras poblaciones de la llamada Antigua Civilización Maya. Los primeros emigrantes de la región Guijense se dirigieron por las cuencas del Montagua y del Usumacinta y fundaron un conjunto de pueblos llamado impropiaemente Antiguo Imperio Maya, pues parece que no tenían un gobierno único, ni hablaban la misma lengua, puesto que consta que los elementos civilizadores que de aquí, de la región Guijense, fueron a establecerse a Tabasco y Chiapas y las primeras civilizaciones Centro Americanas dieron origen a los actuales idiomas indígenas.

---

<sup>8</sup> Quillet, A Enciclopedia Autodidactica Quillet, Tomo IV, Mexico, 1972.

Sin duda a que las primeras construcciones fueron ranchos, casas de paja y tierra, y a que las primeras fueron talladas en madera o piedra blanda, etc. Es que no ha quedado si no relativamente en escaso numerosos restos arqueológicos de los primeros pasos de la civilización.

Entre los restos Arqueológicos fechados más antiguos que se conocen se encuentran los de Copan (Honduras) y Bahía Graciosa (Izabal Guatemala), siendo estos restos con los de Tuxtla (Veracruz), Piedras Negras , Naranjo, Uaxactum y Tikal (Guatemala) los más antiguos monumentos arqueológicos de la antigua civilización maya, existentes en esa población.

Las ciudades que con posterioridad fueron fundadas son: Palanque y Yaxchilan, luego Quirigua, Texha, Itsiste, y después Bakhacal y Chichen Itza, existentes en la primera mitad del siglo VI. En ese periodo es en el que se adquiere mayor extensión la civilización maya, su poderío se extiende en gran parte de México y Centro América, y es probablemente a esa época a la cual corresponden las ruinas de Tehuacán u Opico en San Vicente (El Salvador).<sup>9</sup>

### **2.1.3 – HISTORIA Y EVOLUCION DE LA CONSTRUCCION EN EL SALVADOR.**

En El Salvador, al igual que en toda el área de Mesoamérica, se da una serie de asentamientos y pueblos, los cuales se desarrollan en el devenir del tiempo, es allí donde dan resultado a una serie de grupos de seres humanos que lo habitaron como es un ejemplo el periodo Pre Clásico (1500 A.C a 300 D.C) es en ese periodo que el hombre habita zonas en las orillas de ríos, mares y lagos. Entre las más destacadas están el área de Chalchuapa y Acajutla.

Mientras que en el periodo Clásico (300 a 900 D.C) los pobladores ejercen una gran influencia en la construcción, porque en este periodo hay contacto con los centros maya y zonas fronterizas. La construcción en la época precolombina se da más que todo a base de los que es el adobe y caña, hay techos de paja y piso de tierra compactada, y las viviendas carecían de ventanas.

---

<sup>9</sup> Obras Completas de Jorge Larde, biblioteca Jurídica Santa Ana.

Con la llegada de los Españoles se dieron grandes cambios en los procesos de construcción es en ese momento, cuando se fue introduciendo la teja y los solares cerrados con tapias, es en ese momento cuando El Salvador estuvo regido por normas urbanísticas, las cuales exigían el trazo arquitectónico en forma de cuadrícula.

La estructura habitacional contemporánea a principios del siglo XX cambia, ya que se dieron cuenta los constructores que el adobe tenía poca resistencia a los temblores que acechaban este país, y es así como se da un nuevo sistema de construcción en donde ya se utilizó planchas de lámina; además se importa de Inglaterra cemento; se aumenta la producción de ladrillo y la producción de teja elaborada de arcilla. Con esto se genera un cambio más para la industria de la construcción.

Ya por los años de 1950 los arquitectos Salvadoreños hacen un cambio, trayendo consigo de otros países como México, Estados Unidos y otros países de Europa, una concepción de obras cambiando así la construcción colonial por la construcción contemporánea, dándole uso al tapiz de paredes de ladrillo, se da un incremento de paredes lisas, y sacan más ventajas de la madera.

#### **2.1.4 – LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN SANTA ANA Y SU DESARROLLO.**

La industria de la construcción en Santa Ana se da con algunos sucesos antiguos que se desarrollaron a través de la historia, ya que son edificaciones que forman parte de dicha Ciudad entre las más conocidas tenemos (catedral, teatro de Santa Ana, palacio municipal de Santa Ana) y cuentan con la regulación de la ley de turismo en relación con el artículo 101 de nuestra Constitución de la República.

Catedral, fue construida en el mismo sitio que ocupaba el antiguo templo parroquial de Santa Ana, el cual había sido construido en el siglo XVI, y fue puesto en servicio allá por el año 1574 o 1576, era un edificio de adobe y tejas de barro, el 21 de

enero de 1906 comenzó la construcción de la iglesia parroquial de Santa Ana y el 11 de febrero de 1913 se consagró catedral de la nueva Diócesis.<sup>10</sup>

Teatro de Santa Ana, La primera piedra de la construcción fue colocada el 9 de febrero de 1902 durante el gobierno del General Tomás Regalado, oriundo de esta ciudad. Dos años y medio más tarde, la primera etapa estaba concluida y se saca a concurso la segunda etapa: la decoración, que fue ganada por el Arq. Francisco Durini y Cristóbal Molinari, bajo la dirección de ellos se contrataron a los artistas italianos: Arcangelli y Aronne, quien hizo el estucado decorativo de las diferentes áreas, Antonio Rovescalli diseñó el Telón de boca estilo Art Nouveau y Luigi Picossi como Ingeniero Tramoyista. En 1910 se terminó la construcción. Desde ese año hasta 1933, el Teatro de Santa Ana vivió su época de gloria, debido a la riqueza que produjo el cultivo del café.<sup>11</sup>

Palacio municipal, En 1874 se colocaron las primeras piedras iniciando la construcción bajo la dirección del General Joaquín Pérez, el arquitecto encargado fue Coronado Moreno. La obra terminó en 1883 y se ornamentó en 1884. Los trabajadores municipales de esta época donaron sus sueldos para comprar materiales e iniciar la construcción. El sitio describe el edificio como un "monumento de arquitectura ecléctica". El edificio mezcla varios estilos que son influenciados por neoclasicismo afrancesado junto con un neo-renacimiento italiano.<sup>12</sup>

Estos son una de las importantes construcciones que posee Santa Ana que ahora en día forman parte del patrimonio cultural son esos monumentos que han dado inicio a lo que son las construcciones, solo que hoy en la actualidad se cuenta con leyes que regulan los permisos de construcción de proyectos importantes que están reguladas en un conglomerado de leyes como lo son la ley de urbanismo y construcción la cual regula la aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rural en forma conjunta con la municipalidad de Santa Ana.

---

<sup>10</sup> Casa de la Cultura de Santaneca o.b.cit P.69.

<sup>11</sup> Casa de la Cultura de Santaneca o.b.cit P.57.

<sup>12</sup> Casa de la Cultura de Santaneca o.b.cit P.46.

La Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana está regulada de conformidad con el artículo 4 numeral 27 del Código Municipal, y el uso de sus facultades que se le confiere el Código Municipal en el artículo 30 numeral 4 y en virtud de su autonomía del municipio otorgada en el artículo 3 numeral 5 del código municipal.

Es, en pleno siglo XXI, que observamos la evolución que ha tenido el sector construcción tanto en las leyes que lo regulan como en su fase de desempeño, ya que hay varios factores que son protegidos para que los permisos de construcción se otorguen a particulares y el más importante es el de la protección del medio ambiente para ellos está la ley de protección al medio ambiente, ley de turismo, ley de protección al suelo ya que antes de otorgar un permiso tiene que contarse con que donde se realice dicha construcción no sea una zona protegida.

No dejando de mencionar que la construcción en Santa Ana mantiene vínculos directos con otros actores de la economía, como lo es el comercio, la industria, el transporte, el sector financiero además que genera infraestructura de utilidad pública mediante proyectos desarrollados por el gobierno, convirtiéndose en una fuente multiplicadora de empleo.

## **2.2 - MARCO TEORICO**

### **2.2.1 - OBRAS DE CONSTRUCCION DE LOS PARTICULARES:**

La especie humana, debido a su dinamismo ha sido cambiante por naturaleza, así lo ha demostrado a través de su comportamiento y formas de conducta, a lo largo de la historia. Por consecuencia, desde sus orígenes ha experimentado una constante evolución y diferentes formas de vida, que derivaron en el surgimiento de variadas formas de organización social, donde cada faceta conquistada iba desfasando la anterior.

En esa constante evolución, el ser humano, transitó por diferentes estadios o facetas de su vida, cada uno con sus propias características que lo hacían diferente de los demás. Esas diferencias van desde la época primitiva hasta la época actual,

donde cada fase se caracterizó por su desarrollo cultural y su propio modus vivendi ó forma de vida.

La historia ha demostrado que durante la época primitiva, la humanidad coexistió diferentes etapas de transición, siendo básicamente:

**Nómada:** Durante esta faceta, el hombre vivía desplazándose continuamente de un lugar a otro, a medida que agotaba los recursos alimenticios en determinado lugar o región. Se desplazaban necesariamente en forma grupal, con el objetivo de asegurar su propia sobrevivencia. En esta forma de vida, una de sus principales características fue que estos sobrevivían de actividades como la pesca, la recolección de semillas, frutos de la tierra, la caza, la pesca, entre otras actividades, que estaban sujetas o dependían de la naturaleza misma, además de vivir en condiciones extremadamente precarias.

**Sedentarismo:** Surge cuando el ser humano fue capaz de descubrir la agricultura, entonces surgió la necesidad de asentarse en determinados lugares, aprender a convivir con otros seres de su misma especie y repartir deberes y obligaciones tales como el cultivo y la caza. Empezaron a construir las primeras habitaciones o chozas, conformándose las primeras aldeas.

Fue una época, en donde su convivencia o interrelación conjuntamente con los demás, los llevó a cierta forma de progreso, el cual ha sido muy importante por ser la primera unión con otros seres biológicamente necesarios, en donde el hombre desarrolló diferentes formas de organización social como **las hordas, clanes, gens o tribus**, dentro de las cuales hubo diferentes formas de gobierno que a lo largo de la historia fueron evolucionando y transformando sus formas de vida.

Es así como con sus propias características de forma de vida y de gobierno Estas familias fueron uniéndose entre ellas, de manera tal que conformaron grupos más grandes hasta llegar a instaurar lo que en la actualidad se conoce como población, asentándose en lugares geográficamente determinados, formando posteriormente ciudades, relegando actividades como la pesca y la caza construcciones para llegar

a una especialización en determinado trabajo con el objetivo de obtener un mejor status social.

Tomando en consideración todos los eventos o fenómenos vivenciados por la humanidad en el transcurrir de estas formas de vida, que les permitieron evolucionar en muchos aspectos sociales y económicos, los llevó a conformar diferentes asentamientos de personas, en localidades que con el devenir del tiempo fueron calificadas como rurales y urbanas.

Posteriormente, en aras de continuar mejorando sus condiciones de vida, experimentaron un incremento en la población urbana, debido a la emigración de habitantes de las áreas rurales, lo cual generó una expansión urbana acelerada que conllevó a la construcción de nuevos asentamientos, los que en la actualidad son llamados colonias, barrios, residenciales, entre otras; donde la gran mayoría de las urbanizaciones que se han realizado en las diferentes ciudades y poblaciones de la República, han sido en forma desordenada, y de manera ilegal, porque al realizar las diferentes construcciones para sus viviendas, no han contado con los permisos pertinentes que exige el Estado, por medio de Instituciones gubernamentales y Alcaldías Municipales.

Como por ejemplo, la Alcaldía Municipal de Santa Ana, en el año de mil novecientos noventa, decretó la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares, en donde, específicamente en el Art. 1, pone de manifiesto literalmente que: **“Toda persona natural o jurídica que pretenda llevar a cabo obras de urbanización, construcción, modificación reparación y otras de cualquier naturaleza que fueren, deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal”**<sup>13</sup>, requisito indispensable para que todo interesado en realizar obras de construcción, de cualquier naturaleza, en determinado inmueble, cumpla con la normativa relacionada, impuesta por la municipalidad.

---

<sup>13</sup> D.M.N°9, del 8 de Marzo de 1990, publicado en el D.O.N°86, Tomo 307, del día 6 de abril de 1990.



### **2.2.2 - LOS MUNICIPIOS.**

Como se ha venido escudriñando, a través de la historia se conoce que con el asentamiento de núcleos humanos, numerosos en determinadas regiones, acompañados del apareamiento de las necesidades de la población, da como resultado el desarrollo de formas de gobierno local, conocido actualmente como Municipio.

El municipio tiene su origen en las ciudades, estados de la antigüedad, llamados precisamente por eso, Estados Municipales, cuyo prototipo fue la "polis" griega sobre toda la ciudad de Atenas.

Debido a la pequeñez de los estados municipales griegos, en un principio se practicó la democracia directa, en la que los ciudadanos excepto las mujeres y esclavos, se congregaban en la plaza del pueblo, para discutir y decidir sobre los asuntos de interés colectivo (cabildos abiertos).

Roma por su parte, contribuye posteriormente a afianzar un elemento esencial en los municipios y naturalmente, en los estados nacionales. El sentido de pertenencia a la comunidad políticamente organizada como república, la "Civitas"; basada en la congregación que tiene su fundamento, en el consentimiento jurídico y en la común utilidad.

En esta organización política inicial de las sociedades del mundo antiguo, culturalmente más avanzadas como lo fueron las greco-romanas, organización que gira alrededor de la "polis" o la "civitas", se advierte el surgimiento embrionario del estado moderno, o un antecedente mayormente análogo del municipio.

En España a la caída del imperio, mantuvo el municipio su primitivo orden, y en la época de los Visigodos, existía en cada ciudad una institución denominada "conventus públicus vicinorum", que consistía en la Asamblea de los hombres libres que cumplían funciones administrativas y judiciales. Durante la reconquista, al luchar contra los árabes, los españoles estimularon el nacimiento de poblaciones de fronteras a las que se les dotaban de "fueros".

### **2.2.3- LOS MUNICIPIOS EN AMERICA.**

Con el nacimiento de las ciudades que los colonizadores fueron fundando, llegó el municipio a América, nacían también los cabildos o ayuntamientos con características similares al modelo del sistema municipal español.

En las ciudades grandes, éstos estaban integrados por un Alcalde, que cumplía funciones judiciales, políticas y administrativas, hasta ocho Regidores y un Procurador General.

### **2.2.4 - LOS MUNICIPIOS EN EL SALVADOR.**

En El Salvador el sistema municipal apareció con motivo de la conquista realizada por Pedro de Alvarado, quien dictó sus propias ordenanzas para determinar su constitución y aplicación a las necesidades o características de las distintas regiones y épocas.

Durante la colonia, la organización del sistema municipal permaneció casi sin cambios, siempre gobernaban alcaldes y regidores en nombre del Rey de España, hasta que en 1824 la Constitución Política estipuló los límites de los municipios y se promulgó un decreto que determinaba la forma de elección de los miembros de la municipalidad; cada concejo tenía uno o más alcaldes, síndicos y regidores dependiendo de la población existente en cada municipio.

En la Constitución Política de 1841 y sus leyes secundarias, se establecieron las funciones de los gobiernos municipales, se creó la reglamentación sobre fundación de municipios y funciones para los Concejos y se prohibió que los gobiernos municipales ejercieran funciones judiciales. En 1879 el país se dividió en catorce departamentos, veintinueve distritos y doscientos treinta y dos municipios clasificados éstos como ciudades, villas o pueblos.

En la Constitución Política de 1886 se estableció que el gobierno municipal estaría a cargo de las municipalidades, los cuales serían electos en forma popular y directa por los ciudadanos y se estableció el número de miembros del Concejo.

En la Constitución Política de 1945 se agregan nuevas funciones a los gobiernos municipales, entre ellas muchas de tipo administrativo y además se estableció que solo habrá un alcalde para cada Municipio, el cual gozará de independencia en el ejercicio de sus funciones, pero al mismo tiempo se les hizo

responsables de sus actos como personas jurídicas al igual que las personas naturales que integraban los concejos.

En la Constitución Política de 1950 prevalecen las mismas disposiciones legales en cuanto al sistema municipal. En la Constitución Política de 1962 lo novedoso fue el establecimiento del Municipio como división política administrativa, la incorporación del concepto de autonomía municipal, se determinó el período edilicio de dos años y se reguló la independencia de los fondos municipales respecto a los del Estado.

#### **2.2.5- MUNICIPIO DE SANTA ANA.**

Entre los años 1200 y 1400, el actual territorio de Santa Ana fue ocupado por pipiles, como parte del Señorío de Cuscatlán. Entre 1528 y 1540 la zona fue conquistada y pacificada por conquistadores españoles. Durante la colonización española perteneció a la Alcaldía Mayor de San Salvador y después a la Intendencia de San Salvador, que a su vez constaba de dos partidos o distritos: Santa Ana y Metapán.

Desde 1824 (año en que la Alcaldía Mayor de Sonsonate y la Intendencia de San Salvador se unificaron) perteneció al departamento de Sonsonate. En 1855 fue establecido el departamento de Santa Ana, que incluía al actual departamento de Ahuachapán, pero en 1869 le fueron retiradas de su demarcación varias poblaciones para crear el departamento homónimo.

El departamento es representado en la Asamblea Legislativa por seis diputados electos propietarios y siete diputados suplentes electos democráticamente.

El Gobernador departamental reside en la ciudad de Santa Ana y es designado para ese cargo por el presidente de la república. Mientras que cada uno de los Municipios es gobernado por un concejo municipal integrado por un alcalde, un síndico y regidores o concejales (cuyo número depende de la población en sus respectivos municipios).<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Art. 24 Código Municipal

El Departamento de Santa Ana está dividido en los siguientes 13 Municipios: Candelaria de La Frontera, Chalchuapa, Coatepeque, El Congo, El Porvenir, Masahuat, Metapán, San Antonio Pajonal, San Sebastián Salitrillo, Santa Ana, Santa Rosa Guachipilín, Santiago de la Frontera, Texistepeque.

Siendo el Código Municipal, la base legal sobre el cual se rigen las ordenanzas y funcionamiento de los Municipios, el Artículo 4 del mismo Código les da competencia, de conformidad al Numeral 15, en cuanto a **“La Formación del Departamento de ingeniería y de cualquier otro registro público que se le encomendare por ley”**.<sup>15</sup>

Todo esto conlleva, a la necesidad que existe de rescatar algunos antecedentes más relevantes históricamente, para enfocar elementos de juicio sobre la evolución que tuvo las construcciones en el Municipio de Santa Ana, a lo que en la actualidad se le conoce como autorización y fiscalización de parcelación lotificaciones, urbanizaciones demás obras particulares, en los municipios.

#### **2.2.6 - FUNCIONES DE LAS MUNICIPALIDADES.**

Dentro de las principales funciones de las municipalidades se mencionan las siguientes: Promover y utilizar los valores positivos para el fortalecimiento de las personas y las comunidades, reestructurar la acción comunitaria, velar por la eficiente recaudación tributaria, perfeccionar y preocuparse por los servicios públicos, respaldar las perspectivas de organización y participación ciudadana, potencializar las iniciativas de superación y progreso de las comunidades de su circunscripción. El artículo 2 del código municipal dice que el municipio constituye la unidad política administrativa primaria dentro de la organización estatal, establecida en un territorio determinado.

El gobierno de las municipalidades es local y es aquel que está integrado por dos elementos o componentes, el primero formado por un **cuerpo colegiado** deliberante, normalmente electo por el pueblo y como tal su representante (Alcalde); y el segundo formado por un **cuerpo administrativo** encargado de la ejecución de las políticas trazadas por el primero. El núcleo urbano principal del Municipio, será la sede

---

<sup>15</sup> D.O.Nº23 Tomo Nº290 fecha: 5 de febrero de 1986.

del Gobierno Municipal artículo 2 inciso 2 del código municipal, el artículo 3 del código municipal dice que tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Las municipalidades y su gobierno local están estructurados de la siguiente forma: Por el Concejo Municipal, Las Comisiones, Los Regidores y los Síndicos; cuyas funciones están contempladas en el Código Municipal artículo 47 del código municipal el alcalde representa legal y administrativamente al municipio es el titular del gobierno y la administración municipal.

### **2.3 MARCO DOCTRINARIO.**

El Derecho Municipal no solo se auxilia por disciplinas jurídicas, sino que también con otras disciplinas ubicadas fuera de este campo, en virtud de que actualmente el conocimiento se ha vuelto forzosamente interdisciplinario, así, tenemos que el Derecho Municipal se relaciona con Urbanismo, en cuanto a la zonificación, usos del suelo, construcción y entorno urbano.-

Es muy importante establecer, que siendo el Derecho Municipal, un derecho de naturaleza pública, el cual guarda íntima relación con el Derecho Administrativo, en relación a los procedimientos administrativos sancionatorios, que son actos jurídicos que se aplican a todos los administrados que, en determinado momento, han incumplido con la normativa relacionada al ordenamiento jurídico del municipio, contraviniendo conductas que se encuentran previamente tipificadas y sancionadas en diferentes ordenanzas o leyes conexas; por lo que la Administración Municipal, es una potestad sancionadora que posibilita imponer sanciones cuando sin previa autorización de la municipalidad, el administrado realiza una actividad material.

Para el caso anterior, la licencia o permiso de construcción es un acto administrativo, que implica la autorización para la ejecución de una edificación y a su vez es un mecanismo de control de las municipalidades para garantizar que se cumplan con los requisitos legales, el cual requiere del pago de los derechos o tasas correspondientes.

Por lo que, se considera una infracción administrativa no obtener de manera previa el permiso respectivo, lo que con lleva a imponer sanciones en caso de que el administrado levante una construcción sin esa autorización, tal y como lo establecen los Arts. 1 y 12 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares en el Municipio de Santa Ana; donde además, es sancionado en el Art. 6, con el pago de una multa que va desde los once dólares con cuarenta y tres centavos hasta ciento setenta y uno dólares con catorce centavos, anteponiéndose la capacidad económica del infractor.

Es así como la potestad de conceder autorizaciones, lleva imbita la posibilidad de que la Administración Municipal, impida el ejercicio de las actividades reguladas, en los casos en que no exista la autorización debida; por lo que, obtener una autorización en los casos, como lo es el tema de investigación, que el ordenamiento jurídico respectivo lo prevé, se convierte en requisito sine qua non para el despliegue de la actividad que se pretende, que en este caso son las obras de construcción.

Por lo antes dicho, el Derecho Municipal, siendo un derecho autónomo, de naturaleza pública, propio por una Institución autónoma, que es ejercido por un ente colegiado, dentro de un territorio determinado denominado municipio, por medio de un ordenamiento jurídico propio, guarda relación con otras ciencias:

- i. **Derecho Público**.- Por encontrarse entre las disciplinas que constituye el derecho público; además, existe una íntima relación en su objetivo que estudia, traducido en el bien común de todos sus habitantes, el cual puede decirse es su objetivo inmediato y apropiado.
- ii. **Derecho Político**.- Los vínculos que se dan con el derecho político son estrechos, ya que tratan de dos sociedades unidas entre si, como son el Estado y el Municipio. Los elementos de tales sociedades son los mismos, sus formas de gobierno guardan mucha relación y existe determinada coincidencia en cuanto a sus objetivos. En efecto los habitantes, que constituyen o conforman el municipio, son ciudadanos de un Estado o extranjeros domiciliados; el territorio del municipio se halla dentro del territorio de ese Estado y las autoridades de uno y del otro persiguen en última instancia, aunque los campos diferentes, resaltar el bienestar del hombre, además la

organización de los sistemas del gobierno del Estado y del municipio se inspiran en las mismas tendencias y su acción política trata de alcanzar los mismos fines.

Por lo anterior planteado, y notando la autonomía, que el Código Municipal otorga al Municipio, para actuar frente a los administrados o población circunscrita a su área geográfica, delimitada, y un ordenamiento propio, es importante mencionar que, el Derecho Municipal, se relaciona con otros Derechos, entre los que se mencionan:

- ∇ **Derecho Constitucional.**- Tiene como propósito el estudio de la constitución positiva de un estado en la que se hallan contenidas entre otras reglas organizadas del municipio y preceptos que regulan su funcionamiento.
- ∇ **Derecho Administrativo.** - Ha sido definido como el estudio de los preceptos que rigen la actividad de los agentes públicos orientados hacia la realización de los servicios de dicha índole, Las reglas que norman la organización de los servicios públicos de los actos y los contratos administrativos de los agentes de la administración de la responsabilidad del ente público en su función específica del domicilio público y del poder del policía que corresponden al derecho administrativo, se aplican dentro de su modernidad propia derivada de la naturaleza de su objeto en el orden municipal.

Siendo el Concejo Municipal, la máxima autoridad representante del municipio, el cual cuenta principalmente con cinco tipos de funciones que encierran su quehacer, con facultades y competencias otorgadas por el Código Municipal, derivadas de la Constitución de la República, siendo dos las que están relacionadas con el tema en desarrollo:

- a. Funciones Legislativas. Referidas a la facultad de emitir acuerdos, y se encuentra regulada en el Art. 30 N° 4 del Código Municipal, cuando dispone: **“Son facultades del Concejo: Emitir Ordenanzas, Reglamentos y Acuerdos para norma el gobierno y la administración municipal”, con el objetivo de regular”** <sup>16</sup>el uso

---

<sup>16</sup> D.O.N°23 Tomo N°290 fecha: 5 de febrero de 1986.

adecuado de los recursos, así como sancionar por mal uso de recursos y bienes del municipio.

- b. Funciones de Planificación del Desarrollo. Con la entrada en vigencia del Código Municipal en 1986, se les da competencia a las municipalidades para la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo urbanos y rurales de su localidad<sup>17</sup>; es decir, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin, donde se consideran incluidos los de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Local.

No obstante que es al Órgano Judicial a quien le compete exclusivamente la facultad de imponer sanciones por los actos ilícitos que se cometan, el Art. 14 de la Constitución de la República de El Salvador, establece una excepción a dicho principio en el sentido de que la autoridad administrativa municipal puede sancionar cuando se cometan infracciones a los reglamentos y las ordenanzas.

“La doctrina ha utilizado diversos criterios para dar un fundamento y para señalar el campo de aplicación del derecho administrativo. Durante el siglo XIX el criterio predominante fue el de la existencia de la soberanía o poder público, sosteniendo que es necesario un derecho especial para regular las relaciones entre el Estado y los particulares, porque tratándose de relaciones entre personas desiguales, una de ellas con voluntad superior a la de los individuos, que es en lo que consiste la soberanía o el poder público, resulta inadecuada la aplicación del derecho privado que sólo regula relaciones entre personas con voluntades iguales”.<sup>18</sup>

### **2.3.1 - IMPOSICIÓN DE SANCIONES QUE SE REQUIEREN PARA GARANTIZAR EL DEBIDO PROCESO AL ADMINISTRADO.**

La expresión "debido proceso" es una categoría genérica, identificada con un proceso constitucionalmente configurado, tal como se ha establecido jurisprudencialmente por la Sala de lo Constitucional, el cual incluye una serie de derechos conectados entre sí - audiencia, defensa, presunción de inocencia, juez natural, irretroactividad de las leyes, entre otros.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Art. 4 del Código Municipal.,

<sup>18</sup> Libro de Derecho Administrativo, Pag.20,Gabino Fraga

<sup>19</sup>Sentencia de Amparo ref. 332-2006 del diecinueve de julio de dos mil siete.



Aparece establecido en el Artículo 11 de la Constitución de la República, según el cual **"Ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes; ni puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa"**.<sup>20</sup>

Por otra parte, en El Salvador, la normativa Constitucional recoge principios y limitaciones aplicables a la potestad sancionatoria, destacándose entre otros el debido proceso, y los siguientes:

a) **PRINCIPIO DE LEGALIDAD.** Es principio reconocido en todo Estado de Derecho: 1°. Que la Administración Pública actúe conforme a las facultades y atribuciones que el ordenamiento jurídico aplicable le otorga; y 2°. Que el administrado pueda ejercer y hacer valer sus derechos en los términos conferidos por la ley.

Lo anterior se traduce en el sometimiento de la Administración al ordenamiento jurídico o "principio de la legalidad", consagrado en el Artículo 86 de la Constitución que prescribe: **"El poder público emana del pueblo. Los órganos del Gobierno lo ejercerán independientemente dentro de las respectivas atribuciones y competencias que establecen esta Constitución y las leyes (...). Los funcionarios del Gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente les da la ley"**.<sup>21</sup>

**Reserva de ley:** "la reserva legal podría articularse dentro del Derecho punitivo del Estado "a lo ancho de círculos concéntricos en los que se iría diluyendo el rigor de su exigencia desde el interior a la periferia. El círculo central sería el Derecho Penal; luego vendría del Derecho Administrativo Sancionador de protección del orden general y un tercero para las relaciones especiales de sujeción. A los que aún podría añadirse un cuarto círculo para el Derecho disciplinario"<sup>22</sup>.

**Tipicidad:** se refiere a la exigencia hecha a la Administración para que de manera previa a la conducta reprochada, se establezcan las infracciones en las que puede incurrir un sujeto, así como las correspondientes sanciones que le podrían ser

---

<sup>20</sup> Publicado en el diario Oficial N°234, tomo N°281, del 16 de diciembre de 1983.

<sup>21</sup> Publicado en el diario Oficial N°234, tomo N°281, del 16 de diciembre de 1983.

<sup>22</sup> Nieto García, Alejandro. Derecho Administrativo Sancionador. Madrid España Editorial TECNOS S.A., Segunda Edición ampliada. 1994, p.250.

aplicadas en caso de comprobarse el hecho que se le atribuye, todo lo cual viene a garantizar el principio de seguridad jurídica que necesariamente debe impregnar los diferentes ámbitos de la materia sancionadora; es decir, que la tipicidad de las infracciones y sanciones administrativas, se debe de considerar como una garantía esencial que debe estar incluida en un cuerpo legal normativo, es decir en una ley, o en una ordenanza para el caso. Este principio jurídico tiene directa relación con el principio de legalidad y de reserva legal, puesto que se refiere a la garantía que tienen los administrados de que la conducta sancionable sea descrita previamente a la comisión del acto; al igual que ocurre en materia penal.

**Prohibición de analogía:** Como ocurría en el ámbito penal, el principio de tipicidad prohíbe la aplicación analógica de las normas sancionadoras administrativas, pudiéndose aplicar a las conductas que reúnan todos los elementos del tipo descrito. Sin embargo, en algunas ocasiones puede ser complicado diferenciar si nos encontramos ante un supuesto de aplicación analógica o de interpretación no restrictiva de la norma sancionadora.

**b) PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD.** Este principio se recoge en el inciso primero del Art. 21 de la Constitución, que dice “**Las leyes no pueden tener efecto retroactivo, salvo en materias de orden público, y en materia penal cuando la nueva ley sea favorable al delincuente**”<sup>23</sup>; por lo que, debe entenderse que ninguna ley puede tener aplicación hacia atrás. El principio de irretroactividad, explica que sólo pueden aplicarse las normas sancionadoras que estén vigentes al momento de producirse los hechos que constituyen infracción administrativa o sea que nadie puede ser sancionado por una conducta u omisión que en el momento de producirse no estuviere legalmente establecida como infracción. Es por ello que las leyes se dictan para lo futuro, sin afectar los hechos ocurridos con anterioridad a su aprobación, pues sólo así se tendrá seguridad jurídica.

**c) PRINCIPIO DE PROHIBICIÓN DE DOBLE JUZGAMIENTO:** Este principio general del Derecho se refiere a la prohibición de condenar dos veces por el mismo hecho. El principio conocido como *non bis in idem*, establece que no pueden imponerse dos o

---

<sup>23</sup> Publicado en el Diario Oficial N°234, Tomo N°281, del 16 de diciembre de 1983.

más sanciones por un mismo hecho, siempre que se aprecie identidad de sujeto, de hecho y de fundamento. Dicho principio es coincidente al texto del inciso primero del artículo 11 de la Constitución, el cual señala que **ninguna persona" (...) puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa"**, disposición que busca evitar duplicidad de decisiones sobre el fondo de una controversia.<sup>24</sup>

**d) PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA:** prescripción de la infracción y la sanción administrativa

**e) PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD.** El principio de proporcionalidad debe ser observado por el legislador a la hora de formular la relación entre las infracciones y las sanciones, ya sea para clasificarlas según su gravedad o para concretar qué sanción le corresponde a cada modalidad de infracciones, Se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción que sea de aplicación. Si este principio no es aplicado a la hora de regular la relación entre infracciones y sanciones determinará la inconstitucionalidad de la ley sancionadora. Esta proporcionalidad también ha de estar presente en el momento de aplicar la sanción establecida, realizándose de forma gradual dentro de los márgenes que hayan sido determinados en el tipo legal.

**f) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD,** Consiste en que el particular tiene derecho a que le notifiquen todos aquellos emplazamientos, requerimientos, solicitudes de informes o documentos y las resoluciones administrativas que afecten sus derechos e intereses legítimos.

La publicidad en el proceso, significa el leal conocimiento de las actuaciones administrativas, lo que, según Agustín Gordillo, "que se concreta en la llamada vista y fotocopia completa de las actuaciones<sup>25</sup>"

**g) PRINCIPIO DE OFICIALIDAD:** por medio del principio en comento, se establece lo siguiente: ***"incumbe a la autoridad administrativa dirigir el procedimiento y ordenar la práctica de cuanto sea conveniente para el esclarecimiento y***

---

<sup>24</sup> Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador: Sentencia Ref 231-98.04/05/1999.

<sup>25</sup> Gordillo, Agustín," Tratado de derecho administrativo", tomo II. La defensa del usuario y administrado., cit., nota28, Pág. IX-16.

**resolución de la cuestión planteada. El principio de oficialidad es el que domina el procedimiento administrativo”<sup>26</sup>.**

NICOLÁS RUIZ TAGLE y MATÍAS IHL, a propósito de las normas procedimentales que sujetan al procedimiento administrativo sancionador, otorgan a éstos tres propósitos fundamentales:

- i) Sirven para la correcta determinación de los hechos y circunstancias personales del afectado;
- ii) Garantiza el derecho a la defensa de las personas; y
- iii) Las normas procedimentales sirven como un medio para asegurar el goce efectivo y seguro de los derechos fundamentales de los ciudadanos.<sup>27</sup>

Por todo lo anteriormente expuesto, el Art. 131 del Código Municipal, comienza definiendo el procedimiento administrativo que deberá ser aplicado por la Alcaldía Municipal en este caso, o por el funcionario delegado, que para el presente tema, es el Delegado Contravencional Municipal; y se refiere a que: cuando se tiene conocimiento por cualquier medio: por sí mismo, por denuncia, por aviso, o por medio de oficio, que una persona ha cometido una infracción a las ordenanzas municipales, y en este caso, cuando un ciudadano del Municipio de Santa Ana, ha contravenido la normativa relacionada con obras de construcción.

Primeramente, obtendrá las pruebas que comprueben que efectivamente esta persona ha cometido la infracción.

Una vez obtenida la prueba, notificará y citará en forma legal para que comparezca a la Delegación Contravencional Municipal a ejercer su derecho de defensa que constitucionalmente le corresponde. Otorgándole tres días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la notificación.

---

<sup>26</sup> DROMI, José. Instituciones del Derecho Administrativo. Buenos Aire, Argentina: Editorial Astrea.1983, p´.509

<sup>27</sup> Ruiz-Tagle, N &Ihl, M. (2014). La estructura del Derecho Administrativo Sancionador Chileno en base a la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. (Tesis para optar al grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales). Universidad de Chile, Santiago, Chile.

Compareciendo o en su rebeldía se abrirá a pruebas el proceso por el plazo de ocho días hábiles, dentro de los cuales el interesado deberá presentar testigos, documentos u otros medios probatorios y se procederá a confirmar las que se haya mencionado en el informe o en la denuncia.

Transcurridos los ocho días, una vez recibidas las pruebas que hubieren ordenando o solicitado resolverá dando razones, justificaciones o criterios dentro del plazo de tres días.

Para dictar sentencia, la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la ley. Es importante mencionar que el Código Penal establece como medios de prueba los siguientes: la inspección y reconstrucción de los hechos; registro del lugar de los hechos; la declaración de testigos; efectuar peritajes; el reconocimiento de una persona; los careos; la confesión del imputado; y, la nulidad de los documentos entre otros medios.

La certificación de la resolución que imponga una multa tendrá fuerza ejecutiva.

De acuerdo al Código Municipal, para garantizar que las ordenanzas efectivamente serán cumplidas, en ellas pueden establecerse sanciones a quienes no las cumplan.

Sin embargo, para que una autoridad municipal pueda imponer cualquier tipo de sanción debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que el hecho por el que se sanciona esté tipificado en la propia ordenanza como una infracción a la misma, es decir que esté previsto como una contravención o incumplimiento de ella;
- b) Que la propia ordenanza establezca las sanciones por las infracciones a sus disposiciones.
- c) Que la sanción la imponga el Concejo, el(la) Alcalde(sa) o el(la) funcionario(a) delegado(a), mediante una resolución escrita y debidamente fundamentada, y previo un juicio seguido conforme el procedimiento establecido en el inciso 1° y 2° de este artículo, en el cual, el o los presuntos infractores tengan la oportunidad de defenderse;

- d) Que el o los presuntos infractores puedan interponer los recursos correspondientes si la resolución es desfavorable.<sup>28</sup>

Sanciones en las que recae el solicitante al no cumplir con las disposiciones legales que señalan las Ordenanzas y leyes conexas:

## **2.3.2 - INFRACCIONES Y SANCIONES EN LAS NORMAS DE CONSTRUCCION.**

### **2.3.2.1 - LEY DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.**

#### **Clasificación de las infracciones.**

Art. 74. Las infracciones en materia de ordenamiento y desarrollo territorial se clasifican en muy graves y graves.

#### **Infracciones muy graves**

Art. 75. Son infracciones muy graves:

1) Las que afecten los inmuebles ubicados en zonas no urbanizables o en áreas declaradas protegidas

por los instrumentos de planificación o la legislación protectora del medio ambiente y los recursos naturales; así como los inmuebles destinados a la implantación o construcción de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los de dominio público;

2) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado;

3) La iniciación de lotificaciones u otro tipo de obras físicas que deterioren una zona no urbanizable o en áreas declaradas protegidas, áreas declaradas de utilidad pública y de interés social.

#### **Infracciones graves**

Art. 76. Son infracciones graves:

1) Los actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de urbanizaciones, lotificaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones; sin contar, con las aprobaciones, autorizaciones o permisos necesarios contraviniendo las

---

<sup>28</sup> Código Municipal Comentado.

condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras no precisadas legalmente de proyecto técnico alguno y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural. De darse esta última salvedad, la infracción será leve. Tendrán en todo caso, la condición de infracciones graves los actos consistentes en movimientos de tierras y las talas de árboles no autorizadas;

2) La implantación y el desarrollo de usos incompatibles con lo establecido en los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial aplicables;

3) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución de los planes, deberes y obligaciones impuestos por esta ley, y en virtud de la misma, por los instrumentos de planificación, o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la autoridad correspondiente, en cuyo caso serán infracciones leves;

4) La negativa u obstrucción de la labor inspectora.

### **Sanciones**

Art. 81. Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas de acuerdo con el valor de la actuación cuestionada:

1) Infracciones graves: hasta 200 salarios mínimos mensuales para el comercio;

2) Infracciones muy graves: hasta 1000 salarios mínimos mensuales para el comercio.

La cuantía de las multas podrá verse incrementada con arreglo a lo previsto en la presente ley para la exclusión de beneficio económico.

Para el establecimiento de las sanciones correspondientes, se deberá tomar en cuenta la capacidad económica del infractor.

### **Sanción accesoria**

Art. 82. Además de las multas mencionadas en el artículo anterior, a los responsables de las infracciones se les podrá imponer la demolición acosta del infractor de las obras y construcciones realizadas, así como la indemnización correspondiente.

### **Graduación de las sanciones**

Art. 83. Cuando en la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la multa se impondrá siempre en su grado máximo. Si concurriere alguna circunstancia atenuante, la multa se impondrá en su grado mínimo. Las mismas reglas se observarán, según los casos, cuando concurra alguna o algunas de las circunstancias mixtas.

En las urbanizaciones o lotificaciones ilegales el importe de la multa podrá ampliarse a una cuantía igual a todo el beneficio obtenido, más los daños y perjuicios ocasionados. La cuantía de la multa nunca será inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de la venta de los lotes correspondientes.

#### **Carácter independiente de las sanciones**

Art. 84. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán; entre sí, carácter independiente.

#### **2.3.2.2 - LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.**

##### **MARCO SANCIONATORIO**

Art. 9.- Las alcaldías respectivas, al igual que las autoridades del ministerio de obras públicas, estarán obligados a velar por el debido cumplimiento de lo preceptuado por esta ley; debiendo proceder, según el caso, a la suspensión o demolición de obras que se estuvieren realizando en contravención de las leyes y reglamentos de la materia, todo a costa de los infractores, sin perjuicio de que la respectiva alcaldía municipal les pueda imponer, por las violaciones a la presente ley y reglamento, multas equivalentes al 10% del valor del terreno en el cual se realiza la obra, objeto de la infracción.

#### **2.3.2.3 - ORDENANZA DE AUTORIZACIÓN Y FISCALIZACIÓN DE LAS OBRAS PARTICULARES DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA.**

Que establece en su artículo 6 las personas que lleven a cabo cualquier clase de construcciones sin obtener previamente el permiso del Departamento de Ingeniería municipal, incurrirán en una multa de cien colones a mil quinientos colones, sin perjuicio de obtener dicho permiso llenando los requisitos legales.

#### **2.3.2.4 - LEY ESPECIAL DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

##### **Sanciones Pecuniarias y Prohibiciones Especiales.**

Art. 46.- La violación a las medidas de protección de bienes culturales, establecidas en esta ley, hará incurrir al infractor, en una multa desde el equivalente a dos salarios mínimos hasta el equivalente a un millón de salarios mínimos, según la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor, sin perjuicio de que



el bien pase a ser propiedad del Estado, por decomiso o expropiación según el caso del bien cultural de que se trate, no obstante, la acción penal correspondiente.

### **2.3.2.5 - PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO**

Según la **ORDENANZA REGULADORA PARA LA PROTECCIÓN DE LOS INMUEBLES CIRCUNSCRITOS EN EL ÁMBITO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.**

#### **PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO:**

**Art. 214.-** Previo a la sanción por infracciones cometidas a la presente Ordenanza se deberá seguir el siguiente procedimiento sancionatorio.

El procedimiento sancionatorio podrá iniciarse de oficio, mediante iniciativa de la Oficina de Centro Histórico o Secretaría de Cultura, por denuncia interpuesta o por notificación realizada por cualquier ciudadano. En los casos previstos de contravenciones en el término de flagrancia se realizará el procedimiento conforme a lo establecido en la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas.

En caso de que el Delegado Contravencional tuviere conocimiento de que se ha cometido una infracción de las establecidas en la presente Ordenanza, iniciará el procedimiento solicitando las pruebas pertinentes a la Oficina de Centro Histórico, y a la Secretaría de Cultura. Podrá recabar pruebas de oficio requeridas.

Posteriormente se notificará al infractor en legal forma para que comparezca a manifestar su defensa dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación. Compareciendo el infractor o en su rebeldía se abrirá a pruebas por el término de ocho días hábiles. Concluido el término de prueba se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas en que incurran los infractores.

#### ***B) Competencia.***

## **AUTORIDAD COMPETENTE PARA SANCIONAR.**

**Art. 213.-** La autoridad competente para diligenciar e imponer la respectiva sanción por la infracción cometida, será el Delegado Contravencional

### **C) Presunto infractor.**

En esta ley, la calidad de infractor puede tenerla cualquier persona jurídica o natural que cometa una infracción tipificada, de acuerdo a la Ordenanza.

### **D) Forma de tramitar el procedimiento administrativo sancionatorio.**

El procedimiento sancionatorio podrá iniciarse de oficio, mediante iniciativa de la Oficina de Centro Histórico o Secretaría de Cultura, por denuncia interpuesta o por notificación realizada por cualquier ciudadano. En los casos previstos de contravenciones en el término de flagrancia se realizará el procedimiento conforme a lo establecido en la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas.

En caso de que el Delegado Contravencional tuviere conocimiento de que se ha cometido una infracción de las establecidas en la presente Ordenanza, iniciará el procedimiento solicitando las pruebas pertinentes a la Oficina de Centro Histórico, y a la Secretaría de Cultura. Podrá recabar pruebas de oficio requeridas.

Posteriormente se notificará al infractor en legal forma para que comparezca a manifestar su defensa dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación. Compareciendo el infractor o en su rebeldía se abrirá a pruebas por el término de ocho días hábiles. Concluido el término de prueba se resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas en que incurran los infractores.

### **E) Tipos de Sanciones.**

**Art. 217.-** Las infracciones a la presente Ordenanza podrán ser sancionadas con:

- a) Multa.
- b) Servicio Comunitario.

- c) Reparación del Daño.
- d) Suspensión del Permiso.
- e) Clausura del Negocio.

Pudiendo éstas establecerse en forma separada, simultánea y alternativamente sin perjuicio de la responsabilidad civil por daños y perjuicios contra terceros, y de la responsabilidad penal correspondiente.

## **MULTA**

**Art. 218.-** Las multas que podrán establecerse serán las siguientes:

- 1) **Infracciones leves**, desde uno hasta tres salarios mínimos mensuales, correspondientes al sector comercio vigente.
- 2) **Infracciones graves**, desde cuatro hasta seis salarios mínimos mensuales correspondientes al sector comercio vigente, con obligación de revertir el daño.
- 3) **Infracciones muy graves**, hasta ocho salarios mínimos mensuales correspondientes al sector comercio vigente, con obligación de revertir el daño.

Estas serán determinadas según lo establecido en los artículos 210, 211, y 212, de la presente Ordenanza. La sanción deberá aplicarse por cada infracción cometida.

## **SERVICIO COMUNITARIO**

**Art. 219.-** En el caso que se cometa una infracción leve a la presente Ordenanza, que se imponga la sanción de multa y si el infractor lo solicita por escrito, podrá permutarse la multa impuesta por servicio comunitario. El servicio comunitario no podrá ir en menoscabo de la dignidad del infractor y se compensará a razón del equivalente al salario mínimo mensual urbano comercial vigente conforme a la permutación establecida en la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas, en caso de incumplimiento del servicio comunitario será exigible la multa interpuesta.

El servicio comunitario deberá ser aprobado por el Delegado Contravencional Municipal mediante acuerdo.

## **CLAUSURA**

**Art. 220.-** La clausura de un establecimiento podrá realizarse cuando el uso de un inmueble sea incompatible con los usos establecidos en la clasificación de suelos

que hace esta Ordenanza, sin perjuicio de la multa que se haya interpuesto por dicha infracción. El procedimiento será de acuerdo al Código Municipal.

### **CASOS DE INCUMPLIMIENTO**

**Art. 221.-** Una vez ejecutoriada la Resolución, el infractor tendrá un plazo no mayor de ocho días para el cumplimiento de la misma, en caso contrario, el Delegado Contravencional Municipal remitirá el expediente a la Fiscalía General de la República.

### **RECURSO**

**Art. 222.-** De toda Resolución se admitirá Recurso establecido en la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas.

#### **2.3.2.6 - JURISPRUDENCIALMENTE:**

La Sala de lo Constitucional en la Sentencia de Amparo ref. 708-99, dictada el veinte de Septiembre de dos mil uno, expresó: "Para considerar que existe un debido proceso, es necesario que aquél sea sustanciado conforme a la Constitución, y además, que se respete íntegramente el derecho de audiencia, ya que dicho derecho es un elemento esencial y configurativo para la protección de los derechos constitucionales de los impetrantes".

Con respecto al derecho de audiencia, la referida Sala ha manifestado: "Refiriéndonos al contenido del derecho de audiencia, el artículo 11 de la Constitución señala en esencia que la privación de derechos -para ser válida normativamente- necesariamente debe ser precedida de proceso o procedimiento seguido conforme a ley. Al respecto, tal referencia supone y exige que se respete el contenido esencial del derecho de audiencia, conformado, de modo genérico y sin carácter taxativo, por los siguientes aspectos esenciales:

- a) que la persona a quien se pretende privar de alguno de sus derechos se le siga un proceso o procedimiento -que no necesariamente es especial, sino aquel establecido para cada caso por las disposiciones infraconstitucionales respectivas-;
- b) que dicho proceso se ventile ante autoridades previamente establecidas;
- c) que en el proceso se observen las formalidades esenciales procesales o procedimentales y las normas constitucionales procesales y procedimentales; y,

d) que la decisión se dicte conforme a las leyes existentes con anterioridad al hecho que la hubiere motivado, de conformidad a la Constitución". (***Sentencia de Amparo, dictada el veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve. Ref. 167-97.***)

#### **Derecho de Doble instancia.**

Definido tradicionalmente como el "derecho a los recursos", implica la posibilidad de que el acto sea recurrido y que el administrado pueda ejercer recursos contra lo resuelto por el órgano decidor. Se expresa como una garantía constitucional que faculta a los sujetos para someter a conocimiento de una instancia superior, el pronunciamiento administrativo que les resulte desfavorable, con el propósito de que se modifique parcial o totalmente e incluso se anule.

## **2.4 – MARCO JURIDICO**

### **2.4.1 - MARCO JURIDICO DE REFERENCIA.**

Para la conformación del marco Jurídico que enmarca el ordenamiento legal que regula los hechos y actos Jurídicos enmarcados en nuestra Constitución, Código Municipal, Ley de Urbanismo y Construcción, Ordenanza y Fiscalización de las Obras Particulares, Ley de Desarrollo Territorial, las cuales nos establecen los requisitos para los permisos de construcción de las obras particulares.

### **2.4.2 - LEGISLACION NACIONAL.**

#### **2.4.2.1 - CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA.**

La Constitución está compuesta por 274 artículos, constituye la Ley Primaria en El Salvador. Según los constitucionalistas la finalidad de la Constitución es hacer valer los derechos de las personas y sus obligaciones, fomentar una sociedad organizada en la consecución de la justicia, implementar una base de normas o disposiciones para la seguridad jurídica, junto con la organización de un Estado soberano para un bien común, haciendo valer los fundamentos de la convivencia humana, el respeto a la dignidad de la persona y la construcción de una sociedad más justa.

**Artículo 14: “Corresponde únicamente al Órgano Judicial la facultad de imponer penas. No obstante, la autoridad administrativa podrá sancionar, mediante resolución o sentencia y previo el juicio correspondiente, las**

contravenciones a las leyes, reglamentos u ordenanzas, con arresto hasta por quince días o con multa, la cual podrá permutarse por un período igual”.<sup>29</sup>

**Artículo 84:** “El territorio de la República sobre el cual El Salvador ejerce jurisdicción y soberanía es irreductible y además de la parte continental, comprende:

El territorio insular integrado por las islas, islotes y cayos que enumera la Sentencia de la Corte de Justicia Centroamericana, pronunciada el 9 de marzo de 1917 y que además le corresponden, conforme a otras fuentes del Derecho Internacional; igualmente otras islas, islotes y cayos que también le corresponden conforme al derecho internacional.

Las aguas territoriales y en comunidad del Golfo de Fonseca, el cual es una bahía histórica con caracteres de mar cerrado, cuyo régimen está determinado por el derecho internacional y por la sentencia mencionada en el inciso anterior.

El espacio aéreo, el subsuelo y la plataforma continental e insular correspondiente; y además, El Salvador ejerce soberanía y jurisdicción sobre el mar, el subsuelo y el lecho marinos hasta una distancia de 200 millas marinas contadas desde la línea de más baja marea, todo de conformidad a las regulaciones del derecho internacional.

**Los límites del territorio nacional son los siguientes:**

**AL PONIENTE**, con la República de Guatemala, de conformidad a lo establecido en el Tratado de Límites Territoriales, celebrado en Guatemala, el 9 de abril de 1938.

**AL NORTE**, y **AL ORIENTE**, en parte, con la República de Honduras, en las secciones delimitadas por el Tratado General de Paz, suscrito en Lima, Perú, el

---

<sup>29</sup> Publicado en el Diario Oficial N°234, tomo N°281, del 16 de diciembre de 1983.

**30 de octubre de 1980. En cuanto a las secciones pendientes de delimitación los límites serán los que se establezcan de conformidad con el mismo Tratado, o en su caso, conforme a cualquiera de los medios de solución pacífica de las controversias internacionales.**

**AL ORIENTE, en el resto, con las Repúblicas de Honduras y Nicaragua en las aguas del Golfo de Fonseca.**

**Y AL SUR, con el Océano Pacífico”.** <sup>30</sup>

**Artículo 131: “Corresponde a la Asamblea Legislativa:**

**1º Decretar su reglamento anterior;**

**2º Aceptar o desechar las credenciales de sus miembros, recibir a éstos la protesta constitucional, y deducirles responsabilidad en los casos previstos por esta Constitución;**

**3º Conocer de las renunciaciones que presentaren los Diputados, admitiéndolas cuando se fundaren en causas justas legalmente comprobada;**

**4º Llamar a los Diputados suplentes en caso de muerte, renuncia, nulidad de elección, permiso temporal o imposibilidad de concurrir de los propietarios;**

**5º Decretar, interpretar auténticamente, reformar y derogar las leyes secundarias;**

**6º Decretar impuestos, tasas y demás contribuciones sobre toda clase de bienes, servicios e ingresos, en relación equitativa; y en caso de invasión, guerra legalmente declarada o calamidad pública, decretar empréstitos forzosos en la misma relación, si no bastaren las rentas públicas ordinarias;**

---

<sup>30</sup> Publicado en el Diario Oficial N°234, tomo N°281, del 16 de diciembre de 1983.

**7º Ratificar los tratados o pactos que celebre el ejecutivo con otros Estados u organismos internacionales, o denegar su ratificación;**

**8º Decretar el Presupuesto de ingresos y egresos de la Administración Pública, así como sus reformas;**

**9º Crear y suprimir plazas, y asignar sueldo a los funcionarios y empleados de acuerdo con el régimen de Servicio Civil;**

**10º Aprobar su presupuesto y sistema de salarios, así como sus reformas, consultándolos previamente con el Presidente de la República para el solo efecto de garantizar que existan los fondos necesarios para su cumplimiento. Una vez aprobado dicho presupuesto se incorporará al Presupuesto de Ingresos y Egresos de la Administración Pública;**

**11º Decretar de una manera general, beneficios e incentivos fiscales o de cualquier naturaleza, para la promoción de actividades culturales, científicas, agrícolas, industriales, comerciales o de servicios;**

**12º Decretar leyes sobre el reconocimiento de la deuda pública y crear y asignar los fondos necesarios para su pago;**

**13º Establecer y regular el sistema monetario nacional y resolver sobre la admisión y circulación de la moneda extranjera;**

**14º Recibir la protesta constitucional y dar posesión de su cargo a los ciudadanos que conforme a la ley, deban ejercer la Presidencia y Vicepresidencia de la República;**

**15º Resolver sobre renunciaciones interpuestas y licencias solicitadas por el Presidente y el Vicepresidente de la República y los Designados, previa ratificación personal ante la misma Asamblea;**



**16º Desconocer obligatoriamente al Presidente de la República o al que haga sus veces cuando terminado su período constitucional continúe en el ejercicio del cargo. En tal caso, si no hubiere ere persona legalmente llamada para el ejercicio de la Presidencia, designará un Presidente Provisional;**

**17º Elegir, para todo el período presidencial respectivo, en votación nominal y pública, a dos personas que en carácter de Designados deban ejercer la Presidencia de la República, en los casos y en el orden determinados por esta Constitución;**

**18º Recibir el informe de labores que debe rendir el Ejecutivo por medio de sus Ministros, y aprobarlo o d desaprobarlo;**

**19º Elegir por votación nominal y pública a los siguientes funcionarios : Presidente y Magistrados de la Corte Suprema de Justicia, Presidente y Miembros del Concejo Centras de Elecciones, Presidente y Magistrados de la Corte de Cuentas de la República, Fiscal General de la República y Procurador General de la República;**

**20º Declarar, con no menos de los dos tercios de votos de los Diputados electos, la incapacidad física o mental del Presidente, del Vicepresidente de la República y de los funcionarios electos por la Asamblea, para el ejercicio de sus cargos, previo dictamen unánime de una Comisión de cinco médicos nombrados por la Asamblea;**

**21º Determinar las atribuciones y competencias de los diferentes funcionarios cuando por esta Constitución no se hubiese hecho;**

**22º Conceder a personas o poblaciones, títulos, distinciones honoríficas y gratificaciones compatibles con la forma de gobierno establecida, por servicios relevantes prestados a la Patria.**

**No obstante, se prohíbe que tales títulos, distinciones y gratificaciones se concedan, mientras desempeñen sus cargos, a los funcionarios siguientes:**

**Presidente y Vicepresidente de la República, Ministros y Viceministros de Estado, Diputados a la Asamblea Legislativa, y Presidente y Magistrados de la Corte Suprema de Justicia.;**

**23º Conceder permiso a los salvadoreños para que se acepten distinciones honoríficas otorgadas por gobiernos extranjeros;**

**24º Conceder permisos o privilegios temporales por actividades o trabajos culturales o científicos;**

**25º Declarar la guerra y ratificar la paz, con base en los informes que le proporcione el Órgano Ejecutivo;**

**26º Conceder amnistía por delitos políticos o comunes conexos con éstos, o por delitos comunes cometidos por un número de personas que no baje de veinte; y conceder indultos, previo informe favorable de la Corte Suprema de Justicia;**

**27º Suspender y restablecer las garantías constitucionales de acuerdo con el Art. 29 de esta Constitución, en votación nominal y pública, con los dos tercios de votos, por los menos, de los Diputados electos;**

**28º Conceder o negar permiso a los salvadoreños para que acepten cargos diplomáticos o consulares que deban ser ejercidos en El Salvador;**

**29º Permitir o negar el tránsito de tropas extranjeras por el territorio de la República, y el estacionamiento de naves o aeronaves de guerra de otros países, por más tiempo del establecido en los tratados o prácticas internacionales;**

**30º Aprobar las concesiones a que se refiere el Art. 120 de esta Constitución;**

**31º Erigir jurisdicciones y establecer cargos, a propuesta de la Corte Suprema de Justicia, para que los funcionarios respectivos conozcan en toda clase de causas criminales, civiles, mercantiles, laborales, contenciosos-administrativas, agrarias y otras;**

**32º Nombrar comisiones especiales para la investigación de asuntos de interés nacional y adoptar los acuerdos o recomendaciones que estime necesarios, con base en el informe de dichas comisiones;**

**33º decretar los Símbolos Patrios;**

**34º Interpelar a los Ministros o Encargados del Despacho y a los Presidentes de Instituciones Oficiales Autónomas;**

**35º Calificar la fuerza mayor o el caso fortuito a que se refiere el último inciso del artículo 80;**

**36º Recibir el informe de labores que deben rendir el Fiscal General de la República, el Procurador General de la República, el Presidente de la Corte de Cuentas de la República y el Presidente del Banco Central de Reserva de El Salvador;**

**37º Recomendar a la Presidencia de la República la destitución de los Ministros de Estado; o a los organismos correspondientes, la de los funcionarios de Instituciones Oficiales Autónomas cuando así lo estime conveniente, como resultado de la investigación de sus comisiones especiales o de la interpelación, en su caso;**

**38º Ejercer las demás atribuciones que le señale esta Constitución.”<sup>31</sup>**

Art. 203 de la Constitución establece “**los municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y se regirán por un Código Municipal, que sentara los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas. Los municipios estarán obligados a colaborar con otras instituciones públicas en los planes de desarrollo nacional o regional”**.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Publicado en el Diario Oficial N°234, tomo N°281, del 16 de diciembre de 1983.

<sup>32</sup> Publicado en el Diario Oficial N°234, tomo N°281, del 16 de diciembre de 1983.

Esta normativa constitucional reconoce que el código que regirá a la municipalidad es el Código Municipal, ya que este es el encargado de desarrollar los principios constitucionales que tienen como objetivo el buen funcionamiento de los municipios, ya que cada municipio goza de su propia autonomía.

#### **2.4.2.2 - EL CÓDIGO MUNICIPAL.**

Este es un instrumento jurídico que determina que las Alcaldías son instituciones autónomas locales con libertad administrativa, estableciendo entre las competencias de las municipalidades “La autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal” (artículo 4 numeral 27 del Código Municipal).

En el artículo 131 del Código municipal nos establece el debido proceso sumario que será aplicable a todas las personas naturales y jurídicas que han contravenido las normativas relacionadas con los permisos de construcción los cuales serán tramitados previo a ejecutar los diferentes proyectos de construcción.

**Artículo 131: “Cuando el Alcalde o funcionario delegado tuviere conocimiento por cualquier medio, que una persona ha cometido infracciones a las ordenanzas Municipales, iniciara el procedimiento y recabara las pruebas que fundamenten la misma”.<sup>33</sup>**

De la prueba obtenida notificara y citara en legal forma al infractor, para que comparezca a la oficina dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a manifestar su defensa. Compareciendo o en su rebeldía, abrirá a prueba por el termino de ocho días hábiles, dentro de los cuales deberá producirse las pruebas ofrecidas y confirmar las mencionadas en el informe o denuncia.

Concluido el termino de prueba y recibidas las que hubieren ordenado o solicitado resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

---

<sup>33</sup>D.O.N°23 tomoN°290 fecha: 5 de febrero de 1986.

Para dictar sentencia, la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la ley.

La certificación de la resolución que imponga una multa tendrá fuerza ejecutiva.

Sanciones que establece el código municipal.

**Artículo 126: “En las ordenanzas Municipales pueden establecerse sanciones de multa, clausura y servicios a la comunidad por infracción a sus disposiciones, sin perjuicio de las demás responsabilidades a que hubiere lugar conforme a la ley”.<sup>34</sup>**

Las sanciones pueden aplicarse simultáneamente o alternativamente.

#### **2.4.2.3 - LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.**

Es una normativa creada por Decreto Legislativo número 232 de fecha 4 de junio del año 1951 y publicada en el Diario Oficial N°107 tomo 151 de fecha 11 de junio del mismo año.

Esta ley regula lo referente a las urbanizaciones de todos los municipios de la Republica de El Salvador, ya que han venido creciendo de forma desordenada, porque solo han buscado el beneficio de los urbanizadores y no el de la población en general, que han llegado a poblar las zonas urbanizadas.

Lo cual ha acarreado serios problemas y dificultades no solo para el Gobierno Municipal de Santa Ana, sino también a los propios moradores por lo que se hizo necesario, crear una ley que venga a poner un orden, llevando lo referente al ensanchamiento urbano, y que fije normas básicas y fundamentales a que toda urbanización debe sujetarse.

En vista que, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, es el encargado de formular y dirigir la política nacional y regional a las cuales deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio.

#### **2.4.2.4 – ORDENANZA DE AUTORIZACION Y FISCALIZACION DE LAS OBRAS PARTICULARES DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA.**

---

<sup>34</sup> D.O.N°23 tomoN°290 fecha: 5 de febrero de 1986.

**“Regula todo lo relacionado con obras de urbanización, construcción reconstrucción, modificación, reparación y otras de cualquier naturaleza que fueren, y deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal”<sup>35</sup>.( artículo 1 de la misma ley.)**

Lo anterior se traduce como una competencia hacia los gobiernos locales establecido en el artículo 4 numeral 27 del Código Municipal; así como también, las facultades dadas en el artículo 30 numeral 4 que se refiere a la creación de toda una normativa que conlleva a regular las conductas de la población local y la administración municipal. Además, en lo referente a la autonomía del municipio se encuentra facultada en el artículo 3 numeral 5 del Código Municipal.

La misma ordenanza en el artículo 6 sanciona a todas las personas que ejecuten cualquier obra de construcción sin obtener el correspondiente permiso del Departamento de Ingeniería Municipal con una multa entre \$11.42 dólares y \$171.42 dólares, sin perjuicio de que la persona infractora realice al mismo tiempo el trámite para la obtención del respectivo permiso, llenando los requisitos legales exigidos por la municipalidad.<sup>36</sup>

El mismo cuerpo de ley en el artículo 12 establece que también será necesario el permiso de la misma oficina local para llevar a cabo cualquier obra de construcción en las vías públicas tales como: calles, caminos vecinales, o municipales que vayan a hacer utilizadas para usos comerciales o industriales de recreación; así como también para toda obra adicional o complementaria de las respectivas construcciones o de protección de los inmuebles, ya sean urbanos o rurales sin importar su dimensión o magnitud.

#### **2.4.2.5 – LEY DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.**

Esta ley nace con la finalidad de crear una normativa legal adecuada que regulara el ordenamiento territorial y la institucionalidad que desarrolle la gestión territorial de la actividad pública y privada, teniendo normas del uso racional del suelo y el manejo de los recursos con criterios y territoriales de localización.

---

<sup>35</sup> D.M.N°9, del 8 de marzo de 1990, publicado en el D.O.N°86, tomo 307, del día 6 de abril de 1990.

<sup>36</sup> Art.1 relacionado con Art. 6 de la Ordenanza de Fiscalización de las obras Particulares del Municipio de Santa Ana.

Y en el artículo 76 de la ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial el cual establece los actos y actividades de transformación de suelo mediante la realización de urbanizaciones, lotificaciones, obras de construcciones, edificaciones o instalaciones; sin contar, con las aprobaciones, autorizaciones o permisos necesarios contraviniendo las condiciones de las otorgadas salvo que se trate de obras no precisadas legalmente de proyecto técnico alguno y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural. De darse esta última salvedad, la infracción será leve. Tendrá en todo caso, la condición de infracciones graves los actos consistentes en movimientos de tierra y talas de árboles no autorizadas.

En lo referente al marco de lo establecido en la Constitución de La Republica y régimen ambiental, el proceso de ordenamiento y desarrollo territorial, así como el régimen rural y urbanístico de la propiedad del suelo, asegurando logros en la eficiencia y competitividad, que construyen base esencial del desarrollo sostenible del país.

#### **2.4.2.6- LEY DEL MEDIO AMBIENTE.**

El objetivo primordial de la presente ley es según el artículo 1 **“La presente ley tiene por objeto desarrollar las disposiciones de la Constitución de la República, que se refiere a la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; el uso sostenible de los recursos naturales que permitan mejorar la calidad de vida de las presentes y futuras generaciones; así como también, normar la gestión ambiental, pública y privada y la protección ambiental como obligación básica del Estado, los municipios y los habitantes en general; y asegurar la aplicación de los tratados o convenios internacionales celebrados por El Salvador en esta materia”.**

Y deberá tomar en cuenta El desarrollo económico y social debe ser compatible y equilibrado con el medio ambiente; tomando en consideración el interés social señalado en el Art. 117 de la Constitución, así también deberá asegurar el uso sostenible, disponibilidad y calidad de los recursos naturales, como base de un desarrollo sustentable y así mejorar la calidad de vida de la población.

#### **2.4.2.7 -LEY FORESTAL.**

En cuanto a las construcciones la ley forestal es la encargada de la protección de algo tan importante como lo es el Uso del Suelo, según el artículo 12 de dicha ley que dice “Se prohíbe el cambio de uso de los suelos clase VI, VII Y VIII que estén cubiertos de árboles. Sin embargo, podrán ser aprovechados sosteniblemente manteniendo el mismo uso”.

Y ya que el artículo 101 de la Constitución establece que es obligación del Estado promover el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos.

#### **2.4.2.8 - REGLAMENTO A LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES.**

La parcelación de suelos para uso habitacional es una necesidad social y a la vez una situación económica desarrollada por los parceladores para uso y propiedad de terceros; que se encuentra fundamentada Constitucionalmente; y que parece ser una solución sobre la problemática que existe en El Salvador que los habitantes no cuentan con asentamientos que contribuyan a mantener y conservar un medio ambiente sano, debido a la sobrepoblación que asecha por su crecimiento desordenado en la Ciudad de Santa Ana.

El **Artículo 1** del referido Reglamento, define los requisitos y obligaciones normativas que limitan y facultan a los propietarios de las parcelas para contribuir a minimizar la problemática mencionada con anterioridad y pueda ir todo esto en beneficio de la población.

#### **2.4.3- LEGISLACIÓN INTERNACIONAL.**

##### **2.4.3.1 CONVENIO REGIONAL PARA EL MANEJO Y CONSERVACION DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES, FORESTALES Y EL DESARROLLO DE PLANTACIONES FORESTALES.**

D.L N°67 del 14 de julio de 1994. D.O. N° 155 del 24 de agosto de 1994.

El cual consiste en su artículo 2 promover mecanismos nacionales y regionales para evitar el cambio de uso de las áreas con cobertura forestal ubicada en terrenos



de aptitud forestal y recuperar las áreas deforestadas, establecer un sistema homogéneo de clasificación de suelos mediante la reorientación de políticas de colonización en tierras forestales, la desincentivación de acciones que propicien la destrucción del bosque en tierra de aptitudes forestales, y la promoción de un proceso de ordenamiento territorial y opciones sostenibles.

#### **2.4.3.2 - CONVENIO CONSTITUTIVO DE COMISION CENTROAMERICANA AMBIENTE Y DESARROLLO.**

ARTICULO XIV RATIFICACION: este convenio será sometido a la ratificación de los estados signatarios, de conformidad con las normas internas de cada país.

ADHESION este convenio y sus enmiendas quedan abiertos a la adhesión de cualquier estado del istmo centroamericano.

(Así adicionado por el artículo 1° del protocolo de Reformas a este Convenio Ley N°7498 del 2 de mayo de 1995).

#### **2.4.3.3 - CONVENIO CONSTITUTIVO DE LA COMISION CENTROAMERICANA DE AMBIENTE Y DESARROLLO.**

Por medio del presente convenio, los estados contratantes establecen un régimen regional de cooperación para la utilización óptima y racional de los recursos naturales del área, el control de la contaminación y el establecimiento del equilibrio ecológico, para garantizar una mejor calidad de vida a la población istmo Centroamericano. Se ratifica el salvador, 13 y 14 de febrero de 1989.

#### **2.4.4- DERECHO COMPARADO.**

Para la presente investigación será necesario realizar una breve revisión de legislaciones de otros países, a fin de establecer ciertos parámetros comparativos respecto de las normas de construcción, objeto de la presente investigación, así como del régimen sancionatorio al no tramitar los permisos o autorizaciones para realizar construcciones.

Para tal efecto se mencionan las siguientes:

##### **2.4.4.1 – REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA GUATEMALA.**

La cual estipula que por mandamiento constitucional de los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, y que es obligación de la Municipalidad, velar por su estricto cumplimiento, ya sea de sus leyes, reglamentos y normas para la construcción y el Desarrollo Urbano en la jurisdicción territorial del Municipio de la Antigua Guatemala.

**El Artículo 25 establece los requisitos para obtener la licencia de construcción el cual dice: “previamente a obtener la licencia, el interesado deberá solicitar a la Unidad De Control Urbano, la información administrativa, urbanística y técnica necesaria para elaborar el proyecto, así como el instructivo correspondiente a cada caso”.**

**Artículo 26: “Los casos de solicitud de licencia de inmueble que se encuentren dentro del perímetro urbano colonial identificado en la ley de protección para Antigua Guatemala decreto 60-69 del congreso de la república, serán enviados al consejo nacional de protección de la Antigua Guatemala (CNPAG), para el dictamen correspondiente”.**

**Artículo 117: “Las infracciones a las disposiciones de este reglamento serán aplicables de conformidad con la gravedad de la acción u omisión las siguientes sanciones:**

**a) multas**

**b) suspensión de trabajo**

**c) demolición**

**d) suspensión temporal del uso de la firma como planificador y/o ejecutor de la obra”.<sup>37</sup>**

#### **2.4.4.2 – LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE PANAMA.**

La presente ley tiene como objeto según su **Artículo 1: “Establecer un marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados y de brindar a sus habitantes mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en el territorio nacional”.**

---

<sup>37</sup> Publicado en el Diario de Centro América, Edición No 24, Pagina 4, del día 13 de Febrero de 2009.

Así como en su **Artículo 33**: “Que establece que todo proyecto de parcelación, urbanización y edificación deberá cumplir con las leyes urbanísticas, con las regulaciones emitidas por las autoridades urbanísticas y con los contenidos de los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano”.<sup>38</sup>

#### **2.4.4.3 - LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. (MEXICO).**

**Artículo 1:** “Las disposiciones de la presente ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal”.<sup>39</sup>

#### **2.4.4.4.- LEY DE URBANIZACIONES (NICARAGUA).**

Para hacer efectiva las disposiciones del Plan Regulador, principalmente a lo que se refiere a densidad de población, demanda de servicios públicos, uso de la tierra y circulación, se impone la necesidad de una mejor coordinación de las urbanizaciones por parte de la Oficina Nacional de Urbanismo, entidad que tiene a su cargo la elaboración y puesto en vigor del mencionado Plan Regulador para obtener así un mejor desarrollo de las áreas correspondientes, de conformidad con lo establecido en la Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo.

**Artículo 1:** “Toda Urbanización que haya de efectuarse dentro de la jurisdicción del Distrito Nacional, para que se considere legal, debe tener la aprobación del Ministerio del Distrito Nacional y de la Oficina Nacional de Urbanismo”.

---

<sup>38</sup> Dada en la ciudad de Panamá mes de junio de 2005.

<sup>39</sup> Publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal: 6-IX-2013 (2), 10-I-2014, 28-XI-2014, 23-III-2015 y 24-III-2015.

**Artículo 2: “La persona interesada en llevar a cabo una Urbanización, deberá primeramente ponerse en contacto con la Oficina Nacional de Urbanismo, entidad que le proporcionará asistencia técnica en cuanto a los principios generales a que debe ceñirse el proyecto respectivo y a la preparación misma del Plano de Urbanización”.<sup>40</sup>**

En el reglamento por la construcción de edificios, casas y o domicilio de Nicaragua nos habla acerca de los trámites necesarios para comenzar una construcción los cuales se encuentran establecidos en los artículos 2 y 3 de este reglamento.

**Artículo 2: “Para toda nueva construcción se debe presentar él o los planos correspondientes a la Dirección General de Sanidad, para su aprobación, igualmente se deberán presentar los planos de cualquier modificación o ampliación de oficio o del servicio sanitario.**

**Artículo 3: “Todo plano deberá ser firmado por el Director de los trabajos y una vez aprobado, deberá permanecer en el lugar del trabajo”.**

El no cumplir este reglamento acarrea como sanción, según el **artículo 36: “Cualquier infracción de alguna de las disposiciones de este Reglamento será castigada con multa de C\$ 1.00 a C\$ 10.00 y la reincidencia con el doble. La multa se entenderá sin perjuicio de cumplir la disposición infringida”.** La Sanidad podrá así mismo suspender cualquier trabajo hasta que la multa sea entregada.

## **2.5 - MARCO CONCEPTUAL**

### **2.5.1 – ASPECTOS GENERALES.**

El tema de investigación plantea la necesidad de aclarar algunos de los conceptos o definiciones tanto de derecho como de simple doctrina; esto para poder tener una mejor comprensión de los resultados que se obtengan de la presente investigación.

---

<sup>40</sup> N°34-D; Aprobado 21 de marzo de 1956, Publicado en la Gaceta N° 70 del 23 de marzo de 1956.

Cabe señalar que el tema de investigación va orientado a determinar las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para el trámite de los permisos de construcciones de obras particulares en el municipio de Santa Ana.

Es por ello que detallamos los siguientes conceptos jurídicos, prácticos y de conocimientos común.

## **2.5.2 - DEFINICIONES QUE SE MENCIONAN EN EL TEMA DE INVESTIGACIÓN.**

**Autorizaciones:** Es la acción y efecto de autorizar (reconocer la facultad o el derecho de una persona para hacer algo). En el campo del derecho, la autorización es un acto realizado por una autoridad, a través del cual se permite a un sujeto una cierta actuación que, en otro caso, estaría prohibida.

**Construcciones:** Es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcciones a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada.

**Debido proceso:** Es un principio legal por el cual el Estado debe respetar todos los derechos legales que posee una persona según la ley. El debido proceso es un principio jurídico procesal según el cual toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, a permitirle tener oportunidad de ser oído y a hacer valer sus pretensiones legítimas frente al juez. El debido proceso establece que el gobierno está subordinado a las leyes del país que protegen a las personas del estado. Cuando el gobierno daña a una persona sin seguir exactamente el curso de la ley incurre en una violación del debido proceso lo que incumple el mandato de la ley.

**Infracciones:** Supone una transgresión o incumplimiento de una norma legal, moral o convención, y puede referirse: a una multa de tránsito, a un delito, a una falta.

**Sanciones:** Es un término legal, que tiene varios significados. En primer lugar, se denomina Sanción a la consecuencia o efecto de una conducta que constituye a la infracción de una norma jurídica.

**Tramitación:** Es la gestión o ejecución que se realiza para obtener un resultado, en pos de algo, o los formulismos necesarios para resolver una cosa o un Habitualmente los trámites se realizan en las administraciones públicas y en menor escala en el sector privado, los mismos son de diversas índoles, el ciudadano tiene que hacer trámites en forma permanente para desenvolverse en una sociedad organizada, es por ello que existen muchos organismos públicos creados a tal fin.

Los conceptos antes mencionados son parte del tema de investigación, cuyo fin es tener una mejor comprensión sobre la investigación a realizar.

### **2.5.3 – DEFINICIONES IMPORTANTES PARA UNA MEJOR COMPRESION DE LA INVESTIGACIÓN.**

**Arquitectura:** Es el arte y la técnica de proyectar, diseñar, construir y modificar el hábitat humano, incluyendo edificios de todo tipo, estructuras arquitectónicas, espacios arquitectónicos y urbanos. El término «arquitectura» proviene del griego ἀρχ- (arch- raíz de la palabra 'jefe' o 'autoridad'), y τέκτων (tekton 'constructor'). Así, para los antiguos griegos, el arquitecto era el jefe o director de la construcción, y la arquitectura la técnica o arte de quien realizaba el proyecto y dirigía la construcción de los edificios y estructuras, ya que la palabra τεχνή (techné) significa 'creación, invención o arte'. De ella proceden las palabras «técnica» y también «tectónico» ('constructivo').

**Construir:** Hacer un edificio u otra construcción de arquitectura o ingeniería, o una de sus partes. Hacer una obra material, generalmente la que es de gran tamaño, se realiza de acuerdo con una técnica de trabajo compleja y consta de gran cantidad de elementos.

**Dinámica poblacional:** Básicamente analiza la estructura y la dinámica de las poblaciones. Lo primero hacer referencia a la composición de la población: número de individuos, edad y sexo de los mismos. Mientras que la dinámica analiza como la población va variando a lo largo del tiempo.

**Infraestructura:** Es el conjunto de elementos o servicios que están considerados como necesarios para que una organización pueda funcionar o bien para que una actividad se desarrolle efectivamente.

**Ingeniería:** Es la disciplina de la ingeniería profesional que emplea conocimientos de cálculo, mecánica hidráulica y física para encargarse del diseño, construcción y mantenimiento de las infraestructuras emplazadas en el entorno, incluyendo carreteras, ferrocarriles, puentes, canales, presas, puertos, aeropuertos, diques y otras construcciones relacionadas.

**Normas urbanísticas:** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido.

**Parcelaciones:** Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos. Si esta división se realiza con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente se trata de una parcelación urbanística.

**Propiedad privada:** Son los derechos de las personas y empresas de obtener, poseer, controlar, emplear, disponer de y dejar en herencia tierra, capital, cosas y otras formas de propiedad.

**Urbanizaciones:** Hacer las instalaciones y operaciones necesarias (trazado de calles, tendido de electricidad, canalización, etc.) en un terreno delimitado para poder edificar en él y dotarlo de infraestructuras y servicios.

Los conceptos anteriores básicamente se utilizan por la naturaleza de la investigación es por ello que se vuelve necesario aclarar que su significado va orientado en términos jurídico, y prácticos.

#### **2.5.4- DEFINICIONES JURIDICAS QUE SE UTILIZAN COMUNMENTE EN LA INVESTIGACIÓN.**

**Acto Jurídico:** Se denomina acto jurídico al acto humano, voluntario y consciente que tiene como finalidad establecer relaciones de tipo jurídico entre las personas, como ser, entre otras, crear, modificar y extinguir derechos.

**Administrado:** Es cualquier ciudadano o entidad que tiene relación directa con la Administración en el marco de expedientes o actuaciones administrativas de cualquier clase en las que tiene interés.

**Área protegida:** Son espacios creados por la sociedad en su conjunto, articulando esfuerzos que garanticen la vida animal y vegetal en condiciones de bienestar, es decir, la conservación de la biodiversidad, así como el mantenimiento de los procesos ecológicos necesarios para su preservación y el desarrollo del ser humano.

**Autorizaciones municipales:** Toda persona natural o jurídica que desee operar establecimientos comerciales, industriales o de servicio debe solicitar las correspondientes autorizaciones que exigen las diferentes Alcaldías.

**Contaminación ambiental:** Se le llama contaminación ambiental a la aparición en el medio ambiente de cualquier agente (físico, químico o biológico) o bien de una combinación de estos en lugares formas y concentraciones que sean nocivos a la salud, la seguridad, o bienestar de la población o bien puede ser perjudicial a la vida vegetal o animal.

**Contraventor:** En general, infractor, violador, quebrantador de la ley, orden o mandato. hace referencia el que contraviene, así mismo es la persona que trasgrede, viola, vulnera, conculca e incumple de algún precepto, mandato, reglamento, norma o ley.

**Erosión:** Es el desgaste de suelos y rocas que producen distintos procesos en la superficie de la Tierra.

**Fiscalización:** Es la acción y efecto de fiscalizar. El verbo indica el control y la crítica de las acciones u obras de alguien, o el cumplimiento del oficio de fiscal (la persona que investiga y delata operaciones ajenas o el sujeto que representa y ejerce el ministerio público en tribunales).

**Leyes:** Son normas jurídicas dictadas por una autoridad pública competente, en general.

**Obras:** Cosa hecha o producida por un agente. Cosa perdurable que resulta de la aplicación del trabajo o del conocimiento humano a un material o a un conjunto de ideas.

**Ordenanzas:** Es una disposición o mandato. El término se utiliza para nombrar al tipo de norma jurídica que forma parte de un reglamento y que está subordinada a



una ley. La ordenanza es emitida por la autoridad que tiene el poder o la facultad para exigir su cumplimiento.

**Particulares:** Que no tiene un cargo oficial y no trabaja en la oficina o centro del que se trate.

**Procedimiento:** Se compone de la serie de actuaciones o diligencias sustanciadas o tramitadas según el orden y la forma prescritos en cada caso por el legislador y relacionadas y ligadas entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser el de un proceso o el de una fase o fragmento suyo.

**Recurso de Apelación:** Es un medio de impugnación a través del cual se busca que un tribunal superior enmiende conforme a Derecho la resolución del inferior.

**Suelo urbano:** Constituido por las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos en el presente plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.



# CAPITULO III

### 3.0 MARCO METODOLÓGICO

#### 3.1 - TIPO DE INVESTIGACIÓN.

En la presente investigación denominada “Las consecuencias Legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en el Municipio de Santa Ana”, se aplicará el método cualitativo, por ser el más idóneo para obtener los resultados esperados sobre la base de las opiniones jurídicas de expertos conocedores de la legislación relacionada con la problemática objeto de la investigación, asimismo a los que permanentemente aplican dichas normas jurídicas a fin de dar una solución a la problemática en comento, y cuyos resultados serán descritos y sistematizados a fin de poder contar con información jurídica precisa en cada una de las respuestas manifestadas por los entrevistados; esto permitirá obtener una información impregnada de experiencia o práctica jurídica en este campo, para poder analizar la problemática de forma más efectiva desde el punto de vista de la legislación salvadoreña.

La presente investigación será de tipo **explicativa**, ya que se buscará detallar las propiedades y las características del fenómeno en estudio como una forma de recolectar información; y por otra parte analizar, explicar por qué ocurre este fenómeno, en qué condiciones se da y cómo se manifiesta, en vista que el tema ha sido poco estudiado de forma particular. Además existe un interés de explicar la relación entre la legislación nacional e internacional, protectora de la seguridad Jurídica del debido proceso para imponer sanciones a los administrados que no realizan el trámite legal para obtener la autorización pertinente, en las instancias correspondientes, para llevar a cabo obras de construcción de cualquier índole.

#### 3.1. 2 - DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

**El enfoque utilizado es el no experimental**, debido a que no se realizará ninguna manipulación de variables, puesto que se analizará la vigencia de toda una legislación garante de las obras de construcción que realizan los particulares, para lo cual requieren contar con una autorización que deberá ser tramitada en sede

administrativa de los municipios respectivos donde se ubica el lugar donde se realizará la construcción. Por otra parte, se indagará el debido procedimiento administrativo sancionatorio realizado a los particulares que cometen infracciones contra las normativas de construcción.

En ese sentido las variables independientes ya existen, siendo imposible su manipulación, garantizando de esa forma la inexistencia de sesgos para lograr una investigación objetiva.

### **3.2- POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN.**

**La Población a consultar** en el presente estudio, estará constituida por personas expertos, con amplios conocimientos en el qué hacer relacionado con el presente tema, objeto de investigación, así como de ciudadanos vinculados en el tema problema.

**La Muestra**, estará conformada por un selectivo grupo de funcionarios que aplican permanente esta normativa del derecho municipal, establecidos en el área de Ingeniería, Catastro de Inmuebles, Oficina de Centro Histórico, así como de la Delegación Contravencional, de la Alcaldía Municipal de Santa Ana, básicamente relacionados con el trámite de autorizaciones o permisos para realizar obras de construcción, así como de realizar procedimientos administrativos sancionatorios por no contar con dichos permisos municipales.

También se recabará información con otras Instituciones oficiales, que de alguna forma, se vinculan con el qué hacer municipal, respecto a las obras de construcción; así como de ciudadanos, residentes en el Municipio de Santa Ana, para conocer el grado de conocimiento que poseen sobre los respectivos permisos de obras de construcción, quienes serán elegidos al azar, específicamente al momento de realizar visitas de campo.

Por otra parte, la muestra tendrá la característica de ser dirigida por criterios de selección, es decir, se adoptará atributos tales como: ser un profesional de las ciencias jurídicas en el libre ejercicio, ser funcionario municipal o ser profesional en Ingeniería

o Arquitectura; que laboran en diferentes dependencias municipales, relacionadas a la problemática objeto de la investigación.

En ese sentido la muestra estará constituida por: el Jefe del Departamento de Ingeniería, el Coordinador de la Oficina de Centro Histórico, para indagar sobre el procedimiento para el trámite de los permisos de construcción.

Dos Inspectores de obras civiles de construcción, para conocer si al momento de realizar las inspecciones a los lugares donde se ejecutan diferentes obras de construcción, los administrados o particulares poseen los permisos pertinentes al momento de ejecutar los permisos de construcción

El Delegado o un Colaborador Jurídico de la Delegación Contravencional, en donde la intención será indagar sobre los criterios que aplican en los procesos que se ventilan en dicha instancia, relacionados directamente con el tema de investigación.

También como parte de la muestra, se entrevistará a un conocedor del derecho, en el libre ejercicio, a efecto de advertir la experiencia o tratamiento que tiene sobre el tipo de procedimiento que realiza ante la solución del tema problema de investigación.

### **3.2.1. - CUADRO DE PRESENTACION DE LA MUESTRA.**

En el presente cuadro, se detalla con mayor precisión, la forma en que estará constituida la muestra, generada de la población relacionada con el tema problema de investigación.

<b>SUJETO</b>	<b>CARGO</b>	<b>INSTITUCION</b>
<b>Informante 1</b>	<b>Jefe del Departamento de Ingeniería Municipal</b>	<b>Alcaldía Municipal de Santa Ana</b>
<b>Informante 2</b>	<b>Inspector de Obras Civiles.</b>	<b>Alcaldía Municipal de Santa Ana</b>
<b>Informante 3</b>	<b>Coordinador Oficina del Centro Histórico</b>	<b>Alcaldía Municipal de Santa Ana</b>

<b>Informante 4</b>	<b>Delegado Contravencional</b>	<b>Alcaldía Municipal de Santa Ana</b>
<b>Informante 5</b>	<b>Colaborado Jurídico.</b>	
<b>Informante 6</b>	<b>Abogado</b>	<b>En el libre ejercicio</b>
<b>Informante 7</b>	<b>Particular</b>	

### **3.3.- DISEÑO DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION.**

El Instrumento que se aplicará será la entrevista estructurada profundidad, cuyo objetivo será: conocer la interpretación de expertos en relación a la aplicación de la Legislación Nacional, garante de la seguridad jurídica, y del debido proceso, relacionada con la problemática en comento, objeto del presente caso, y estará constituida por diez preguntas abiertas, dependiendo de la calidad del informante que constituirá la muestra.

El Instrumento que se utilizará, denominado cuestionario, será validado por un experto a través de la técnica del Jueceo, con el objetivo de que el contenido de las diferentes preguntas, no violenten los derechos de información de las personas a entrevistar.

Se aplicará además, la técnica de la observación de campo, ya que el grupo se ubicará en diferentes sitios del Municipio de Santa Ana, haciendo un recorrido para observar las diferentes construcciones que se realizan, tanto en el área urbana como en zonas rurales, de forma pasiva, ya que no tendrán una participación activa.

#### **3.3.1 - INSTRUMENTOS PARA RECABAR LA INFORMACIÓN.**

**a – LA ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD, que permitirá obtener información a través de la administración de una guía de preguntas,** que variarán en relación a la calidad del informante. Las preguntas serán estructuradas de forma abierta, sobre aspectos interesantes y pertinentes para evaluar los criterios y niveles de conocimiento que poseen los participantes sobre el tema problema.

**b- GRABACION DE AUDIO,** De este recurso se pretende obtener, de manera más precisa, la información de las respuestas dadas, de una forma más convincente y fidedigna, lo cual permitirá ampliar todo lo que no se pudo lograr entender al momento de la entrevista.

**c - DOCUMENTAL,** Se buscará bibliografía, doctrina, y otros tipos de documentos, que proporcionen las fuentes idóneas sobre la información respecto al tema de investigación.

**d - DIARIO DE CAMPO.** Por medio de este instrumento se llevará un registro de forma escrita, de toda la información obtenida por los diferentes medios que se emplearán para recopilar los datos.

**e - VIRTUAL.** Se hará visitas a páginas web relacionadas con el tema, así como también bibliotecas virtuales de las diferentes universidades, o del Centro de Información Judicial de la Corte Suprema de Justicia.

**f- CAMARA FOTOGRAFICA O DE VIDEO.** Que será utilizada en las visitas de campo que se harán a diferentes lugares, urbanos y rurales, para constatar construcciones grandes o pequeñas en diferentes inmuebles.

### **3.4 - PASOS EN LA RECOLECCIÓN DE DATOS.**

Las entrevistas se efectuarán en forma personal, previa cita calendarizada, a cada uno de los profesionales, tomando anotaciones y grabando, con consentimiento, toda la información que al respecto se brinde a los entrevistados. De las mismas que se pretende realizar en un lapso de quince días.

La recolección de la información, el grupo pretende realizarla en dos fases o etapas:

#### **3.4.1 - INMERSIÓN INICIAL EN EL CAMPO DE ESTUDIO.**

Esto significa que se elegirán, antes de recolectar los datos, a las personas idóneas para realizar la investigación. Será necesario estudiar el ambiente en el que se desenvuelven, profesión a la que se dedican y entender de qué manera le es útil o

no al grupo para realizar la investigación. Esto permitirá seleccionar la muestra que se utilizará para la recolección de datos.

### **3.4.2 - RECOLECCIÓN DE DATOS PARA EL ANÁLISIS.**

Esto se llevará a cabo a través de la administración de entrevistas estructuradas a la población establecida previamente en la elección de la muestra; es así que según la población donde se recolectarán los datos, así se aplicarán los instrumentos indicados para obtener la información.

### **3.5 - MODELO DE PROCESAMIENTO DE DATOS.**

Una vez concluido el vaciado de la información obtenida por medio de las entrevistas, se hará un análisis e interpretación de los resultados, los cuales serán sistematizados y clasificados por categoría de análisis. Esto permitirá formular conclusiones y recomendaciones, sin dejar de lado algún análisis porcentual cuantitativo de la muestra obtenida.

#### **3.5.1 - MODELO COMPARATIVO – DESCRIPTIVO, UTILIZADO PARA EL ANALISIS DE LOS DATOS.**

El modelo empleado para este tipo de análisis será:

**COMPARATIVO:** se realizarán comparaciones de cada una de las respuestas obtenidas por categorías, lo que permitirá el análisis de las respuestas.

**DESCRIPTIVO:** cada respuesta se describirá por categoría, lo que legitimará realizar las comparaciones para posteriormente efectuar el análisis.

**INFERENCIAL:** a partir de las respuestas obtenidas, se verificará la situación problemática.

**TRIANGULACION:** A través de esta técnica se analizará la información recabada por medio de diversas fuentes, como: las entrevistas, la legislación respectiva y la doctrina, lo que permitirá analizar la problemática desde diferentes perspectivas.



### **3.6 - VACIADO DE LA INFORMACIÓN.**

Para el vaciado de la información, se procederá a utilizar la técnica de la codificación de las respuestas obtenidas para identificar todas las frases, temas o conceptos que se verterán, de manera que puedan ser organizados e identificados para su análisis.

Otra técnica a utilizar será la categorización, la cual se aplicará a todos aquellos datos que son repetidos o comunes resultantes en la aplicación de la entrevista.

#### **3.6.1 - INSTRUMENTO PARA VACIAR LA INFORMACIÓN.**

Para el vaciado de la Información se utilizará un cuadro compuesto por celdas al cual se le denominará Matriz. En este cuadro se concentrará toda la información obtenida de todos los informantes clave; información que se clasificará conforme a las preguntas de investigación u objetivos propuestos, tomando en consideración las diferentes respuestas obtenidas, con el objetivo de facilitar el análisis de la información.

### **3.7 - ANALISIS DE LA INFORMACIÓN.**

Para el análisis de la información se utilizará la Técnica de la Triangulación, para poder comprobar los datos u información obtenida, ya que es una técnica que facilita el análisis de los datos recabados conforme a la metodología con la que se abordará la presente investigación, como es la cualitativa. Se basa en analizar datos recogidos por medio de diferentes técnicas, lo cual permitirá analizar una situación determinada desde diversos ángulos. Es un control cruzado empleando diferentes fuentes, instrumentos ó técnicas de recogida de datos.

A las respuestas obtenidas se les suministrará un tratamiento descriptivo, conformando categorías de las respuestas y se analizarán e interpretarán para poder darle respuesta a las preguntas de investigación que conllevarán a procurarle una solución jurídica al problema planteado.

Para poder cumplir con los objetivos de este trabajo de investigación y dar alternativas de solución bajo un ordenamiento jurídico al problema planteado, se

tomará como base el método cualitativo, por ser un método que brinda las condiciones necesarias, precisas y puntuales para obtener los resultados esperados sobre la base de las opiniones de expertos conocedores del derecho, aplicadores de la legislación relacionada con este tópico.

La investigación se realizará bajo el enfoque explicativo, con ello se pretende obtener información impregnada de experiencia o práctica jurídica, ya que a través de la misma se obtendrá un mejor análisis. Las manifestaciones de los entrevistados, se puntualizará en las propiedades y las características del fenómeno en estudio, como una forma de recolectar la información, así como explicar el problema planteado, explorando el por qué ocurre, en qué condiciones se presenta, debido a que esta temática ha sido estudiada en menores dimensiones.

Esto permitirá adquirir un conocimiento más amplio y comprender aún más sobre las representaciones y opiniones de los informantes con respecto a la problemática sobre Las Consecuencias Legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en el Municipio de Santa Ana.

En efecto, el presente trabajo de investigación tendrá como base la metodología cualitativa, en vista que, este tipo de temas, permite que se apliquen técnicas por medio de las cuales se llega a descubrir y a recabar información de forma más científica que empírica en la actividad investigativa, sobre todo por la interrelación que se da al momento de aplicar las entrevistas a los diferentes conocedores y expertos en el derecho.

Esta metodología se aplicará en el abordaje de las preguntas de investigación que se plantearon para responder al tema problema objeto de este estudio:

1. ¿Conocerá la población sobre las sanciones impuestas a los administrados que no realizan el debido proceso para el trámite de los permisos de construcción?
2. ¿Cuál es la normativa aplicable a los administrados, del municipio de Santa Ana, que cometen infracciones relacionadas con los permisos de construcción?

3. ¿Qué tipo de sanciones se le impone a los administrados que no cumplen con lo señalado en las respectivas normativas relacionadas con permisos de construcción?
4. ¿Se realizará un debido procedimiento administrativo sancionatorio a los particulares, para imponerles sanciones por las infracciones cometidas al realizar obras de construcción sin la autorización pertinente?
5. ¿Será necesaria la implementación de reformas a la normativa vigente en derecho municipal, relacionada con las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en el municipio de Santa Ana?
6. ¿Cuáles son las razones por las que los particulares o administrados no realizan el debido proceso para obtener la autorización municipal para ejecutar las obras de construcción?

Para dar respuesta a estas interrogantes se utilizarán las siguientes técnicas cualitativas: 1) Entrevista Estructurada, 2) Análisis de documentos, 3) Observación de Campo

Tal como se mencionó en el capítulo anterior, la entrevista es especialmente ventajosa, cuando se quiere profundizar en el plano investigativo, ya que esta técnica permitirá a los sujetos entrevistados, dar sus explicaciones al problema; debido a sus conocimientos y experiencias, irán construyendo sus respuestas y sus argumentos de manera que se obtendrá información más convincente y fidedigna.

Esta práctica permitirá, en este caso, comprender las valoraciones emanadas de los sujetos, contrastarlas con la realidad para una mejor comprensión a profundidad sobre el problema de investigación.

Asimismo, con la aplicación de esta técnica, el entrevistador tendrá una amplia libertad para responder a las preguntas o para las intervenciones, permitiendo toda la flexibilidad y confianza necesaria para cada caso particular. Esta flexibilidad permitirá que el entrevistado configure su respuesta; pensara lo que va a manifestar, mostrara sus dudas y expresará libremente sus puntos de vista sobre el problema, y la confianza

permitirá al grupo de investigación, despejar más sus dudas y repreguntar sobre la misma respuesta.

Para proceder a la aplicación de la entrevista se diseñará una guía de preguntas abiertas, con contenido general, las cuales contendrán los diferentes tópicos, en los que se desea obtener la información necesaria de los sujetos clave de investigación. Esta guía estará conformado entre 5 y 8 preguntas abiertas, servirá a los investigadores para consolidar la recogida de información y para dirigir las entrevistas de modo que los sujetos tengan la oportunidad de dar su punto de vista y valoración de los mismos temas. Será diseñado de tal manera que hará posible un análisis profundo de cada tópico.

Después de perfilar el cuestionario, se someterá a la técnica del jueceo para la respectiva validación por parte de un profesional en métodos y técnicas de investigación. Posteriormente aprobado, se establecerá contacto con los diferentes sujetos objeto de la muestra de investigación. Se entrevistará a 8 informantes clave: Jefe del Departamento de Ingeniería, Delegado Contravencional, Colaborador jurídico de la Delegación Contravencional Municipal Coordinador del Centro Histórico; dos abogados en el libre ejercicio y dos estudiantes egresados de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente. Las entrevistas se realizarán durante los primeros quince días del mes de octubre de dos mil dieciocho.

Al administrar el referido instrumento, se solicitará el consentimiento de los entrevistados para grabar la información, con el objetivo de poder obtener una información ampliada posteriormente, o por lo que no se alcance a comprender o captar en el momento preciso; posteriormente se transcribirá y se organizará por categorías de análisis, creándose una matriz por categoría, en las cuales se vaciarán los datos recabados de cada pregunta contenida en el cuestionario, para facilitar su análisis.

En cuanto a la exploración de documentos se hará una revisión de las diferentes leyes tanto nacionales como internacionales, Tratados, Jurisprudencias, Tesis y algunas visitas a páginas virtuales, emitidas por Organismos competentes en materia

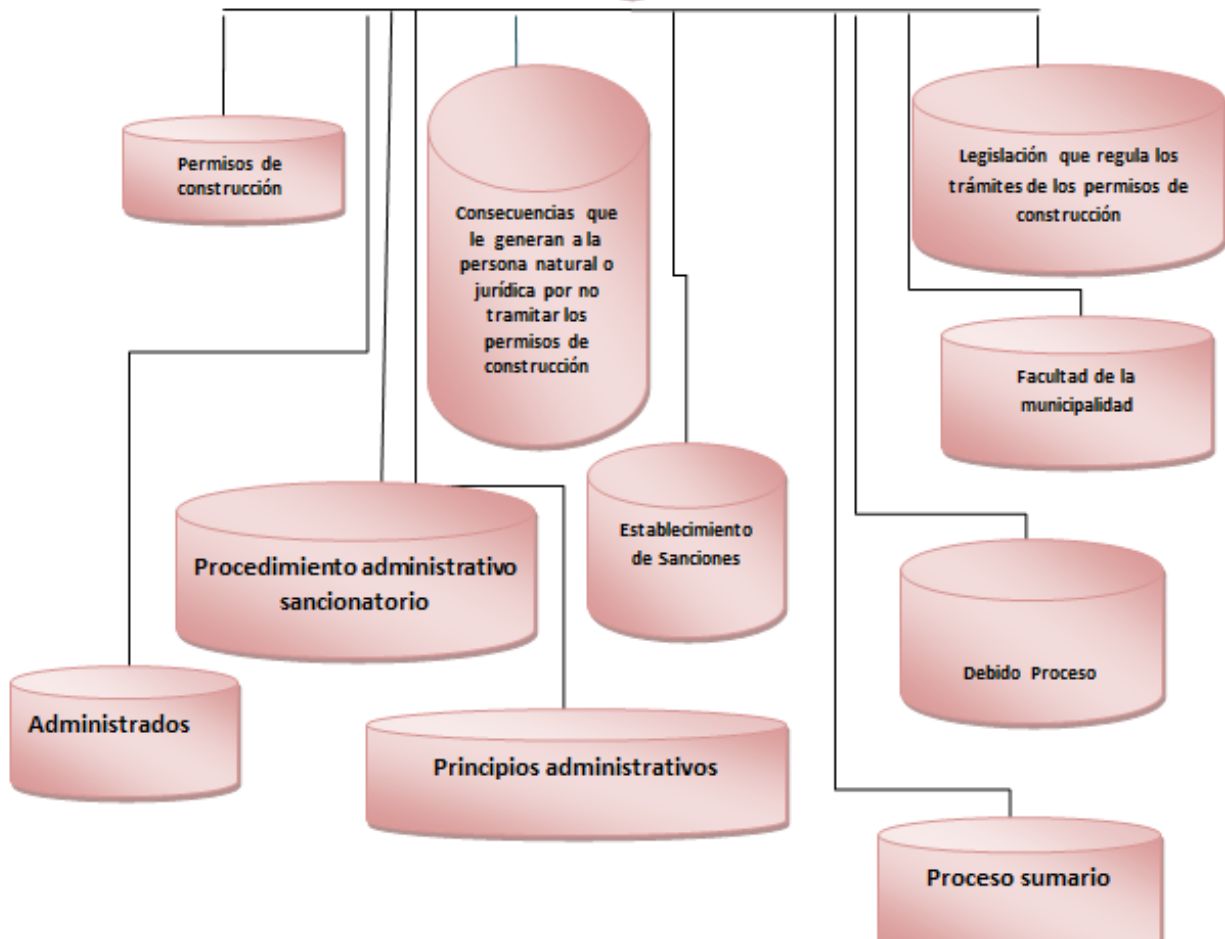
de permisos de construcción y procedimientos administrativos sancionatorios; libros y artículos científicos relacionados con el tema de investigación en comento. Esto permitirá construir el marco de antecedentes, el marco teórico y el contexto de interpretación de las entrevistas.

Por último, el análisis de la información, tendrá como finalidad el contraste entre las opiniones de los entrevistados con lo que ocurre realmente en la práctica en las diferentes dependencias municipales o del Estado, donde se tramitan los diferentes permisos de construcción, y las consecuencias legales por no hacer el debido trámite, así como lo que consagra la doctrina. Las combinaciones de estas técnicas proporcionarán las herramientas necesarias para el análisis de los datos.

Para el tratamiento de los datos se establecerá un marco básico y abierto de categorías de análisis lo suficientemente general y flexible para poder captar categorías emergentes y detectar la interrelación entre las mismas. Estas categorías estarán relacionadas directamente con las preguntas de investigación, las cuales se representarán en el siguiente esquema:

### 3.7.1 - ESQUEMA DE CATEGORÍAS DE ANÁLISIS.

*Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio*



### **3.8 – TRIANGULACIÓN DE LA INFORMACION.**


La metodología cualitativa, permitirá al grupo de investigación obtener una concepción variada de la realidad de forma holística, al mismo tiempo le permitirá comprenderla de una manera reflexiva y crítica, al acercarse al medio donde se realiza la acción.

Recabada toda la información necesaria y pertinente, por medio de los diferentes instrumentos, adecuados a la metodología cualitativa, se vuelve necesario recurrir a una técnica que permita hacer un contraste o una confrontación de toda esta información para efectuar su respectivo análisis.

Tomando en consideración que la triangulación es una estrategia de investigación, a través de la cual se persigue una mayor comprensión de la realidad sometida a investigación, el análisis de los datos se enfocará en la comprobación de diferentes puntos de vista expuestos por los entrevistados, o aspectos recogidos a partir de la aplicación de diferentes técnicas tales como consultas bibliográficas, visitas de campo, observación, entre otras.

De igual manera, gran parte de la obtención de la información, será analizada por medio de la triangulación, cuyos datos serán generados de las entrevistas que se administrará a las personas que han sido propuestas como parte de una muestra poblacional, vinculada con el tema de investigación. Esta entrevista será realizada en base a una guía de preguntas, lo cual permitirá al grupo analizar con mayor calidad y precisión sobre las consecuencias legales que se aplican a los ciudadanos o administrados que no poseen un permiso de construcción que les permita realizar obras de construcción en este municipio.

El uso de esta técnica permitirá realizar un cruce de la información generada por los informantes clave, la doctrina de los tratadistas de derecho, y el análisis del grupo investigador, con el propósito de efectuar la triangulación de los datos, y llegar así a las conclusiones respectivas para dejar establecido todos los datos que a lo largo de la presente investigación serán encontrados, y dar así respuesta al problema, como también dejar nuevos aportes en la investigación de temas como el presente.



**CAPÍTULO IV  
INTERPRETACIÓN Y  
ANÁLISIS DE INFORMACIÓN**



## TRIANGULACION DE LA INFORMACION.

Para realizar la triangulación de la información, se tomó como parámetro, el análisis de las preguntas de investigación en relación con las unidades de análisis, por las que se rigió la presente investigación, y se tuvo como resultado:

### ➤ CUADRO NÚMERO UNO

#### Pregunta 1:

*¿Conocerá la población sobre las sanciones impuestas a los administrados que no realizan el debido proceso para el trámite de los permisos de construcción?*

INFORMANTE	RESPUESTA	DOCTRINA
JDI01	Todo el que sea dueño de un inmueble y quiera construir ya sea persona jurídica o natural tiene que ir a la alcaldía municipal de Santa Ana, solicitar permiso de construcción, de hecho si no presentan el permiso de construcción sin la debida autorización se le aplica el proceso administrativo sancionatorio y se carga una multa.	Los proyectos de construcción deben pasar por una serie de autorizaciones antes de poder ser ejecutados; las entidades oficiales que otorgan los permisos, previos, para realizar los diferentes tipos de construcción, son el viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y las alcaldías Municipales.  El Art. 1 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, advierte claramente que: “Toda persona natural o Jurídica que pretende llevar a cabo obras de urbanización, construcción, reconstrucción, modificación, reparación y otras de cualquier naturaleza que fueren, deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal de la ciudad de Santa Ana.”

<b>OC02</b>	<p>Cuando las personas no tramitan el permiso de construcción se les visita una o dos veces se le hacen citatorios.</p>	<p>Para poder dar inicio a un proceso de construcción es necesario previamente contar con la respectiva autorización, caso contrario la Oficina garante de hacer cumplir con la normativa correspondiente, de conformidad al Art. 4 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares de este Municipio, tiene la Obligación de vigilar que se estén ejecutando las construcciones con el permiso correspondiente, y además, debe el Departamento de Ingeniería debe vigilar el cumplimiento de las especificaciones técnicas de la obra.</p>
<b>COCH03</b>	<p>Se les pregunta que obra quieren realizar si son obras mayores o obras menores y se le entrega una solicitud, se le hace una bitácora de allí te entregan la solicitud y se le explica al usuario la documentación que presentara si no cumple los requisitos que se le piden se impondrá sanciones ya sea una multa, servicio comunitario, o una clausura del negocio.</p>	<p>Hay requerimiento para realizar intervenciones en los inmuebles con valor cultural y cuyas obras consisten en el mantenimiento reparación menor, decoración liberación ornamentación o cerramiento. Art. 8. Ley de protección al patrimonio Para los efectos de lo dispuesto en el Art. 3 de la Ley Especial, se consideran como Bienes Culturales los pertenecientes a las épocas Precolombinas, Colonial, Independencias y Post Independentista, así como los de la época Contemporánea que merezcan reconocimiento de su valor cultural</p> <p>La Ley de Ordenamiento y desarrollo territorial, Los planes departamentales de ordenamiento y desarrollo territorial, son los instrumentos de planificación que tienen por objeto normar la organización de las actividades públicas y privadas en el territorio, necesarias para alcanzar el desarrollo sostenible acorde a las características territoriales en sus dimensiones: ambientales, sociales, económicas, rurales, urbanísticas, infraestructurales e institucionales, abarcando los límites municipales que conforman el departamento. Art. 2 ley de protección al patrimonio. Corresponde al Ministerio, identificar, normar, conservar, cautelar, investigar y difundir el Patrimonio Cultural</p>

DCM04	<p>Desde el momento que se hace la acción o cualquier tipo de obra, ya sea mayor o menor sobre el inmueble, necesitara obtener la autorización o permiso respectivo ya que si no lo realiza se hará acreedor a sancione o multas</p>	<p>Salvadoreño, así como las demás atribuciones y facultades señaladas en la Ley.</p> <p>El Artículo 6 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las obras particulares del Municipio de Santa Ana, establece que “Las personas que lleven a cabo cualquier clase de construcciones sin obtener previamente el permiso del Departamento de Ingeniería Municipal, incurrirán en una multa de cien colones a mil quinientos colones sin perjuicio de obtener dicho permiso llenando los requisitos legales” Nuestra Constitución, recoge en su Art. 12 el principio de Inocencia, de tal suerte que <b>«toda persona a quien se le impute un delito se presumirá inocente mientras no se pruebe su culpabilidad conforme a la ley y mediante juicio público»</b>. Cabe destacar que gracias a la Presunción de Inocencia, se excluye la posibilidad de imponer penas o sanciones en base a criterios de responsabilidad objetiva, es decir, prescindiendo de la existencia de dolo y culpa, y del hecho si la infracción es imputable al sujeto</p>
CJDCM05	<p>Si, el departamento de ingeniería es el encargado de dar los permisos de construcción cuando ellos se dan cuenta que no lo tienen levantan un acta y citan al infractor para que comparezca y siga los trámites correspondientes</p>	<p>Toda persona que desee hacer construcciones o edificaciones dentro de un inmueble de su propiedad, debe cumplir con los trámites previstos en las normativas correspondientes, a efecto de que la Administración Municipal verifique que el proyecto de construcción a realizarse, cumple con los requerimientos legales y técnicos necesarios para que no se ponga en riesgo a la comunidad y vecinos del inmueble. En caso, que no se cumpla con tal normativa, la persona responsable se verá sujeta al régimen de sanciones instaurado en las Leyes u Ordenanzas respectivas.</p>

<p><b>A06</b></p>	<p>Hay que presentar una copia del plano al departamento de ingeniería y catastro de la Alcaldía Municipal, se paga una tasa por revisión del plano, y posterior a eso ellos terminan concediendo un permiso, si usted no lo hace se hace acreedor de una multa.</p>	<p>Sobre los requisitos con los cuales debe cumplir el administrado que necesita realizar obras de construcción dentro del Municipio de Santa Ana, en el Art. 1 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las obras particulares del municipio de Santa Ana, le describe: que deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal expresando 1. Nombre y generales del solicitante o representante legal 2. Clase de inscripción de la obra, 3. Ubicación exacta; y a cuya solicitud se le anexará Planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, Solvencia de Impuestos Municipales, Presupuesto general de la obra, y copia o fotocopia de las escrituras o título de propiedad del inmueble o del contrato de arrendamiento.</p> <p>En la referida Ordenanza, se señala además, los casos en los que no se extenderá autorizaciones de construcción, como son: Si no se cumplen los requisitos mencionados anteriormente; cuando existe grave riesgo para la vida y seguridad de los futuros moradores, tales como la existencia de aluviones, barrancos, despeñaderos, paredones, cauces de ríos, desagües de aguas negras, lugares pantanosos, rellenos arenosos o cera de zonas industriales de alta contaminación; y, cuando no se cumplan las disposiciones de otras leyes referentes a la construcción.</p>
<p><b>P07</b></p>	<p>Manifestó desconocimiento sobre las sanciones impuestas por no realizar un permiso de construcción</p>	<p>Art. 8 del Código Civil, prescribe que: “No podrá alegarse ignorancia de la ley por ninguna persona, después del plazo común o especial, sino cuando por algún accidente grave hayan estado interrumpidas durante dicho plazo las comunicaciones ordinarias entre el lugar de la residencia del Gobierno y el departamento en que debe regir”.</p>

La regla general en el ámbito urbanístico es que, los propietarios antes de iniciar con las construcciones, reparaciones, reconstrucciones, modificaciones, y otras de cualquier naturaleza que fueran, en sus inmuebles, obtengan los permisos de construcción correspondientes.

#### **ANÁLISIS:**

- ❖ **Tomando en cuenta la muestra poblacional que se ocupó en la presente investigación, se puede determinar que desde el momento que se comienza a realizar una obra de construcción sin el permiso respectivo, se está cometiendo una infracción, ya que, por mandato de ley, se tiene que realizar un procedimiento para tramitar el respectivo permiso en el departamento de ingeniería de la Alcaldía Municipal de Santa Ana y el no cumplimiento de la obligación, hará incurrir a los infractores en una sanción. Se constató que esto, es del conocimiento total de los funcionarios Públicos Municipales y ellos son los encargados de velar por el cumplimiento de la obligación, por eso es que son concededores del tema; mientras que los particulares o administrados, manifestaron desconocer del permiso en mención, y por ende de las sanciones en las que incurrirán por no tramitar el permiso de construcción. Queda establecido legalmente en el Art. 6 de La Ordenanza Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, que las personas que llevan a cabo cualquier clase de construcción sin obtener previamente el permiso del Departamento de Ingeniería Municipal incurrirán en una multa de cien colones a mil quinientos colones, previo a un debido procedimiento administrativo sancionatorio.**

➤ **CUADRO NÚMERO DOS**

**Pregunta 2:**

*¿Cuál es la normativa aplicable a los administrados del municipio de Santa Ana, que cometen infracciones relacionadas con los permisos de construcción?*

INFORMANTE	RESPUESTA	DOCTRINA
<b>JDI01</b>	<p>Ordenanza Reguladora de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, Ley de Urbanismo y Construcción.</p> <p>Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial</p>	<p>Existe normativa relacionada con la parcelación simple y, además, tomando en consideración que en las remodelaciones y construcciones sencillas, en todo caso, debe hacerse del conocimiento que el propietario del inmueble deberá notificar por escrito al Municipio de la ejecución de las obras, con una descripción de las mismas para el pago de los arbitrios municipales establecidos.</p>
<b>IOC02</b>	<p>Las Ordenanzas, Ley de Urbanismo y construcción.</p>	<p>Los Municipios deben establecer sus respectivos instrumentos jurídicos como son las Ordenanzas Municipales para regular las diversas obras en los Municipios, en relación con el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial que aprueben en conjunto los Concejos Municipales.</p>
<b>COCH03</b>	<p>Ordenanza Reguladora del Centro Histórico</p>	<p>En la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana, específicamente en el Art. 218, se pone de manifiesto que las multas que pondrán establecerse serán las siguientes:</p>

<b>DCM04</b>	<p>Ordenanza de Protección al Centro Histórico,</p> <p>Ley de ordenamiento y Desarrollo Territorial,</p> <p>Ley de Protección al Patrimonio Cultural</p>	<p>Infracciones leves, desde uno hasta tres salarios mínimos mensuales, correspondientes al sector comercio vigente.</p> <p>Infracciones graves, desde cuatro hasta seis salarios mínimos mensuales correspondientes al sector comercio vigente con obligación de revertir el daño.</p> <p>El centro histórico actualmente consta de 150 manzanas dentro de las cuales existe una diversidad de bienes culturales, inmuebles ocupados por viviendas, comercios, instituciones gubernamentales y lugares de sano esparcimiento.</p> <p>Los inmuebles históricos más conocidos y que gozan de protección son: parque libertad, palacio municipal, la iglesia catedral, el teatro nacional, y el casino santaneco.</p>
		<p>Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, sanciona de esta manera:</p> <p>Art. 83. los propietarios los propietarios o poseedores de Bienes Culturales inmuebles , no podrán realizar en los mismos obras o trabajos que puedan, dañarlos o ponerlos en peligro, ni modificarlos, adicionarlos o alterarlos, en lo sustancial, interior o exteriormente, repararlos, restaurarlos o demolerlos total o parcialmente, ni hacer excavación o construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural,</p>

<b>CJDCM05</b>	Se aplican tanto ordenanzas como leyes como la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de Obras Particulares, Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.	la que determinara las normas a que deberán sujetarse las obras que autoricen.
<b>A06</b>	Ley de Conservación del Patrimonio Cultural,  Ordenanzas Municipales.	El Art. 7 Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las obras Particulares del Municipio de Santa Ana, literalmente pone de manifiesto que si una vivienda o edificio se construye, pretende reconstruir, modificar reparar, construir dentro del radio Urbano, sin respetar las respectivas líneas de construcción, el propietario está obligado a demoler lo construido, a su costa, sin perjuicio de pagar una multa de cien a mil colones.
<b>PO7</b>	Manifestó desconocimiento de leyes u Ordenanzas que regulan la normativa de obras de construcción.	En el Reglamento de la ley especial de protección al patrimonio cultural de El Salvador, particularmente se regula en el Art. 8: Para los efectos de lo dispuesto en el art. 3 de la ley especial, se consideran como bienes culturales los pertenecientes a épocas precolombinas, colonial, independencias y post independentista, así como los de la época contemporánea que merezcan reconocimiento de valor cultural.  Para poder construir lo que se necesita es licencia de obra previo pago de las correspondientes tasas, obtener la licencia de obra habilita para dar inicio a los trabajos de construcción según las leyes la licencia tiene un plazo de uno a dos años,

**ANALISIS:**

- ❖ **El sector profesional es el que está enterado o tiene conocimiento de la normativa aplicable los cuales se rigen por las diferentes leyes y ordenanzas municipales vigentes en las cuales se rigen los parámetros a**



seguir para obtener los permisos de construcción y por el contrario el sector particular desconoce por completo acerca de las leyes y ordenanzas por las que se rige la alcaldía municipal de Santa Ana, como lo son: Código Municipal, La Ordenanza De Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, Ordenanza De Protección al Centro Histórico, entre otras que velan por el cumplimiento de la obligación. Como lo establece el Art. 1 de La Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares en el Municipio de Santa Ana, que específicamente se refiere a que “Toda persona natural o jurídica que pretenda llevar a cabo obras de urbanización, construcción, reconstrucción, modificación, reparación y otras de cualquier naturaleza que fueren, deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal”.

Dándose como resultado, que a falta de un permiso de construcción, el Art. 6: del mismo cuerpo legal, establece que:

“Las personas que lleven a cabo cualquier clase de construcción sin obtener previamente el permiso del Departamento de Ingeniería Municipal, incurrirán en una multa de cien colones a mil quinientos colones, sin perjuicio de obtener dicho permiso llenando los requisitos legales.

En relación con el Art. 134 del Código Municipal, que básicamente deja establecido que: “Siempre que el obligado se negare a cumplir el mandato consignado en una ordenanza, reglamento o acuerdo municipal, el concejo podrá, sin perjuicio de la sanción correspondiente, ejecutar o realizar la obligación del omiso, cargando a la cuenta de estos los gastos”.

El concejo fijara los plazos generales o específicos para el cumplimiento de las obligaciones y vencidos que fueren tendrá la potestad de acción directa establecida en el inciso anterior.

Procedimiento Aplicable según el Art. 90 de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial: Cuando sea una Autoridad del Gobierno Nacional, la encargada de la aplicación de las sanciones correspondientes, se aplicará el procedimiento previsto en la presente Ley. Cuando sea el Gobierno Local la autoridad competente para la aplicación de una sanción, se aplicará el procedimiento establecido en el Código Municipal y en las ordenanzas municipales que cada municipalidad emita al respecto.

➤ **CUADRO NÚMERO TRES**

**Pregunta 3:**

*¿Qué tipo de sanciones se le imponen a los administrados que no cumplen con lo señalado en las respectivas normativas relacionadas con permisos de construcción ?.*

INFORMANTE	RESPUESTA	DOCTRINA
<b>JDI01</b>	Si, de hecho no llegan a presentar el permiso de la construcción y comienzan a construir sin autorización se les aplica el proceso administrativo contravencional que es el proceso por no haber tramitado el permiso y puede hacerse acreedor a una multa, paro de obra, y no se le permite seguir la obra hasta presentar el permiso de construcción.	. "La procedencia de la sanción supone la destrucción de la presunción legal de inocencia que parte del supuesto de la incorporación al procedimiento administrativo de pruebas lícitas y eficaces, obtenidas sin violación a los derechos fundamentales, siendo uno de ellos el Debido Proceso a tenor de lo dispuesto en el Art. 14 Constitución, que asimismo se repite en el Art. 12 que exige que al inculpado "se le aseguren todas las garantías necesarias para su defensa."
<b>IOC02</b>	Nosotros no ponemos sanciones se mandan dos o tres citatorios, si no pasamos al delegado Contravencional.  Como departamento de ingeniería solo damos ultimátum, el delegado	Con relación al principio de legalidad en materia punitiva, el legislador dijo: que conforme a este principio, la imposición de la sanción supone la existencia de una norma en la que se describa de manera precisa e inequívoca la conducta que ha de ser sancionada, de tal manera, que la conducta del justiciable debe encajar en la norma de que se trate. Habiendo agregado que el cargo que se le atribuye al impetrante, es la falta de los permisos correspondientes

<p><b>COCH03</b></p>	<p>se encarga de establecer una multa</p> <p>Multa, servicio comunitario, reparación del permiso, clausura del negocio</p>	<p>para realizar las obras de construcción, que se realizan en determinado inmueble.</p> <p>TIPOS DE SANCIONES, según el Art. 28 de la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas, en donde literalmente se establece: El incumplimiento por persona natural o jurídica de las normas de convivencia establecidas en la presente Ley, darán lugar a contravención, que deberán ser ventiladas por el Delegado de cada municipio y se basarán en el debido procedimiento administrativo sancionatorio, para la imposición de cualquiera de las sanciones siguientes: a) Amonestación verbal o escrita; b) Reparación de los daños; Decomisos; d) Trabajo de utilidad pública; e) Multas; f) Suspensiones de permisos y licencias; y, g) Cierre Definitivo.</p> <p>Para la imposición de las sanciones, el Delegado llevará a cabo el procedimiento valorando los Principios de Legalidad y de Proporcionalidad, conforme a la gravedad del hecho cometido, la pertinencia de la sanción y valorando como opción privilegiada el procedimiento por medio de la mediación, conciliación o reparación del daño causado</p>
<p><b>DCM04</b></p>	<p>Varias sanciones, multas, cesación de la obra, demolición de la obra, pago al ministerio de la cultura por daños ocasionados</p>	<p>El artículo 14 de la Constitución prescribe: "Corresponde únicamente al Órgano Judicial la facultad de imponer penas. No obstante, la autoridad administrativa podrá sancionar mediante resolución o sentencia y previo el debido proceso, las contravenciones a las leyes, reglamentos u ordenanzas, con arresto hasta por cinco días o con <b>multa</b>, la cual podrá permutarse por servicios sociales prestados a la comunidad."</p>

<b>CJDCM05</b>	Se le pone una multa depende el tipo de la obra.	En el Artículo 6 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las obras particulares del Municipio de Santa Ana, se sanciona la falta de permiso para construcción de la siguiente manera: Las personas que lleven a cabo cualquier clase de construcciones sin obtener previamente el permiso del Departamento de Ingeniería Municipal, incurrirán en una multa de cien colones a mil quinientos colones sin perjuicio de obtener dicho permiso llenando los requisitos legales.
<b>A06</b>	Hay particulares que no tramitan permiso, y son aplicables generalmente en multa.	Doctrinariamente se conoce como principio de exclusividad de la jurisdicción, en relación con la potestad sancionadora de la administración pública; y esta Sala ha dicho: "La sanción administrativa es un acto de gravamen, un acto, por tanto, que disminuye o debilita la esfera jurídica de los particulares, bien sea mediante la privación de un derecho (prohibición de una determinada actividad, a la que la doctrina denomina sanción interdictiva), bien mediante la imposición de un deber antes inexistente (sanción pecuniaria)"
<b>P07</b>	Manifestó desconocimiento sobre el tipo de sanciones relacionadas con el permiso de construcción.	La Sala de lo Constitucional ha reconocido en muchos casos la posibilidad que tiene la administración pública de imponer sanciones a los gobernados, pues para el cumplimiento de sus funciones necesita de un marco legal en el que se establezcan sus potestades así como las medidas que pueda imponer a los individuos que cometan infracciones de tipo administrativo o se encuentren en algunas situaciones previstas en la Constitución –caso de expropiación y otros- o en las leyes, ordenanzas o reglamentos.

## **ANÁLISIS:**

- ❖ Según los datos recabados en la presente investigación, y tomando básicamente como referencia toda una normativa, entre leyes especiales y Ordenanzas que rigen al municipio de Santa Ana, se pudo conocer que las sanciones por no contar con un permiso que le permita al administrado poder realizar obras de construcción, sin importar la dimensión de éstas, son variables, y que le son impuestas cuando es sometido al debido procedimiento administrativo sancionatorio y al marco legal aplicado.
- ❖ Por ejemplo en el Art. 82.- de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se establece: Además de las multas mencionadas en el artículo anterior (leves, graves y muy graves), a los responsables de las infracciones se les podrá imponer la demolición acosta del infractor de las obras y construcciones realizadas, así como la indemnización correspondiente.

➤ **CUADRO NÚMERO CUATRO**

**PREGUNTA 4:**

*¿Se realizará un debido procedimiento administrativo sancionatorio a los particulares, para imponer sanciones por las infracciones cometidas al realizar obras de construcción sin la autorización pertinente?.*

INFORMANTE	RESPUESTA	DOCTRINA
JDI01	Se les aplica el procedimiento administrativo sancionatorio, por medio de la Delegación Contravencional, que es otra oficina de la alcaldía municipal. Es el encargado de la parte legal del departamento cuando hay un incumplimiento ilegal ya sean observaciones técnicas, no presentar los permisos de construcción, remiten la información al Delegado Contravencional para que se inicie el debido proceso.	"La sanción administrativa es un acto de gravamen, un acto, por tanto, que disminuye o debilita la esfera jurídica de los particulares, bien sea mediante la privación de un derecho (prohibición de una determinada actividad, a la que la doctrina denomina sanción interdictiva), bien mediante la imposición de un deber antes inexistente (sanción pecuniaria)"  El Artículo 6 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las obras particulares del Municipio de Santa Ana, y básicamente en este municipio, pone de manifiesto que las personas que lleven a cabo cualquier clase de construcciones sin obtener previamente el permiso del Departamento de Ingeniería Municipal, incurrirán en una multa de cien colones a mil quinientos colones sin perjuicio de obtener dicho permiso llenando los requisitos legales.
IOC02	Se va con un juez y en algunos casos se les decomisan las herramientas al no mas llegar con	La potestad sancionadora de la Administración, materializa actuaciones que traducen un mal infringido por la Administración a un administrado, como consecuencia de una conducta ilegal que se reduce en una infracción administrativa. Entendida ésta como

	<p>el juez y la PNC. y las personas no continúan la construcción</p>	<p>aquel comportamiento contraventor de lo dispuesto en una norma jurídica, ya sea por realizar lo prohibido o no hacer lo requerido, y a lo que se apareja una sanción consistente en la privación de un bien o un derecho. De tal suerte, que el destinatario sólo puede ser aquél a quien se le impute una infracción o ilícito administrativo.</p> <p>La finalidad que guía tal potestad, es la protección o tutela de los bienes jurídicos precisados por la comunidad jurídica en que se concreta el interés general (Luciano Parejo Alfonso y otros. Manual de Derecho Administrativo).</p> <p>Sin embargo, garantizar al destinatario de las sanciones la sujeción a la ley y la protección de cualquier arbitrariedad, ha llevado a extender al campo de las sanciones administrativas los principios fundamentales del Derecho Penal.</p>
<p><b>COCH03</b></p>	<p>La protección de bienes culturales establecidos hará incurrir al infractor según la gravedad del infractor y según el caso del bien cultural de que se trate no obstante la acción penal correspondiente.</p>	<p>Art. 91 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, literalmente establece que: El procedimiento administrativo sancionatorio se iniciará de oficio, por denuncia o por aviso ante la Autoridad competente según el ámbito de ordenamiento y desarrollo territorial.</p>
	<p>Una vez ingrese el procedimiento a la Delegación Contravencional, se respeta el debido procedimiento se notifica el proceso respectivo, este proceso se hace de oficio, denuncia o informe de cualquier</p>	<p>La potestad sancionadora de la Administración, materializa actuaciones que traducen un mal infringido por la Administración a un administrado, como consecuencia de una conducta ilegal que se reduce en una infracción administrativa. Entendida ésta como aquel comportamiento contraventor de lo dispuesto en una norma jurídica, ya sea por realizar lo prohibido o no hacer lo requerido, y</p>

<p><b>DCM04</b></p>	<p>oficina en la alcaldía municipal cuando no han tramitado permiso y no comparecen las personas se le dan tres días hábiles para que comparezcan y si no comparece no se ampara y se dicta rebeldía.</p>	<p>a lo que se apareja una sanción consistente en la privación de un bien o un derecho. De tal suerte, que el destinatario sólo puede ser aquél a quien se le impute una infracción o ilícito administrativo. La finalidad que guía tal potestad, es la protección o tutela de los bienes jurídicos precisados por la comunidad jurídica en que se concreta el interés general (Luciano Parejo Alfonso y otros. Manual de Derecho Administrativo).</p> <p>En atención a la normativa aplicable y a la autoridad competente para sancionar, señala el Art. 88 de la Ley de Desarrollo de Ordenamiento y Desarrollo Territorial que: "La autoridad competente para sancionar, previo al juicio administrativo correspondiente, será el Alcalde Municipal o Funcionario delegado.....</p> <p>En ese sentido, si bien es cierto la facultad sancionatoria de que está dotada la Administración tiene en nuestro país cobertura constitucional (Art. 14 de la Constitución de la República), ésta en su actuar se encuentra sujeta al "principio de legalidad" que recoge también la Carta Magna en el artículo 86 al señalar que: "los funcionarios del gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente les da la ley".</p>
<p><b>CJDCM05</b></p>	<p>Sí se realiza el debido proceso porque desde el momento que ellos se dan cuenta que se está realizando la obra, por ejemplo, el Departamento de Ingeniería es el encargado de dar los permisos de construcción. Cuando ellos se dan</p>	<p>El Código Municipal, establece a partir del Art. 131, la forma como deberá iniciarse el debido proceso, para lo cual establece que:</p> <p>“Cuando el alcalde o funcionario delegado tuviere conocimiento por cualquier medio, que una persona ha cometido infracción a las</p>



cuenta de que no existe el permiso, levantan un acta y citan al infractor para que comparezca y siga los trámites correspondientes, ya si la persona no comparece mandan el caso para acá y aquí se le hace el debido proceso por ende levantaron el acta y citan a la persona que comparezca y no compareció lo mandan para acá y se le impone una multa; se han dado casos en que la persona si lo ha tramitado porque cuando se va a inspeccionar no está el dueño del inmueble pero como para eso se sigue el debido proceso y el termino probatorio y si ellos lo presentan y si no se le hace un llamado de atención

ordenanzas municipales, iniciará el procedimiento y recabará las pruebas que fundamenten la misma.

De la prueba obtenida notificará y citará en legal forma al infractor, para que comparezca a la oficina dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a manifestar su defensa. Compareciendo o en su rebeldía, abrirá a prueba por el término de ocho días hábiles, dentro de los cuales deberá producirse las pruebas ofrecidas y confirmar las mencionadas en el informe o denuncia.

Concluido el término de prueba y recibidas las que hubieren ordenado o solicitado resolverá en forma razonada dentro de los tres días siguientes.

Para dictar sentencia, la autoridad adquirirá su convencimiento por cualquiera de los medios establecidos en la ley.

La certificación de la resolución que imponga una multa tendrá fuerza ejecutiva". En atención a la normativa aplicable y a la autoridad competente para sancionar, señala el Art. 88 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que: "La autoridad competente para sancionar, previo al juicio administrativo correspondiente, será el Alcalde Municipal o Funcionario delegado.

Si y son aplicables generalmente en multas.

De lo dispuesto en las disposiciones mencionadas, se deduce que el hecho de realizar una obra de construcción sin contar con la autorización respectiva, da lugar a que se pueda dar inicio al procedimiento administrativo, a fin de sancionar al infractor,

<p><b>AO6</b></p>		<p>La multa, según el Art. 35 de la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas, es la sanción administrativa de carácter pecuniario impuesta por el Delegado, por la comisión de una contravención legalmente establecida, conforme al procedimiento administrativo sancionatorio establecido en la presente Ley y desarrolladas en las ordenanzas municipales, sin importar el lugar de residencia del contraventor. La sanción de multa obliga al contraventor, a pagar una suma de dinero a la municipalidad del lugar donde se haya cometido la contravención, que estará fundamentada de conformidad a lo estipulado en el Código Municipal.</p> <p>Por otra parte, es claro que los criterios doctrinarios y lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Reglamento, permiten entender que para la imposición de una sanción por infracción de un precepto administrativo es indispensable que el sujeto a quien se pretende sancionar haya sido quien cometió el ilícito administrativo..</p>
<p><b>P07</b></p>	<p>Manifestó desconocer del procedimiento administrativo sancionatorio.</p>	<p>Las sanciones administrativas aplicables por el Delegado Contravencional. amonestación verbal reparación de daños decomisos, servicio social a la comunidad multa, suspensión y revocatoria de permisos de licencias y cierres definitivos cuando se comete una contravención por una vez conforme a las circunstancias en que sucedió el hecho</p> <p>En ese sentido, si bien es cierto la facultad sancionatoria de que está dotada la Administración tiene en nuestro país cobertura constitucional (Art. 14 de la Constitución de la República), ésta en su actuar se encuentra sujeta al "principio de legalidad" que recoge también la Carta Magna en el artículo 86 al señalar que: "los</p>

funcionarios del gobierno son delegados del pueblo y no tienen más facultades que las que expresamente les da la ley". En virtud de la sujeción a la ley, la Administración sólo puede actuar cuando aquella la faculta, ya que toda acción administrativa se nos presenta como un poder atribuido previamente por la ley, y por ella delimitado y construido.

### **ANÁLISIS:**

- ❖ **A través de los datos obtenidos, se pudo indagar que existe en la Alcaldía Municipal de Santa Ana, la dependencia denominada Delegación Contravencional Municipal, que es el ente encargado de realizar el debido procedimiento administrativo cuando un ciudadano ha vulnerado la normativa relacionada con el ordenamiento jurídico en relación a la falta de permisos para realizar obras de construcción.**
- ❖ **Pudo advertirse que el funcionario municipal competente para realizar el debido procedimiento administrativo sancionatorio es el Delegado Contravencional, delegado por el Alcalde Municipal, quien por oficio o por medio de denuncia, da inicio al procedimiento en contra del infractor que no posee el referido permiso de construcción para realizar obras particulares en el inmueble de su propiedad.**
- ❖ **El departamento de Ingeniería, al constatar que en la construcción de una vivienda no existe o el propietario no ha realizado el respectivo trámite para la obtención del permiso de construcción, previo a tres notificaciones que le hace para que se presente a realizar el trámite respectivo, y no cumple, entonces remite el caso a la Delegación Contravencional para que se inicie el procedimiento sancionatorio. Es de oficio también, cuando el Cuerpo de Agentes Municipales, o Colaboradores Jurídicos, así como el mismo Delegado Contravencional, o por denuncia ciudadana, conocen de un caso.**

**La imposición de la sanción se da al final del procedimiento sancionatorio realizado, tomando en cuenta los parámetros legales establecidos y de acuerdo a la capacidad de pago del contraventor, establecido en una resolución. Es allí donde se demuestra que si se cumple el debido procedimiento sancionatorio, que es aplicado a todos, pero en esta investigación las personas particulares demostraron desconocimiento sobre dicho procedimiento.**

➤ **CUADRO NUMERO CINCO**

**PREGUNTA 5:**

*¿Será necesario la implementación de reformas a la normativa vigente en derecho Municipal, relacionada con las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares en el Municipio de Santa Ana?*

INFORMANTE	RESPUESTA	DOCTRINA
JDI01	Ordenanza Reguladora de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, Ordenanza Contravencional Municipal, Ordenanza y Ley de Urbanismo y Construcción.	La reforma municipal constituye uno de los compromisos del Estado, estrategia nacional del desarrollo tomando en cuenta que se requieren de esfuerzos conjuntos del gobierno central los gobiernos locales y la sociedad civil,
IOC02	Las Ordenanzas, y Ley de Urbanismo.	Se debe fortalecer y modernizar aspectos fundamentales de la gestión municipal que deriven en una mejora de la calidad de los servicios prestados por los gobiernos locales, que van dirigidos a la población y en materia de desarrollo local
COCH03	Ordenanza Reguladora del Centro Histórico.	En materia de desarrollo local, de manera específica, la reforma municipal consiste en la realización de un conjunto de acciones y ajustes en materia legal, financiera transparencia

<b>DCM04</b>	Ordenanza de Protección al Centro Histórico, Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Ley de Protección al Patrimonio Cultural.	participación social además de fortalecer las capacidades de gestión de los gobiernos locales Estandarización de procedimientos profesionalización de los recursos humanos, de transparencia de participación social en la gestión municipal de recursos económicos en sentido amplio que disponen los municipios para mejorar la gestión y el desarrollo de los mismos.
<b>CJDCM05</b>	Se aplican tanto ordenanzas como leyes como La Ordenanza de Autorización y Fiscalización de Obras Particulares, Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.	En la mayoría de los casos aunque depende de las legislaciones vigentes en cada región están sujetos a licencia de obra.
<b>A06</b>	Ley de Conservación del Patrimonio Cultural, Ordenanzas Municipales.	Reglamento de la ley especial de protección al patrimonio cultural de El Salvador.  Art. 8. Para los efectos de lo dispuesto en el art. 3 de la ley especial, se consideran como bienes culturales los pertenecientes a épocas precolombinas, colonial, independencias y post independentista, así como los de la época contemporánea que merezcan reconocimiento de valor cultural

**P07**

Manifestó desconocimiento de todo lo relacionado en cuanto a leyes.

Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

Art. 1. El presente Reglamento tiene como objeto facilitar y asegurar la aplicación de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, en adelante denominada La Ley Especial.

Para los efectos indicados, el Ministerio de Educación, que en adelante se denominara El Ministerio, dictara todos los acuerdos, disposiciones y resoluciones que fueren necesarios para el mejor cumplimiento de la Ley Especial y del presente Reglamento

**ANALISIS:**

- ❖ Cada uno de los participantes mencionó las leyes que, a criterio de ellos consideran que es necesario reformarse.
- ❖ Como grupo de investigación consideramos que el ser humano está en evolución constantemente, es dinámico, los Estados van modernizándose lo cual exige una mayor participación de los gobiernos tanto centrales como locales, por lo cual estamos seguros que, de acuerdo la experiencia vivida, el gobierno local de Santa Ana, debe necesariamente reformar su normativa jurídica existente en sus Ordenanzas relacionadas con las obras de construcción, ya que pudo constatar que son Ordenanzas desfasadas que ya no están conforme a las leyes especiales vigentes.

- ❖ **Por ejemplo en la Ordenanza de Autorización y fiscalización de Obras de los Particulares, en lo relativo a las sanciones, se encuentran establecidas en colones, cuando en la actualidad ya deberían estar diseñadas en dólares.**

➤ **CUADRO NUMERO SEIS**

**Pregunta 6:**

*¿Cuáles son las razones por las que los particulares o administrados no realizan el debido proceso para obtener la autorización Municipal para ejecutar las obras de Construcción?.*

INFORMANTE	RESPUESTA	DOCTRINA
JDI01	Muchas veces desconocen el trámite del permiso es ahí cuando se les visita y se les hace un citatorio.	En el Art. 1, de la Ley de Urbanismo y construcción, se ordena que: Todo particular, entidad oficial o autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que a cualquier otra oficina, para ejecutar todo tipo de proyecto.
IOC02	Muchas veces desconocen el trámite del permiso, es ahí cuando se les visita y se les hace un citatorio.	La Ordenanza de Autorización y Fiscalización de Obras de los Particulares, específicamente es una normativa que contiene todos los requisitos que deben cumplirse para realizar una obra de construcción al interior del Municipio, detallando o determinando para que tipo de obras se necesita el respectivo permiso de construcción, relacionado esto con el Art. 1, Ley de Urbanismo y construcción. Todo particular, entidad oficial o autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que a cualquier otra oficina, para ejecutar todo tipo de proyecto.
	En cuanto a los inmuebles del Centro Histórico si hacen permisos de construcción ya que se les	El Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, en su Art. 83. Pone de manifiesto que los propietarios o poseedores de Bienes Culturales inmuebles , no



<b>COCH03</b>	obliga mediante inspecciones, monitoreos y el CAM, ellos si ven una construcción indebida dan parte y levantan esquelas	podrán realizar en los mismos obras o trabajos que puedan, dañarlos o ponerlos en peligro, ni modificarlos, adicionarlos o alterarlos, en lo sustancial, interior o exteriormente, repararlos, restaurarlos o demolerlos total o parcialmente, ni hacer excavación o construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, la que determinara las normas a que deberán sujetarse las obras que autoricen
<b>DCM04</b>	Hay gente que lo hace por dolo y es allí donde se valora hasta que punto tienen un atenuante.	Artículo 1 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las obras particulares del municipio de Santa Ana. Toda persona natural o Jurídica que pretende llevar a cabo obras de urbanización, construcción, reconstrucción, reparación y otras de cualquier naturaleza que fueren, deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal expresando 1. Nombre y generales del solicitante o representante legal 2. Clase de inscripción de la obra, 3. ubicación exacta
<b>CJDCM05</b>	A veces la gente ya conoce que tiene que tramitar un permiso y no lo hace por dolo, hay personas que si desconocen cuando la obra es pequeña ejemplo: por cambiar techo pensaban que no necesitaban permiso, por arreglar la acera no necesitaban permiso, entonces se cita y se puede detectar si miente o no.	Artículo 1 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las obras particulares del municipio de Santa Ana. Toda persona natural o Jurídica que pretende llevar a cabo obras de urbanización, construcción, reconstrucción, reparación y otras de cualquier naturaleza que fueren, deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal expresando 1. Nombre y generales del solicitante o representante legal 2. Clase de inscripción de la obra, 3. Ubicación exacta.

<p><b>A06</b></p>	<p>Porque son muchos trámites y muchos requisitos para obtener el permiso de construcción</p>	<p>Para poder dar inicio a un proceso de construcción de inmuebles, es necesario obtener los permisos de calificación de línea y de construcción ante el Viceministerio de vivienda y desarrollo urbano. Sin embargo, establece la normativa que si no existe un Plan Maestro de urbanización, será la Alcaldía del Municipio la competente para fiscalizar este tipo de obras. Es necesario contar previamente con ciertas autorizaciones y solvencias.</p> <p>Art.6 de La Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana.</p> <p>Las personas que lleven a cabo cualquier clase de construcción sin obtener previamente el permiso del Departamento de Ingeniería Municipal incurrirán en una multa.</p>
<p><b>P07</b></p>	<p>Manifestó no saber que se tenía que pedir permiso.</p>	<p>Las personas que no realizan el respectivo trámite para la obtención del permiso de construcción se hacen acreedores de una multa o de otro tipo de sanción, no obstante pasar por un debido procedimiento administrativo sancionatorio. Según se regula en la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras Particulares del Municipio de Santa Ana, específicamente en los Arts. 1, 7 y 12, relacionados con el Art. 6.</p>

**ANÁLISIS:**

- ❖ **Se evidencia la falta de conocimiento y de información de la población, ya que gran parte desconoce del trámite que debe realizarse en las instancias municipales, específicamente en el Departamento de Ingeniería, para obtener el respectivo permiso de construcción. Situación que conlleva a que cuando la municipalidad se percata de que no existe un permiso de construcción, que autorice la obra que el ciudadano está realizando, echa andar el aparataje administrativo para imponer una sanción, que se**

convierte al final en una sanción traducida en una multa pecuniaria, o incluso llegar a la demolición de la obra.

Hay un desconocimiento para gran parte de la población, de que para cualquier tipo de construcción. ya sea obras mayores o menores de construcción, necesitan un permiso, y como ejemplos se cita: mejoras a una vivienda, cambio de techo, para construir un tapial, para construir una calle; siendo una de las facultades establecidas en el Art.4 numeral 27 de Código Municipal que literalmente establece: LA AUTORIZACION Y FISCALIZACION DE PARCELACIONES, LOTIFICACIONES, URBANIZACIONES Y DEMAS OBRAS PARTICULARES CUANDO EN EL MUNICIPIO EXISTA EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION Y LA CAPACIDAD TECNICA INSTALADA PARA TAL FIN DE NO EXISTIR ESTOS INSTRUMENTOS DEBERA HACERLO EN COORDINACION CON EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO Y DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE LA MATERIA.

En el Art.1 de la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras particulares en el Municipio de Santa Ana, establece: Que toda persona natural o jurídica que pretenda llevar a cabo obras de urbanización, construcción, reconstrucción, modificación, reparación, y otras de cualquier naturaleza que fueren deberán solicitar por escrito el permiso correspondiente al Departamento de Ingeniería Municipal.

Conforme a esta normativa y las respuestas obtenidas en el estudio realizado, el grupo de investigación pudo constatar que hay un desconocimiento de los administrados, sobre el trámite y los requisitos para obtener debidamente un permiso de construcción que le autorice realizar obras de construcción en su inmueble, sean estas obras menores o mayores; por lo tanto, se vuelve importante y necesario que la Alcaldía Municipal informe, por cualquier medio de comunicación, sobre la normativa existente para tramitar los permisos de construcción y así evitar la imposición de multas o de otro tipo de sanciones.

Existe también otro tipo de trámite que se realiza cuando un usuario quiere conocer de forma general la opinión de la institución con respecto a la valoración cultural de un inmueble que se encuentra ubicado dentro de los límites del Centro Histórico del Municipio, ya sea por sus características urbanas y edificadas o en el proceso de calificación de los proyectos de interés turístico nacional; así como también si no posee valor cultural, ya sea por constituir edificaciones nuevas a base de materiales y sistemas constructivos

**contemporáneos o por ser edificaciones que ya perdieron sustancialmente las connotaciones arquitectónicas de su tipología, lo cual requiere de un trámite de permiso especial o diferente, por tratarse de un inmueble de valor cultural.**

**El Departamento de Ingeniería Municipal de Santa Ana, es el ente que se encarga de la coordinación y control del desarrollo urbano y de la construcción en dicho municipio, ante ella se puede obtener el permiso de línea de construcción, la calificación de lugar, la factibilidad de aguas lluvias y el permiso de construcción, entre otros..**



**CAPÍTULO V  
CONCLUSIONES Y  
RECOMENDACIONES**

## CONCLUSIONES

La recopilación de información obtenida a través de la investigación realizada a funcionarios municipales, abogados en el libre ejercicio, personas particulares o administrados, sobre obras de construcción, se efectuó un análisis en función de la información obtenida, que enriquecen los resultados del trabajo de investigación, el análisis funcional considera tomar en cuenta cada una de las respuestas que enriquezcan la problemática existente, ayudando a formular conclusiones específicas y recomendaciones objetivas, En base a los resultados obtenidos en la investigación se concluye:

- Se identifico que la alcaldía municipal de Santa Ana, no cuenta con un plan de información a la población acerca de los permisos de construcción.
- La mayoría de personas no tramitan un permiso de construcción por no saber que es un requisito primordial para realizar una obra de construcción de cualquier tipo mencionados en la respectiva ordenanza.
- Se identifica que la mayoría de permisos de construcción solo lo piden instituciones oficiales o gubernamentales, o empresas públicas y privadas.
- En la población hay desconocimiento sobre las sanciones aplicables a los particulares que no presentan el respectivo permiso de construcción en el municipio de Santa Ana.
- Se constató que se aplican Ordenanzas desfasadas que ya no están en relación con la realidad actual.

## RECOMENDACIONES

Se recomienda al Departamento de ingeniería en la alcaldía Municipal de Santa Ana, a fin de que informe a la población en general que es necesario obtener un permiso antes de iniciar una obra de construcción ya sea mayor o menor.

- Se recomienda una reforma exhaustiva a la Ordenanza de Autorización y Fiscalización de las Obras de los Particulares de este Municipio, basada específicamente en leyes especiales, en vista que este Municipio ha sufrido una transformación sustancial en cuanto al crecimiento urbanístico rural y urbano; así como también hacer una modificación al valor monetario que está en Colón, mencionarlo en dólares para lograr una aplicación más efectiva de dicha Ordenanza.
- Que se gestione una buena coordinación entre el Departamento de Ingeniería y la Delegación Contravencional Municipal del Municipio, para que se cumpla con toda la normativa jurídica, entre leyes especiales y Ordenanzas, relacionada con los permisos de construcción.
- Se sugiere informar a la población por medio de anuncios publicitarios radio, televisión o redes sociales, con respecto al trámite del otorgamiento de permisos de construcción en el Municipio de Santa Ana,
- Se recomienda que a través de todos los medios publicitarios, se de a conocer a la población Santaneca, sobre los requisitos que deben cumplir para poder realizar obras de construcción.
- Se recomienda a la Alcaldía Municipal a través del departamento de Ingeniería, que tenga un mayor control acerca de las construcciones que las personas hacen en las aceras, haciendo estacionamientos privados sobre la acera, lo cual obstaculiza el paso para que circule el peatón.
-

## BIBLIOGRAFIA.

- Quillet, A Enciclopedia Autoditactica Quillet, Tomo IV, Mexico, 1972.
- Obras completas de Jorge Larde, Bilioteca Juridica Santa Ana.
- Casa de la cultura de santaneca o.b.cit pag. 69,57,46.
- D.M.N.9, del 8 de marzo de 1990, publicado en el D.O.N 86, Tomo307, del dia 6 de abril de 1990.
- Libro de Derecho Administrativo, pag.20, Gabino Fraga.
- Sentencia de amparo ref.332-2006 del 19 de julio de 2007.
- Nieto García, Alejandro Derecho Administrativo sancionador Madrid España Editorial TECNOS S.A., segunda edición ampliada.1994,p.250.
- Gordillo Agustín Tratado de Derecho Administrativo, Tomo II. La defensa del usuario y administrado, cit.nota 28, Pág. IX-16.
- DROMI, José, Instituciones del Derecho Administrativo Buenos Aires Argentina: Editorial Astrea.1983, p.509.
- Ruiz- Tagle, N&Ihl, M(2014) la estructura del derecho administrativo sancionador chileno en base a la jurisprudencia del tribunal constitucional(tesis para optar al grado de licenciatura de ciencias jurídicas y sociales). Universidad de Chile Santiago, Chile.





# ANEXOS



## DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD AL DELEGADO CONTRAVENCIONAL.

Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

OBJETIVO: Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

- 1- ¿En qué momento comete infracción un particular que realiza obras de construcción?
- 2- ¿Realiza la municipalidad el debido proceso al particular cuando se da el cometimiento de una infracción?
- 3- ¿En qué momento procede el procedimiento administrativo sancionatorio en el caso de construcciones?
- 4- ¿Cuáles son las sanciones que se imponen cuando un particular no realiza los trámites para los permisos de construcción?
- 5- ¿Qué leyes aplican para sancionar al contraventor?
- 6- ¿Cuál es el valor de la multa que imponen al contraventor?
- 7- ¿Cuál es el criterio para establecer la multa al infractor?
- 8- ¿Habrán casos en los que el infractor deba de demoler lo construido?
- 9- ¿Qué pasa si el infractor no demuele la construcción por cuenta propia?
- 10- ¿Qué sucede si el contraventor no paga la multa?



## DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD A COLABORADORES JURIDICOS DEL DELEGADO CONTRAVENCIONAL.

Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

**OBJETIVO:** Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

- 1- ¿En qué momento comete infracción un particular que realiza obras de construcción?
- 2- ¿Realiza la municipalidad el debido proceso al particular cuando se da el cometimiento de una infracción?
- 3- ¿En qué momento procede el procedimiento administrativo sancionatorio en el caso de construcciones?
- 4- ¿Cuáles son las sanciones que se imponen cuando un particular no realiza los trámites para los permisos de construcción?
- 5- ¿Qué leyes aplican para sancionar al contraventor?
- 6- ¿Cuál es el valor de la multa que imponen al contraventor?
- 7- ¿Cuál es el criterio para establecer la multa al infractor?
- 8- ¿Habrán casos en los que el infractor deba de demoler lo construido?
- 9- ¿Qué pasa si el infractor no demuele la construcción por cuenta propia?
- 10- ¿Qué sucede si el contraventor no paga la multa?



Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

OBJETIVO: Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

## DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD AL JEFE DE INGENIERIA

- 1-¿Solicitan permisos de construcción las instituciones oficiales?
- 2-¿Qué instituciones oficiales son?
- 3-¿Qué instituciones oficiales o gubernamentales deben solicitar permisos para realizar obras de construcción?
- 4-¿Son sancionadas los oficiales que no tramitan el permiso de construcción?
- 5-¿Qué tipo de sanciones les imponen?
- 6-¿Que procedimiento se les aplica?
- 7-¿Existen mecanismos legales para hacer cumplir las sanciones impuestas?
- 8-¿Cuáles son los parámetros establecidos para imponer una multa a particulares que no han solicitado respectivo permiso de construcción?

9-¿Deberá presentar los mismos requisitos para un particular que construye un primer nivel a otro que construye de dos en adelante?

10-¿Cuál es la diferencia de pago de costos o tributos que deben pagar en relación aquellos particulares que construyen un primer nivel a otro que construye de dos en adelante?

11-¿Cómo se clasifican las obras de construcción?

12-¿Cuándo son obras menores?

13-¿En qué obras de construcción interviene medio ambiente?

14-¿Que organismos intervienen cuando las obras de construcción son de mayor envergadura?

15-¿Cuánto tiempo tiene de vigencia el permiso de construcción?.



Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

OBJETIVO: Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD A  
INSPECTORES DE OBRAS CIVILES.

- 1-¿Solicitan permisos de construcción las instituciones oficiales?
- 2-¿Qué instituciones oficiales son?
- 3-¿Qué instituciones oficiales o gubernamentales deben solicitar permisos para realizar obras de construcción?
- 4-¿Son sancionadas los oficiales que no tramitan el permiso de construcción?
- 5-¿Qué tipo de sanciones les imponen?
- 6-¿Que procedimiento se les aplica?
- 7-¿Existen mecanismos legales para hacer cumplir las sanciones impuestas?
- 8-¿Cuáles son los parámetros establecidos para imponer una multa a particulares que no han solicitado respectivo permiso de construcción?
- 9-¿Deberá presentar los mismos requisitos para un particular que construye un primer nivel a otro que construye de dos en adelante?

10-¿Cuál es la diferencia de pago de costos o tributos que deben pagar en relación aquellos particulares que construyen un primer nivel a otro que construye de dos en adelante?

11-¿Cómo se clasifican las obras de construcción?

12-¿Cuándo son obras menores?

13-¿En qué obras de construcción interviene medio ambiente?

14-¿Que organismos intervienen cuando las obras de construcción son de mayor envergadura?

15-¿Cuánto tiempo tiene de vigencia el permiso de construcción?



Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

OBJETIVO: Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD A JEFE DE  
PROYECTOS DEL CENTRO HISTORICO:

1. ¿Cómo están catalogados o inventariados los inmuebles ubicados en el centro histórico de esta ciudad?
2. ¿Qué obras de construcción no se deben realizar?
3. ¿Qué permisos deben tramitar para realizar obras de construcción en los inmuebles ubicados en el centro histórico?
4. ¿Cuáles son los límites geográficos que determinan el centro histórico?
5. ¿De qué forma tienen conocimiento de las construcciones que se dan en los inmuebles ubicados dentro de los límites del centro histórico?
6. ¿Qué sanciones imponen al no realizar el trámite de permiso de construcción?



7. ¿Se necesita autorización del departamento de Ingeniería para realizar obras de construcción en un inmueble ubicado dentro del centro histórico?
8. ¿En que se basan para fijar la magnitud de la obra si es menor o mayor?
9. ¿Impone alguna sanción la Secretaria de la Cultura cuando un particular no da aviso sobre la obra de construcción que pretende realizar?



Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

OBJETIVO: Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD A  
INSPECTORES DEL CENTRO HISTORICO.

- 1- ¿Cómo están catalogados o inventariados los inmuebles del centro histórico?
- 2- ¿Que obras de construcción no se deben realizar?
- 3- ¿Que permisos deben tramitar para realizar obras de construcción en los inmuebles ubicados en el centro histórico?
- 4- ¿Cuáles son los límites establecidos que determinan el centro histórico?
- 5- ¿De qué forma tienen conocimiento de las construcciones que se dan en los inmuebles ubicados dentro de los límites del centro histórico?
- 6- ¿Que sanciones imponen al no realizar el trámite de permiso de construcción?
- 7- ¿Que sanciones imponen al no realizar el trámite de permiso de construcción?
- 8- ¿En que se basan para fijar la magnitud de la obra si es menor o mayor?
- 9- ¿Impone alguna sanción la secretaria de la cultura por no dar aviso sobre la obra de construcción que se está realizando?



Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

OBJETIVO: Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

### DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD A EGRESADOS.

- 1- ¿Ha realizado usted obras de construcción en su vivienda?
- 2- ¿Qué tipo de obras ha realizado?
- 3- ¿Hizo el trámite del respectivo permiso municipal?
- 4- ¿Qué conocimiento tiene sobre el trámite de permisos de construcción que realizan los particulares para realizar obras?
- 5- ¿Conoce de leyes u ordenanzas que regulan la normativa sobre obras de construcción?
- 6- ¿Sabe usted si se aplica sanciones a los particulares que no tramitan permisos de construcción?
- 7- ¿Qué instancia u institución es la competente para otorgar permisos de construcción?



Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

OBJETIVO: Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD A ABOGADOS  
EN EL LIBRE EJERCICIO.

- 1- ¿Ha realizado usted obras de construcción en su vivienda?
- 2- ¿Qué tipo de obras ha realizado?
- 3- ¿Hizo el trámite del respectivo permiso municipal?
- 4- ¿Qué conocimiento tiene sobre el trámite de permisos de construcción que realizan los particulares para realizar obras?
- 5- ¿Conoce de leyes u ordenanzas que regulan la normativa sobre obras de construcción?
- 6- ¿Sabe usted si se aplica sanciones a los particulares que no tramitan permisos de construcción?
- 7- ¿Qué instancia u institución es la competente para otorgar permisos de construcción?



Tema: *“Las consecuencias legales de las infracciones cometidas por no realizar el debido proceso para la tramitación de las respectivas autorizaciones de obras particulares de construcción en el Municipio de Santa Ana”.*

**OBJETIVO:** Conocer sobre el procedimiento administrativo sancionatorio que se realiza en contra de un particular que ha realizado obras de construcción sin haber tramitado el respectivo permiso.

DISEÑO DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA A PROFUNDIDAD A PARTICULARES.

- 1- ¿Ha realizado usted obras de construcción en su vivienda?
- 2- ¿Qué tipo de obras ha realizado?
- 3- ¿Hizo el trámite del respectivo permiso municipal?
- 4- ¿Qué conocimiento tiene sobre el trámite de permisos de construcción que realizan los particulares para realizar obras?
- 5- ¿Conoce de leyes u ordenanzas que regulan la normativa sobre obras de construcción?
- 6- ¿Sabe usted si se aplica sanciones a los particulares que no tramitan permisos de construcción?
- 7- ¿Qué instancia u institución es la competente para otorgar permisos de construcción?