

Solicitud **202603-4168**

Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción, en la Ciudad y Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a las trece horas treinta y seis minutos del día veintisiete de abril de dos mil veintiséis.

Vista la solicitud de **categorización de actividades, obras o proyectos, de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial** ingresada por Mónica Beatriz Bahaia de Saca, quien actúa en su calidad de representante legal de MARYLEEN, Sociedad Anónima. de Capital Variable, que puede abreviarse MARYLEEN, S.A de C.V, titular del proyecto denominado "TORRE DE APARTAMENTOS AZULE", del inmueble ubicado en el LOTE A-1, POLIGONO "A", LOTIFICACIÓN COSTA DEL SOL, HACIENDA SANTA TERESA, DISTRITO DE SAN LUIS LA HERRADURA, LA PAZ CENTRO, LA PAZ, con coordenadas geográficas de latitud 13.340178 y longitud -88.995987.

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante Decreto Legislativo No. 122, de fecha 16 de octubre de 2024, publicado en el Diario Oficial No. 205, Tomo No. 445, de fecha 28 del mismo mes y año. Así como la primera reforma, contenida en el Decreto Legislativo No. 160, de fecha 26 de noviembre de 2024, publicado en el Diario Oficial No. 228, Tomo No. 445, de fecha 28 del mismo mes y año, surge la Ley de Creación de la Dirección de Ordenamiento Territorial, en adelante LCDOT, por medio de la cual se crea la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción, en adelante DOT.
- II. Que de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la LCDOT, la DOT es la competente para otorgar autorizaciones y permisos de construcción referidos a lotificaciones nuevas, obras, actividades y proyectos de urbanización, construcción y actividades relacionadas con estas; además, su alcance está definido por el área a construir, siendo esta igual o superior a 250 metros cuadrados, según lo establece el Art. 3 de la referida normativa. Dichas autorizaciones y permisos detallados en los artículos 38, 40 y 42 de la LCDOT.
- III. Que los artículos 86, 87 y 92 inciso primero de la LCDOT establecen su carácter especial, y que a partir de la instalación y entrada en funcionamiento de la DOT, deberá entenderse que esta es la autoridad competente para autorizar los diferentes trámites que intervienen en la autorización de permisos de construcción y lotificaciones nuevas. Por tanto, cuando en leyes o regulaciones previas se mencionan otras instituciones para autorizar este tipo de trámites se deberá entender que se refiere a la DOT.
- IV. Que de conformidad a los arts. 23 y 24 de la LCDOT, la DOT contará con un gerente técnico a quien corresponderá la autorización, denegación, observación y revocación de los permisos de construcción, quien resolverá conforme a las regulaciones correspondientes, fundamentando cada una de sus decisiones con base en la legislación vigente y en los dictámenes del Comité Técnico, según corresponda. Asimismo, con fundamento en los arts. 4 letra a) de la LCDOT y 9 del Reglamento de la LCDOT que establecen que para el análisis autorizatorio se estará a lo regulado en la legislación aplicable a la materia.
- V. Que conforme a los artículos 13 y 20 del Reglamento a la LCDOT, la DOT tiene la facultad de categorizar el proyecto que se le presenta con base al conjunto de criterios que, atendiendo a la magnitud y complejidad, determinan los procedimientos y requisitos necesarios que deberán

presentar los interesados para la aprobación de sus trámites; es así que el análisis ambiental atiende a la misma categoría con relación a los impactos ambientales que generen. Así, esta Dirección procedió también a la verificación de la información contenida en el Formulario Ambiental, y a la aplicación de la Categorización Ambiental de Proyectos, según Decreto Ejecutivo N° 3 emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial N° 72. Tomo 477 de fecha 11 de abril de 2025, con la que se obtuvo el resultado contenido en la presente resolución.

Por tanto, de conformidad a los considerandos anteriores y, a los artículos 2, 3, 23, 24, 25, 26, 33, 37, 38, 46 y 87 de la Ley de Creación de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción; 9, 13, 15, 20, 23, y 24 del Reglamento de la Ley de Creación de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción; 18, 19 y 22 de la Ley del Medio Ambiente; 15, 16, 18, 19, 20, 21 y 22 del Reglamento General a la Ley del Medio Ambiente; y, 2, 3, 16, 22, 42 y 89 de la Ley de Procedimientos Administrativos, el suscrito Gerente Técnico de esta institución RESUELVE:

1. Categorizar el proyecto “PERMISO DE FUNCIONAMIENTO”, con base al análisis de la información proporcionada en el Formulario Ambiental, como **Categoría 2 (C2) - Proyectos que Generan Impactos Ambientales Leves**; bajo las características siguientes:

Descripción del Proyecto: “Consiste en la construcción de tres torres de apartamentos en 6 niveles para un total de 17 apartamentos, estacionamiento en horizontal, piscina y zonas de amenidades el proyecto tendrá una planta de tratamiento para el posterior reuso de aguas residuales.”

Índice de Naturaleza y Envergadura de la Actividad: 2, CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS, PREPARACIÓN DE TERRENO.

Índice de Significancia Ambiental: 2, Zona de Significancia Ambiental Leve.

Índice de Potencial Impacto Ambiental: 2, de acuerdo a lo declarado por el titular en el Formulario Ambiental.

Relevancia del Impacto Ambiental: 6

2. Requerir la presentación de la documentación Ambiental detallada en el informe anexo a la presente resolución, el cual forma parte integral de esta.
3. La presente resolución tendrá una vigencia de DOS (2) AÑOS, contados a partir de la fecha de otorgamiento; y no constituye, en ningún caso, una autorización, permiso o licencia para el inicio de actividades del proyecto; ni exime al titular del cumplimiento de la normativa vigente, así como de los trámites, autorizaciones o requisitos que deban gestionarse ante la DOT u otras instituciones competentes.

Gerente Técnico
Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción

Notas: a) La Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción podrá realizar auditoría urbana para verificar que la ejecución de las obras de lotificación, urbanización o construcción cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias establecidas y emitir los informes que se requieran. b) El titular del proyecto es responsable solidariamente con los técnicos, profesionales o tramitadores que participen en el proceso, quienes deberán de cumplir con todos los lineamientos establecidos en las resoluciones administrativas. c) La DOT podrá solicitar información adicional si se identifican componentes o aspectos ambientales que no hayan sido declarados por el titular, en función de las características particulares y específicas del proyecto.

ANEXO 1. INFORME DE REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN TÉCNICA AMBIENTAL

A fin de dar continuidad al proceso de Análisis Ambiental del proyecto, se requiere la presentación de la siguiente información técnica, elaborada y firmada por profesionales competentes en cada materia, conforme a la normativa vigente:

1. Perfil del proyecto

- a. Descripción del proyecto que incluya las obras a construir y las actividades a desarrollar.

2. Plano de conjunto y distribución de áreas.

- a. Cuadro de áreas generales y cuadro de áreas permeables e impermeables de acuerdo a la revisión vial y zonificación.

3. Plano topográfico, levantamiento forestal y tala.

- a. Deberá entregarse un listado de árboles y arbustos presentes en el área de impacto. Este listado debe ser preciso en la identificación del Nombre Común y Nombre Científico, así como en la medición del Diámetro a la Altura del Pecho (DAP), diferenciando entre individuos con DAP mayor a 20 cm y menor a 20 cm. Adicionalmente, deberá incluir la mención explícita del estado de conservación de cada especie y las áreas de reforestación contempladas, en caso de ser aplicable.

4. Estudio hidrológico y diseño hidráulico.

- a. Diseños de acuerdo a la factibilidad de drenajes emitida por la autoridad competente.
- b. Se deberá incluir el análisis de susceptibilidad y riesgo de inundación.

5. Diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales ordinarias y especiales (si aplica) de acuerdo a la factibilidad de aguas negras emitida por la autoridad competente.

- a. Se requiere el diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales ordinarias y especiales, acompañado de la memoria de cálculo y los planos georreferenciados. Todo el diseño deberá ajustarse a los reglamentos técnicos vigentes.
 - En caso de descarga a un cuerpo receptor, deberá presentarse un informe de laboratorio acreditado con resultados de análisis tomados 50 metros aguas arriba y 50 metros aguas abajo del punto de descarga propuesto.
 - Si el cuerpo receptor posee un caudal estacional, el titular deberá incorporar una propuesta de reúso o infiltración al suelo para gestionar el caudal residual durante el periodo seco.
 - Si la descarga o infiltración se realiza al suelo o a una vaguada de escorrentía seca, será obligatorio presentar un estudio de permeabilidad del suelo. Dicho estudio debe sustentar técnicamente la viabilidad de la medida, demostrando que el suelo posee la capacidad de infiltrar el caudal de agua residual a generar.
- b. Propuesta de manejo de aguas residuales durante la etapa de construcción.

c. Para el caso de urbanizaciones y lotificaciones de más de 150 unidades habitacionales que propongan sistemas de tratamiento individual con infiltración al suelo:

- Deberá presentar nivel freático, dirección de flujo, permeabilidad, zonas de recarga de acuerdo a estudio hidrogeológico y susceptibilidad a inundación/erosión.
- Es obligatorio verificar la ubicación de los sistemas individuales, asegurando el cumplimiento de las separaciones sanitarias mínimas (fosa-pozo, fosa-vivienda, linderos). Además, debe garantizarse una separación vertical suficiente respecto al nivel freático o la capa rocosa, y que el sistema se ubique fuera de áreas inundables.
- Deberá preverse el manejo de los lodos residuales, especificando la frecuencia de desazolve, la identificación del gestor autorizado y el sistema de trazabilidad.
- Establecer medidas para el control sanitario de vectores y olores.
- Deberá justificarse que la densidad de viviendas es compatible con la capacidad de infiltración del suelo y la asimilación del acuífero, manteniendo cargas contaminantes que no comprometan la calidad del agua subterránea.

6. Cálculo de compensación ambiental según la Guía Metodológica para el análisis, cálculo y cumplimiento de compensación ambiental (2019).

7. Análisis de la Zonificación Ambiental y Usos del Suelo (ZAUS) a escala del proyecto.

8. Análisis de estabilidad de taludes y laderas (cuando aplique).

- a. En caso de ubicarse en zonas con pendientes significativas (considerando como mínimo los lineamientos considerados en la guía para la elaboración de estudios geotécnicos y estabilidad de taludes)

9. Estudio biológico

- a. Deberán incluirse medidas de manejo de fauna que contengan el rescate y reubicación de especies silvestres. Asimismo, detallar las acciones concretas orientadas a la preservación y protección de especies clasificadas como amenazadas o en peligro de extinción. Este requisito es de aplicación obligatoria en proyectos ubicados en áreas con cobertura forestal de densidad media a alta.
- b. Para aquellos proyectos localizados en zona costera, zonas de amortiguamiento de áreas naturales o que sean colindantes con zonas boscosas, el estudio deberá incorporar un análisis de la iluminación externa y de superficies reflejantes. Este análisis incluirá la evaluación de fachadas de edificios, paneles solares y otros elementos brillantes, con especial énfasis en proyectos de tipo turístico, habitacional o aquellos que requieran iluminación por razones operacionales o de vigilancia.
- c. Deberá presentarse un Plan de Manejo de especies de fauna consideradas como plaga para aquellos proyectos que involucren el almacenamiento o procesamiento de

materiales o residuos que puedan servir como elementos de atracción, alimento o refugio para dichas especies.

10. Análisis hidrogeológico

- a. Para proyectos que impliquen infiltración de aguas residuales al suelo al suelo superior a 100m³/día y para proyectos que se ubiquen zona costera incluir análisis de intrusión salina para extracciones para abastecer más de 150 unidades habitacionales o caudales equivalentes para industrias e instituciones (comercio, industria, institución, actividades recreativas y turísticas).

11. Plan de Gestión Ambiental

- a. Presentar medidas ambientales del proyecto de acuerdo a los impactos identificados y a la información técnica presentada en este requerimiento, de acuerdo a las tablas siguientes:

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

No.	Nombre de la Medida Ambiental	Descripción de la Medida Ambiental	Comprobante de cumplimiento
Número correlativo de la medida ambiental	Nombre que represente la medida ambiental	Descripción técnica de la medida ambiental	Especificar qué tipo de comprobante valida el desarrollo de la medida (fotos, informes de laboratorio, facturas, contratos, certificados, obras físicas).

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

No.	Nombre de la Medida Ambiental	Descripción de la Medida Ambiental	Comprobante de cumplimiento	Frecuencia
Número correlativo de la medida ambiental	Nombre que represente la medida ambiental	Descripción técnica de la medida ambiental	Especificar qué tipo de comprobante valida el desarrollo de la medida (fotos, informes de laboratorio, facturas, contratos, certificados, obras físicas).	Periodicidad de la aplicación de la medida Ambiental (mensual, bimensual, anual, etc.)

12. Factibilidad de abastecimiento de agua potable

- a. Emitida por el ente administrador del sistema (ANDA, ADESCOS, municipalidades).
- b. En el caso de explotación de pozo, deberá presentar AUTORIZACIÓN DE USO Y APROVECHAMIENTO DE AGUA y para abastecimiento a través de servicios privados presentar oferta de servicio.

13. Factibilidad de calificación de lugar, línea de construcción y drenaje de aguas lluvias.

14. Factibilidad de manejo y disposición de aguas residuales ordinarias.

- 15. Documento de no afectación al patrimonio cultural, emitido por la autoridad competente.**
- 16. Pronunciamiento de la autoridad competente en caso de intervenciones en carreteras nacionales primarias o secundarias.**
- 17. Factibilidad de servicio de recolección y disposición final de desechos sólidos comunes.**

Técnico IV
Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción