INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE:	**INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S. A. DE C. V.**
PROPIETARIO:	**INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.**
DIRECCION:	**BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL KM CINCO Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, EX CENTRO RECREATIVO LA CONSTANCIA-RESTO, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR**

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	**$ 1,120,000.00**

NOVIEMBRE, 2024

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 18/11/2024 CÓDIGO: **VPA18112401JE**

PRESENTADO A: **INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V.**

ESTE AVALÚO ES: **INICIAL**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

CLIENTE:	INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S. A. DE C. V.
PROPIETARIO:	INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.
DIRECCIÓN LEGAL:	CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, LOTE 5, CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR
DIRECCIÓN ACTUAL:	BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL KM CINCO Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, EX CENTRO RECREATIVO LA CONSTANCIA-RESTO, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO MATRICULA N°: VER CUADRO DE ÁREAS DEPARTAMENTO SAN SALVADOR

DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DE FECHA 02/09/2024 Y COPIA DE COMPRAVENTA DE FECHA 20/11/2001.
GRAVÁMENES:	NO POSEE.
VALOR EN LIBROS:	NO APLICA.
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es para estimar el valor razonable de mercado para fines particulares.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): El valor de mercado es el valor estimado por el cual se debería intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una operación razonable después de adecuada comercialización en la que las partes han actuado cada una con conocimiento, prudentemente y sin presión.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizará a través de un enfoque o base de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. NOTA: El avalúo es únicamente de un terreno, por lo que no aplica el uso del enfoque de costos para estimar un valor de reposición, ya que este enfoque es aplicable únicamente a las construcciones, con las cuales aún no cuenta el terreno.

NORMATIVA QUE CUMPLE ESTE AVALÚO: Este avalúo cumple con la norma nacional NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador y con las Normas Internacionales de Valuación IVSC, especialmente con la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2), que se refiere a la Valuación para la concesión de Prestamos con Garantía.

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO	X	RESIDENCIAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	X	MIXTO		RANGOS DE VALORES EN LA ZONA	
ÍNDICE DE SATURACIÓN		< 25%		25% - 50%	X	50% - 75%		> 100%	ENTRE	$ 550,000.00	Y
OFERTA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA		$ 2,500,000.00	
DEMANDA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA			
FACTOR MERCADO/COSTO		> 1.0	X	= 1.0		< 1.0	0	%			
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:		
VALOR SUJETO / ENTORNO		SUPERIOR	X	SIMILAR		INFERIOR		SIN MERCADO		3 - 6 MESES	> 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO		< 10 AÑOS	X	10 - 25 AÑOS		25 - 45 AÑOS		> 45 AÑOS	X	6 - 9 MESES	

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO URBANO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	MATRICULAS
1	TERRENO	8,799.74	12,590.67	60449795-00000

Área Superficial Inscrita:	8,799.74	m²	EQUIVALENTES A =	12,590.67	v²
Área de real de campo:	8,799.74	m²	EQUIVALENTES A =	12,590.67	v²
Área a Valuar:	8,799.74	m²	EQUIVALENTES A =	12,590.67	v²

OBSERVACIONES: EL INMUEBLE ES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZO RECTOS, LA TOPOGRAFIA ES PLANA. EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES Y AVENIDAS DE ALTO TRAFICO VEHICULAR EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO. **EL TERRENO ES URBANO Y SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE SOYAPANGO.**

5.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

FORMA: TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS.

ELEVACIÓN: LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 632.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

TOPOGRAFÍA: LA TOPOGRAFÍA ES PLANA.

SERVICIOS: EL INMUEBLE CUENTA CON SERVICIOS ACTIVOS.

COORDENADAS: LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON: N 13°41'44.6" LATITUD NORTE Y W 89°08'34.2" LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

USO DEL SUELO: TERRENO DE USO HABITACIONAL E INDUSTRIAL.

CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS: EL INMUEBLE CUENTA CON CALIFICACIÓN DEL LUGAR DE OPAMSS CON EXPEDIENTE Nº 0625 Y RESOLUCIÓN Nº 0625-2022 Y LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN DE OPAMSS CON EXPEDIENTE Nº 0248 Y RESOLUCIÓN Nº 0248-2022. **LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTE SERÁN DEMOLIDAS EN SU TOTALIDAD PARA DAR PASO A LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS.**

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE AL MATAZANO DE ALTO TRAFICO VEHICULAR EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE

ASPECTOS AMBIENTALES: NO SE HAN PRESENTADO, NI SE CONOCEN DE RESTRICCIONES O ESTUDIOS AMBIENTALES RECIENTES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD VALUADA. LA ZONA NO CUENTA CON RESTRICCIONES AMBIENTALES.

CONDICIONES DE DESCARGA Y TRATAMIENTO DE AGUAS: EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE SOYAPANGO, POR LO QUE CUENTA CON CONEXIÓN AL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL DEL MUNICIPIO.

USO DEL SUELO: EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES URBANA DE USO COMERCIAL, INDUSTRIAL Y HABITACIONAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.

RIESGOS FUNDAMENTADOS: NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO	AGUA POTABLE:	FACTIBLE
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	SI POSEE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	NO POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	MÓVIL

DISTANCIAS (mts):

CIUDAD MAS CERCANA:	SOYAPANGO		CENTRO URBANO:	-	Kms
DISTANCIA A CIUDAD CERCANA:	1.00	Kms	TRANSPORTE PUBLICO:	25.00	Mts
CARRETERA MAS CERCANA:	CALLE AL MATAZANO		ZONAS COMERCIALES:	0.50	Kms

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: LOTE ESQUINERO, CON DOS FRENTES A CALLE, UBICADO EN ZONA DE DESARROLLO COMERCIAL E INDUSTRIAL.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON, EL TERRENO YA CUENTA CON TRAMITOLOGÍA AVANZADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: INDUSTRIAL.

7.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

1º) EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

2º) EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA INDUSTRIAL DE ALTA DEMANDA, CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

3º) POR SU UBICACIÓN SE CONSIDERA QUE SU COMERCIALIZACIÓN SERIA NORMAL. LA ZONA HA MEJORADO LA DEMANDA.

4º) SE HA VALUADO CON AREA MEDIDAS DE CAMPO, ESCRITURA Y CERTIFICACIÓN EXTRACTADA.

5º) LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SE HA DETERMINADO A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN DECLARADA EN LOS DOCUMENTO DE PROPIEDAD TENIDO A LA VISTA, POR LO QUE EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR DIFERENCIAS EN EL ÁREA REGISTRAL Y REAL.

8.0 AVALUO DEL TERRENO POR EL METODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES 1	COMPARABLES 2	COMPARABLES 3
UBICACIÓN:	BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL KM CINCO Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, RECREATIVO LA CONSTANCIA-RESTO, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR	CALLE BRISAS DE CUSCATLAN, LOTE S/N, ENTRE COL. LA CORUÑA 1 Y REPARTO LOS SANTOS 2, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR.	CALLE ANTIGUA AL MATAZANO, NUMERO S/N, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR	AVENIDA A VALLE NUEVO, ENTRE CALLE EL GUAJE Y CALLE PALMIRA S/N, ILOPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	8,799.74 m²	10,929.00 m²	29,900.00 m²	13,717.94 m²
FRENTE LOTE:	90.00 m	50.00 m	150.00 m	109.00 m
FONDO LOTE:	97.77 m	218.58 m	199.33 m	125.85 m
PERÍMETRO:	375.55 m	537.16 m	698.67 m	469.71 m
ÁREA MAYOR RECTA. INSC:		10,929.00 m²	29,900.00 m²	13,717.94 m²
FECHA:		22/11/2024	22/11/2024	22/11/2024
VALOR COTIZADO (USD):		$875,000.00	$3,500,000.00	$1,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$875,000.00	$3,220,000.00	$1,500,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$80.06 /m²	$107.69 /m²	$109.35 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO 1	2	3
ÁREA	1.0741	1.2014	1.0832
FRENTE	1.2141	0.9454	0.9792
FONDO	1.0162	0.9246	1.1345
REGULARIDAD	1.0033	1.0000	1.0000
TOPOGRAFÍA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.1000	1.1000	1.0666
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
RIESGO	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**1.4625**	**1.1552**	**1.2834**
VALOR / m² HOMOLOGADO=	$117.09 /m²	$124.40 /m²	$140.33 /m²
BANDA DE PRECIOS HOMOLOGADOS=	$127.2765 /m²		
VALOR / m² DETERMINADO=	$127.2765 /m²		

VALOR CALCULADO=	$1,120,000.11		
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	$1,120,000.00	**VALOR POR V² =**	**88.95 /v²**

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: UN MILLON CIENTO VEINTE MIL 00/100 DOLARES

9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)	
EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	**$1,120,000.00**

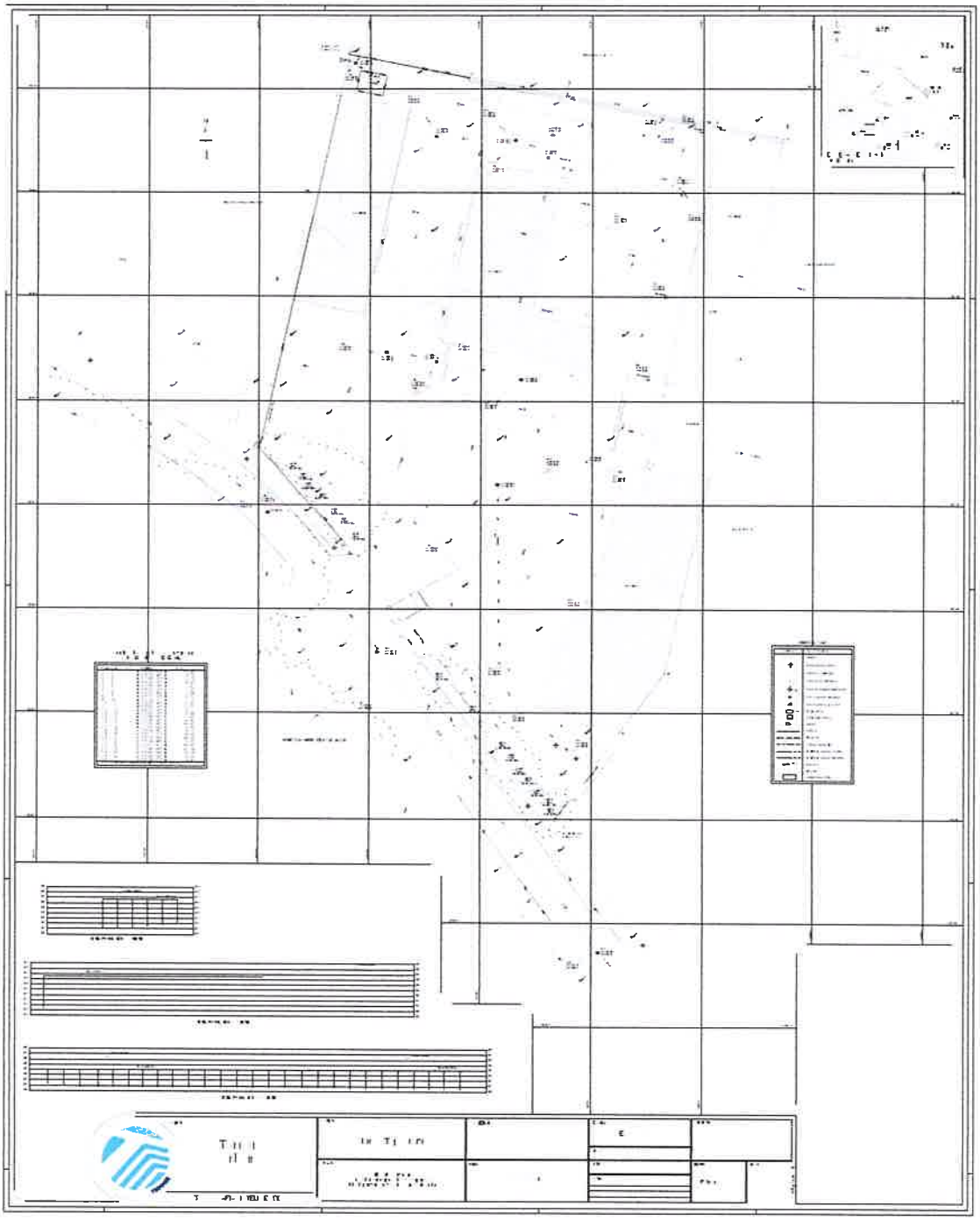
CONCLUSIÓN DEL VALOR:	DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL TERRENO SE ENCUENTRA EN ZONA CON DEMANDA HABITACIONAL E INDUSTRIAL. **EL AVALUO ES ÚNICAMENTE DE UN TERRENO, YA QUE LAS CONSTRUCCIÓN EXISTEN SERÁN DEMOLIDAS EN SU TOTALIDAD, POR LO QUE NO APLICA EL USO DEL ENFOQUE DE COSTOS PARA ESTIMAR UN VALOR DE REPOSICIÓN, YA QUE ESTE ENFOQUE ES APLICABLE ÚNICAMENTE A LAS CONSTRUCCIONES, LAS CUALES AUN NO CUENTA EL TERRENO.**

"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

PERITOS VALUADORES GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS, S.A. DE C.V. PV 00032021 República de El Salvador

Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
PV 00032021
GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S.A. DE C.V.
Sociedad Regional de Valoración

PLANO



CERTIFICACION EXTRACTADA

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202400142667

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60449795-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8799.74 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, LOTE 5, CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBIALIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INMOBIALIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

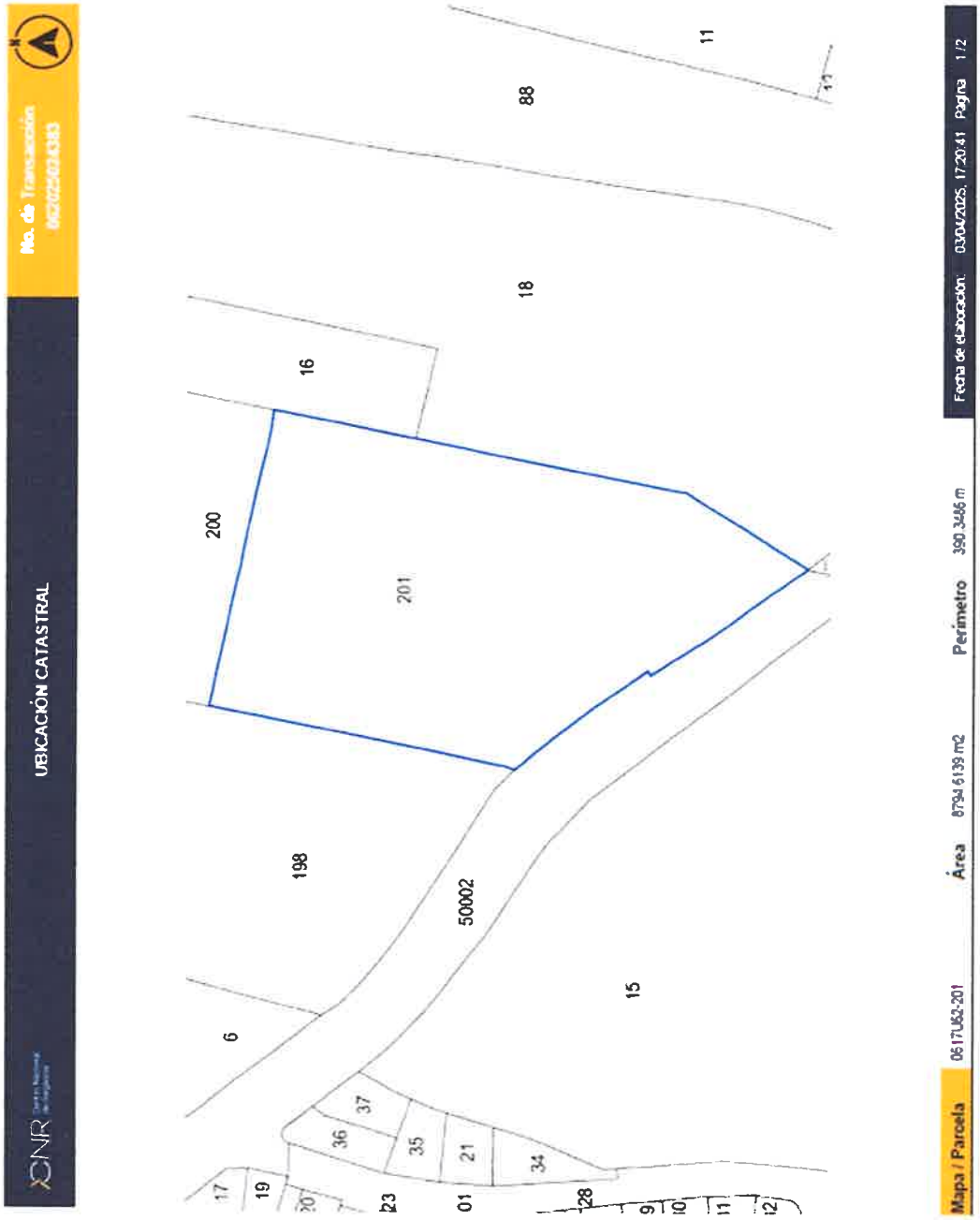
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 16:47:58, del día dos de septiembre de dos mil veinticuatro .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
02/09/2024 16:47:59

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

UBICACION CATASTRAL



LINEA DE CONSTRUCCION

CNR	UBICACIÓN CATASTRAL			No. de Transaccion 062025024383	
Mapa / Parcela	0617U62-201	**Área**	5794.6139 m2	**Perímetro**	320.3486 m

Uso	INDUSTRIAL
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(60449795-00000)INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBIALIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V.
Libro / ins y otros	SIRyC --> 24- ;
Propietario / Poseedor / Ocupante	
Frentes	50002(C) LONG=91.5 mts;201(P) LONG=141.22 mts; suma=232.72 mts
Cta Alcaldia	
Dirección	BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL KM CINCO Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, EXCENTRO RECREATIVO LA CONSTANCIA-RESTO, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR
Colindantes	0617U64(50003) 0617U62(198) OPERADORA DEL SUR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - OPERADORA DEL SUR, S.A. DE C.V. 0617U64(18) ALUMINIO DE CENTRO AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - ALDECA, S.A. DE C.V. 0617U62(50002) 0617U62(200) FREUND DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - FREUND DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. 0617U64(18) ALUMINIO DE CENTRO AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - ALDECA, S.A. DE C.V.
Antecedente Catastral	062019002476 en fecha 11/02/19
Otros datos	Categoria: 01;

NOTA
Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el manejo para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas, así mismo la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales.

Instituto Geográfico y del Catastro Nacional
Centro Nacional de Registros
03/04/2025 17:20:42

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 6 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

LINEA DE CONSTRUCCION

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª C. Pte., 15ª Av. Nte
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, EXT. 613, Fax 2234-0614
E-MAIL:direccion@opamss.org.sv

San Salvador, 12 de octubre de 2022.

Expediente No.	**0248**
Resolución No.	**0248-2022**

Arquitecta
Amy Paola Roldan de Córdova
Presente

En atención a su solicitud de demarcación de **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** para un proyecto denominado **ALTOS DE SOYAPANGO**, en un terreno de 8,799.74 m², de acuerdo a escritura de compraventa, propiedad de INMOBILARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V., ubicado sobre Calle al Matazano, lote s/n, Soyapango, Departamento de San Salvador; esta Oficina resuelve definir la **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** de la siguiente manera:

Sobre: **CALLE AL MATAZANO**

EL ALINEAMIENTO QUEDARA TAL COMO SE INDICA EN COLOR ROJO EN EL PLANO.

Notas generales

1. Los requerimientos no especificados en esta resolución se regirán por lo estipulado en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños RLDOTAMSS.
2. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra física en el terreno en mención y deja sin efecto cualquiera otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior
3. Esta resolución no podrá ser utilizada para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado
4. ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL, Y EN COPIA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR ESTA OFICINA
5. LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE LINEA DE CONSTRUCCION ES VALIDA POR EL TÉRMINO DE CINCO AÑOS DESDE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, EL INTERESADO DEBERÁ INICIAR NUEVAMENTE EL TRÁMITE; SIN OBLIGACIÓN POR PARTE DE LA OPAMSS DE MANTENER LO OTORGADO EN EL TRÁMITE ANTERIOR LO ANTERIOR CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Arq. Maria Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de trámites Prévios

Téc. Carlos Arturo Cubias T.
Técnico de la Subdirección de Control

CALIFICACION DE LUGAR

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª C. Pte., 15ª Av. Nte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL direccion@opamss.org.sv

San Salvador, 07 de octubre de 2022

Arquitecta
Amy Paola Roldán de Córdova
Presente

Expediente No. 0625
Resolución No. 0625 - 2022

En atención a su solicitud de **CALIFICACION DE LUGAR** para el cambio de uso, de comercial a habitacional en altura denominado "**ALTOS DE SOYAPANGO**", en inmueble de 8,799.74 m², según escrituras presentadas, propiedad de Inmobiliaria San Rafael S.A. de C.V., ubicado Calle Antigua al Matazano, lote s/n, (frente al complejo del Ministerio de Salud) Municipio de Soyapango, Departamento de San Salvador.

De conformidad a la información presentada se proyecta la construcción de 3 edificios de 9 niveles para disponer en ellos 284 apartamentos de 1 a 3 habitaciones, adicionalmente se dispondrán bodegas para el 60% de los apartamentos, áreas complementarias y un edificio de 5 niveles para estacionamiento. En el inmueble existen edificaciones que serán demolidas y desmontadas, encontrándose también ciertas especies vegetativas al interior.

Y considerando que el Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, clasifica al inmueble en tratamiento de Revitalización en Corredores (REC) y aptitud Corredor Industrial (REC/4), donde los condominios habitacionales en altura son permitidos; esta Oficina resuelve **CONCEDER** el uso de suelo para condominio habitacional vertical, haciendo constar que deberá solicitar los trámites previos de **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN** y **FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, posteriormente el **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** y finalmente continuar con la **RECEPCION DE OBRAS**, lo anterior conforme la Parte Octava, de los Procedimientos, del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños – RLDOTAMSS.

Al trámite de **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN** deberá presentar y/o cumplir con lo siguiente:

1. Con los requerimientos del Art. VIII.10 "Revisión Vial y Zonificación", Parte Quinta "De las Parcelaciones" y Parte Sexta "De Las Construcciones" del RLDOTAMSS aplicables al proyecto.
2. Con el alineamiento demarcado por esta Oficina en el trámite de Línea de Construcción No. 0248-2022.
3. Los lineamientos normativos aplicables a los inmueble conforme al Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, son: Índice de Edificabilidad base de 3.6 y ampliado de 4.5, porcentaje de Impermeabilización del suelo base de 90% y ampliado de 100%, y Altura base de 7 niveles y ampliada de 9 niveles. De requerir mayores lineamientos urbanísticos a los base, cumplir con lo dispuesto en el Sistema de compensaciones, del RLDOTAMSS.
4. Con los Art. VI.5 "Separaciones a colindancia" y VI.6 "Espacios sin Construir y cubos para iluminación y ventilación natural" reformados y publicados en el Diario Oficial de fecha 02 de febrero de 2022, y con otros artículos del RLDOTAMSS entre los que destacan, V.46-A "Edificios de estacionamiento y/o Estacionamientos en Sótano", VI.8 "Uso de las Aceras", VI.11 "Accesos vehiculares y peatonales", VI.13 "Pasillos y Puertas de Acceso Principales", VI.14 "Pasillos y Puertas de Escape", VI.15 "Escaleras y Rampas", VI.16 "Pendiente de Escaleras", VI.17 "Escaleras Principales" y VI.18 "Escaleras de Escape", VI.19 "Transportación mecánica" y VI.20 "Localización de Elevadores, Escaleras y Rampas".
5. Demarcación de la(s) servidumbre(s) de infraestructura hidráulica, la(s) que deberá(n) ser definidas conforme al Art. V.16 del RLDOTAMSS, y donde no se permitirá ningún tipo de construcción, considerando que en escritura se establece una adenda que entre otros detalla que el inmueble segregado se gravará a favor del resto del inmueble (porción en trámite) con una servidumbre de aguas negras, lluvias y agua potable, de un ancho de tres metros al costado Oriente.
6. Estudio de Ingeniería de Tráfico, en vista de la magnitud del proyecto en términos de atracción, generación de viajes y ubicación. Art. V.46-B "Análisis de Impacto al Sistema de Movilidad para Proyectos de Desarrollo Urbano Generadores de Altos Volúmenes de Viajes Vehiculares" del RLDOTAMSS, para cuya elaboración se deben atender los términos de referencia detallados en el anexo de esta resolución. Será de cumplimiento obligatorio ejecutar las medidas de amortiguamiento vial resultantes del mismo, así como medidas complementarias que del análisis técnico esta Oficina considere necesarias.

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª C. Pte., 15ª Av. Nte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Resolución de Calificación de Lugar No. 0625-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

7. Para el cálculo y diseño de plazas del estacionamiento atender el cuadro N° VI-1a, del Art VI.34 "Dotación de Estacionamiento en Edificaciones" del RLDOTAMSS y demás disposiciones aplicables
8. Diseño geométrico detallado de las rampas de acceso y circulación interna vehicular (en planta y vertical), asimismo, planta y detalles de señalización vial del proyecto, considerando todas las señales restrictivas e informativas necesarias para su funcionamiento (horizontales y verticales).
9. El Área Verde Recreativa será calculada en función de 9 m² por apartamento, con una dotación de equipamiento para diferentes edades: niños, jóvenes y adultos, artículos VI.32 y Art. V.23 del RLDOTAMSS
10. Para la entrada y salida vehicular cumplir con el Art. V.40 "Accesos a parcelas sobre vías de circulación mayor" del RLDOTAMSS, en el sentido que deberán diseñarse de manera independiente, en vista que la Calle al Matazano se clasifica como colectora principal dentro del mapa de jerarquía vial del Esquema Director, otras propuestas serán sujetas de análisis por esta Oficina.
11. En la zona de retiro de la Calle Antigua al Matazano, no podrá proyectar ningún tipo de construcción, salvo las especificadas en el Art. V.48 "Zona de retiro, calle marginal, acera, arriate, cordón y refugio para buses" del RLDOTAMSS.
12. Los controles de acceso vehicular deberá ubicarse de tal manera que permita acomodar al menos 3 vehículos en espera, sin interferir con el tránsito vehicular y peatonal de la zona.
13. Con el marco legal vigente de Accesibilidad Universal para Personas con Discapacidad, que incluye la "Normativa Técnica Salvadoreña NTS 11.69.01:14. Accesibilidad al Medio Físico, Urbanismo y Arquitectura. Requisitos" y otros que le fueren aplicables al proyecto. Algunas de estas disposiciones son:
    13.1 Presentar el diseño de un apartamento accesible en planos (planta arquitectónica)
    13.2 Disponer módulos de servicios sanitarios con dimensiones adecuadas para personas en sillas de rueda, puerta de 0.90 m de ancho y abatimiento hacia afuera en las áreas comunes.
    13.3 Diseñar rampas peatonales con huellas antideslizantes en los desniveles, las cuales no deberán exceder una pendiente del 10% al interior del proyecto.
    13.4 Proveer a la acera de losetas podo táctiles direccionales en todo el frente del inmueble

Al solicitar el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** deberá entre otros cumplir y/o presentar lo siguiente:

14. Con los requerimientos del Art. VIII.17 "Permisos de Construcción", Parte Sexta "De Las Construcciones", Parte Decima "Normativa Técnica" del RLDOTAMSS, en lo aplicable al proyecto; con lo indicado en esta resolución y demás trámites previos concedidos por esta Oficina.
15. Para las diferencias de nivel, excavaciones y/o construcción de muros en los linderos cel inmueble, cumplir con los Artículos V.11 "Nivel de los Lotes", V.12 "Protección de los Lotes, VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas", VI.50 "Protección de Colindancias y Vía Pública" y VI.55 "Protección de Excavaciones" todos del RLDOTAMSS.
16. Regirse en materia estructural por el "Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador".
17. Resoluciones de los permisos y autorizaciones de otras instancias: Medidas de Seguridad contra Incendios, extendida por la Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

Otros aspectos:

18. Cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y en el RLDOTAMSS.
19. En el marco del Convenio de Cooperación Institucional entre el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) y la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), suscrito el 10 de agosto de 2018, el proyecto se categoriza de Impacto Ambiental Potencial Bajo (PIAB), por tanto, no requiere presentar Documentación Ambiental, siempre que no se afecte árboles con mas de 50 cm de diámetro de altura al pecho.
20. Esta Oficina considera que el proyecto tiene potencial para aplicar medidas de sostenibilidad contenidas en la Guía Hábitats Urbanos Sostenibles HAUS, pudiendo beneficiarse con los incentivos que la misma ofrece. Para mayor información puede contactarse al correo electrónico haus@opamss.org.sv.
21. Para la plantación de árboles en las áreas abiertas permeables, arriates y otros, puede considerar el Catálogo para la selección de especies arbóreas y vegetativas https://cutt.ly/fnPcQtS

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª C. Pte., 15ª Av. Nte
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Resolución de Calificación de Lugar No. 0625-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

22. Esta resolución no constituye autorización para efectuar obras en el inmueble y no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente.
23. En caso de suscitarse algún reclamo o Denuncia Ciudadana durante el proceso constructivo deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la Alcaldía Municipal como autoridad encargada de la rectoria y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal, caso contrario, dicha autoridad podrá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
24. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con número de resolución No.0625-2022; se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.
25. La presente resolución y anexos consta de tres hojas (frente y vuelto) en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estas, deja sin efecto la presente.

ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL O EN COPIA CERTIFICADA POR ESTA OFICINA.

LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRA UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE SU OTORGAMIENTO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de Trámites Previos
Calificaciones de Lugar Categoria 2 y 3

Arq. Claudia Beatriz López Padilla
Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano

COAMSS OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª C. Pte., 15ª Av. Nte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Anexo

Términos de Referencia para la elaboración del Estudio de Ingeniería de Tráfico

A efectos de desarrollar el Estudio de Tráfico para el análisis del impacto del proyecto sobre la Movilidad y Accesibilidad, y considerando las condiciones actuales en el tráfico, se deberá presentar lo siguiente:

1. **Alcance del estudio:**
   1.1 Área de Influencia: deberá considerar como mínimo todas las vías (tramos e intersecciones inmediatos) de circulación mayor y menor que le dan acceso directamente e indirectamente al proyecto. Esta área de influencia deberá corresponder al modelo de asignación y distribución de los viajes generados-atraídos a partir de la entrada en pleno funcionamiento del proyecto, lo cual deberá ser presentado gráficamente en el informe del estudio.
   1.2 Años horizonte: Los plazos fijados para el análisis de las proyecciones de crecimiento del tránsito, deberán fijarse de la siguiente manera: Año base (año en que se realiza el estudio) correspondiente como máximo al año anterior al inicio de la etapa de construcción del proyecto; y años horizonte correspondientes al año de finalización del proyecto, y a 5 y 10 años a partir de dicha fecha.
   1.3 Inserción del proyecto en el contexto urbano: presentar planos a escala gráfica adecuada (de 1:5000 a 1:2000), donde se visualice la inserción del proyecto en el entorno urbano, sus zonas de influencia directa e indirecta, así como la estimación de los recorridos viales de los futuros usuarios para acceder y salir del proyecto, lo cual es fundamental para posteriormente proceder a la asignación y distribución del tránsito en las horas pico de atracción y generación de viajes por su entrada en funcionamiento, análisis de capacidad de la red vial y estimación de los impactos.
   1.4 Memoria Descriptiva del funcionamiento futuro del proyecto especificando todos aquellos aspectos del diseño arquitectónico-funcional del proyecto a desarrollar que sirvan de base a los análisis del Estudio.
2. **Datos base para el análisis:**
   2.1 Conteos de tránsito vehicular: Considerando los días y horarios de funcionamiento del proyecto y el comportamiento del tránsito en la zona de influencia, los conteos de tráfico vehicular en los puntos seleccionados dentro de la zona de influencia deberán desarrollarse como mínimo durante la totalidad de la semana laboral en un horario de 6:30 a.m. a 6:30 p.m. (12 horas consecutivas). Presentar mapa de ubicación de los puntos seleccionados para los conteos de tránsito vehicular.
   2.2 Conteo de tránsito peatonal: Podrán ser desarrollados en los horarios de máxima demanda según comportamiento en los cruces peatonales en las intersecciones y otros puntos de cruce a identificar por el Consultor en la zona de influencia, en al menos 1 día de la semana laboral. Presentar mapa de ubicación de los puntos seleccionados para los conteos de tránsito peatonal.
3. **Sistema de movilidad de la zona:**
   3.1 Inventario de la red vial existente en el área de influencia directa (geometría; anchos de aceras, arriates y carriles de la sección transversal de la vía; sentidos de circulación; y sistemas de control de tránsito) y jerarquía vial, lo cual deberá ser presentado gráficamente en cuadros y planos a escala de dicha área.
   3.2 Características del servicio de transporte público circulando en la zona de influencia: rutas, número y tipo de vehículos, recorridos y paradas autorizadas, etc.
   3.3 Inventario y diagnóstico de la señalización vial en el área de influencia directa del proyecto, indicando en planos su ubicación y estado actual.
   3.4 Características de la oferta y demanda de estacionamiento en la vía pública: Se deberá presentar un inventario en el cual se muestre la descripción numérica y física (en planos) y al comportamiento horario del estacionamiento en la zona de influencia directa del proyecto.
   3.5 Accidentalidad e identificación de otros problemas de seguridad vial en el sector.
   3.6 Accesibilidad peatonal.
4. **Usos del suelo y zonificación de la zona:** Levantamiento detallado de los usos del suelo actual en la zona de influencia del proyecto, y zonificación de la zona de estudio, presentando la información en planos a escala gráfica adecuada.
5. **Proyección, generación y atracción de viajes:**
   5.1 El Consultor debe determinar y detallar los factores y metodología utilizados para estimar las proyecciones del tránsito relacionadas directamente con el proyecto en los distintos "años horizonte".

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª C. Pte., 15ª. Av. Nte
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Anexo a la Resolución de Calificación de Lugar No. 0625-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

así como del tráfico normal dentro del área de estudio; el tráfico de paso; y el generado por nuevos desarrollos en la zona de influencia. La tasa de crecimiento utilizada deberá ser actualizada, estimada por el Consultor a partir de un análisis comparativo basado en el TPDA histórico de la zona, el PIB país, el PIB del sector transporte, crecimiento demográfico de la población, etc. Este análisis deberá ser detallado en el informe. **No se admiten proyecciones basadas en estudios o planes cuyos plazos de aplicación ya caducaron a esta fecha.**

5.2 **Generación de viajes del desarrollo propuesto:** El consultor de tráfico debe desarrollar la metodología adecuada para estimar las tasas de generación de viajes generados y atraídos con la entrada en funcionamiento del proyecto. El Consultor debe detallar en el informe la tasa o tasas de generación utilizadas para el estudio según los usos propuestos, y los cálculos correspondientes, presentando la justificación e hipótesis para su utilización.

6. **Presentación y análisis de información:**

6.1 Elaboración de tablas y gráficos de resumen en los que se muestren los distintos datos operacionales del año base procedentes de los conteos vehiculares y peatonales.

6.2 Imágenes mostrando capturas de los resultados de simulación del tráfico en sectores seleccionados del área de influencia del proyecto en caso de utilizar programas de esta naturaleza.

6.3 Determinación de las horas pico del tránsito en la en la red vial circundante, y de la hora(s) pico de atracción y generación de viajes del proyecto en consideración de los distintos usos propuestos. Determinar modelo de distribución modal y asignación del tránsito generado a la red vial circundante en dichas horas pico.

6.4 Determinación del tránsito total proyectado, adicionando la proyección del tránsito base (sin proyecto) y el tránsito a generar por el desarrollo en los años horizonte de análisis, detallando los factores de expansión y crecimiento utilizados.

6.5 Presentar información correspondiente a la composición del tránsito en términos de los porcentajes correspondientes en el Volumen de la Hora de Máxima Demanda (matutina y vespertina si es necesario para el análisis), en las situaciones "sin y con proyecto".

6.6 Estimación de la distribución direccional y modelo de asignación en la red vial de la zona de influencia, en base a lo cual se determinará las características y calidad de la operación del sistema de movilidad con y sin el impacto de la entrada en pleno funcionamiento del desarrollo propuesto. Esto deberá presentarse gráficamente y numéricamente, indicando claramente los puntos de entrada y salida del tráfico generado a la zona analizada, los recorridos y porcentajes del volumen del tráfico generado en las horas pico de funcionamiento, y como estos se agregan a los componentes de la red vial en análisis.

6.7 Análisis de capacidad y nivel de servicio en tramos arteriales representativos e intersecciones en la zona de influencia directa en condición "sin proyecto y con proyecto", para cada uno de los años horizonte establecidos. Presentar estos resultados en cuadros o esquemas representativos.

6.8 Análisis de otros factores relevantes que puedan ser influenciados por el funcionamiento del proyecto: seguridad vial, tránsito peatonal, patrones de circulación del tránsito, estacionamiento en la vía pública, etc.

6.9 Presentación gráfica, en planos a escala adecuada de los diferentes diagnósticos indicados: señalización vial, transporte público, accesibilidad peatonal, seguridad vial y accidentalidad.

6.10 Resultados del análisis de demanda de estacionamiento generada por el proyecto con base a la interacción de las demandas de los distintos usos del suelo.

7. **Medidas de mitigación del impacto a la movilidad y accesibilidad de la zona de influencia del proyecto.** De acuerdo al análisis de la información y el dictamen del impacto a la infraestructura de movilidad por la implementación del proyecto, el Consultor del estudio deberá proponer medidas orientadas a proveer y/o mejorar el movimiento seguro, rápido y eficiente hacia y desde el desarrollo sujeto del estudio por todos los modos de transporte, minimizando los impactos operacionales a la infraestructura de movilidad peatonal y vehicular en la zona de influencia; mejorando la seguridad vial; y previendo medidas de diseño arquitectónico-funcional que eviten la generación de conflictos no existentes en la zona. Entre los distintos tipos de medidas que deben ser consideradas están:

7.1 Mejoramiento de intersecciones mediante la ampliación de radios de vuelta de cordón; instalación de dispositivos de control del tránsito; modificación del uso de carriles, etc. En este caso debe considerarse

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª C Pte., 15ª Av Nte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Anexo a la Resolución de Calificación de Lugar No. 0625-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

que todas las intersecciones deben operar, como mínimo, a nivel de servicio D durante la Hora de Máxima Demanda del sistema vial, para el año horizonte final del estudio.

7.2 En intersecciones donde los niveles de servicio sean D o peor antes de la construcción del desarrollo, este nivel de servicio debe ser mantenido o mejorado, mediante provisión de medidas orientadas a mejorar los niveles de servicio en accesos específicos de dichas intersecciones, disminuyendo demoras y longitudes de cola.

7.3 Construcción de carriles adicionales de longitud adecuada para giros vehiculares o de servicio para el proyecto.

7.4 Cambios de sentidos de circulación vehicular.

7.5 Proyectos de semaforización. Cambios en ciclos y fases de semáforos existentes.

7.6 Proyecto de señalización vial, restrictiva e informativa, interna y externa a las instalaciones.

7.7 Medidas orientadas a proveer un adecuado servicio de transporte público al proyecto. Mejoramiento de infraestructura existente de transporte público en recorridos y paradas.

7.8 Diseño geométrico de accesos, así como su distribución en el desarrollo. Previsiones de diseño y funcionamiento de control de acceso para evitar la obstaculización de la movilidad no motorizada y motorizada en la vía pública.

7.9 Medidas orientadas a mejorar y/o potenciar la movilidad no motorizada: acondicionamiento del espacio público para la accesibilidad universal y la seguridad del tránsito peatonal, etc.

7.10 Provisión de oferta de estacionamiento adecuada a la demanda estimada por el funcionamiento del proyecto.

La OPAMSS podrá considerar el desarrollo obligatorio por parte del propietario del proyecto de otras medidas adicionales de mitigación del impacto vial que a su juicio técnico complementen las recomendadas por el Consultor del Estudio de Tráfico.

Será responsabilidad de los propietarios del proyecto la ejecución de estas medidas y su coordinación con las diferentes instituciones competentes. Estas medidas deberán ser reflejadas en los planos constructivos del proyecto al momento de solicitar Permiso de Construcción.

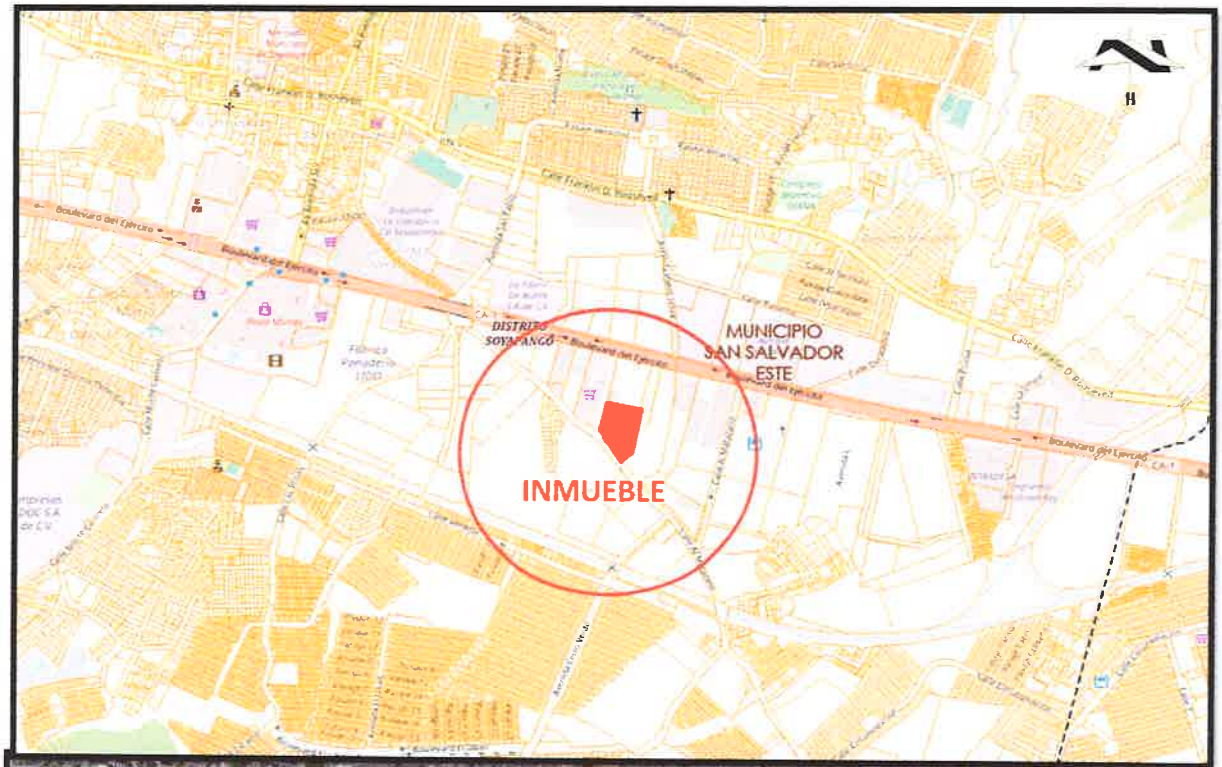
DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS

Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de Trámites Previos
Calificaciones de Lugar Categoría 2 y 3

Arq. Claudia Beatriz López Padilla
Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano

PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍAS