



INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: SFORMA, S.A. DE C.V.

PROPIETARIO: COMPAÑÍA AZUCARERA SALVADOREÑA, S.A DE C.V.

DIRECCION: URBANIZACION MADRESELVA, CALLE EL NOGAL Y
AVENIDA EL ESPINO, N° 85, ANTIGUO CUSCATLAN, LA
LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD.

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	\$ 2,895,000.00
EL VALOR DE LAS OBRAS ES :	\$ 829,799.18
EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE :	\$ 3,724,799.18

JULIO, 2025

Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.
PV 02092011
Sociedad Regional de Valoración

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 21/07/2025

CÓDIGO: **VPA21072502JE**

PRESENTADO A:

SFORMA, S.A. DE C.V.

ESTE AVALÚO ES: INICIAL

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

CLIENTE: SFORMA, S.A. DE C.V.

PROPIETARIO: COMPAÑÍA AZUCARERA SALVADOREÑA, S.A DE C.V.

DIRECCIÓN LEGAL: URBANIZACION MADRESELVA III, LOTE 85 , correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD

DIRECCIÓN ACTUAL: URBANIZACION MADRESELVA, CALLE EL NOGAL Y AVENIDA EL ESPINO, N° 85, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD.

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO MATRICULA N° : VER CUADRO DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURAS DE FECHA 06/09/2024 Y CERTIFICACION EXTRACTADA DE FECHA 22/07/2025. PLANO TOPOGRÁFICO.		
GRAVÁMENES:	NO POSEE.		
VALOR EN LIBROS:	\$627,976.76		
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRAFICA.		

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 realizara 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. EL enfoque de costos no se ha utilizado, debido a que es un avalúo únicamente de terreno y las construcciones existentes serán demolidas.

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.

DEFINICIONES DE ABREVIATURAS DE CALCULO: VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO (VRN), VALOR NETO DEPRECIADO (VNR), VIDA ÚTIL TOTAL (VUT), VIDA ÚTIL REMANENTES (VUR), EDAD DE REMODELACIÓN (EDAD. REMOD), EDAD EFECTIVA POR LA REMODELACIÓN (EDAD. EFECT. RE.), FACTOR DE ESTADO (FACTOR "Q"), PORCENTAJE DE REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN EN EL MODULO VALORADO (% REMODE.), FACTOR DE DEPRECIACIÓN (FD), FACTOR DE REMODELACIÓN (Fre.), FACTOR DE FUNCIONALIDAD (Ffu) Y FACTOR ECONÓMICO (Fec.).

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
USO DEL SUELO	<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> OFICINAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> RECREATIVO	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA ENTRE \$ 2,500,000.00 Y \$ 15,000,000.00
ÍNDICE DE SATURACIÓN	<input type="checkbox"/> < 25%	<input type="checkbox"/> 25% - 50%	<input type="checkbox"/> 50% - 75%	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> = 100%	
OFERTA	<input type="checkbox"/> BUENA	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> LIMITADA	
DEMANDA	<input checked="" type="checkbox"/> BUENA	<input type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> LIMITADA	
FACTOR MERCADO/COSTO	<input type="checkbox"/> > 1.0	<input checked="" type="checkbox"/> = 1.0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> < 1.0	<input type="checkbox"/> 0 %	
PLUSVALÍA	<input type="checkbox"/> CRECIENTE	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> DECRECIENTE	
VALOR SUJETO / ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SUPERIOR	<input type="checkbox"/> SIMILAR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> INFERIOR	<input type="checkbox"/> SIN MERCADO	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> 3 - 6 MESES <input type="checkbox"/> > 9 MESES <input type="checkbox"/> 6 - 9 MESES
EDAD PROM./ ENTORNO	<input type="checkbox"/> < 10 AÑOS	<input checked="" type="checkbox"/> 10 - 25 AÑOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 25 - 45 AÑOS	<input type="checkbox"/> > 45 AÑOS	

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (v ²)	MATRICULA Nº:
1	LOTE Nº 85	3,848.19	5,505.99	30362806-00000
Área Superficial Inscrita Según Reunion de Inmuebles:			3,854.08	m ² EQUIVALENTES A = 5,514.42 v ²
Área Superficial Inscrita Según Certificacion Extractada:			3,848.19	m ² EQUIVALENTES A = 5,505.99 v ²
Área De Ficha Catastral:			3,858.54	m ² EQUIVALENTES A = 5,520.80 v ²
Área a Valorar:			3,848.19	m ² EQUIVALENTES A = 5,505.99 v ²

OBSERVACIONES: PROPIEDAD DE FORMA IRREGULAR Y LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y CURVOS, DE TOPOGRAFÍA POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SEGÚN ESCRITURA DE REUNION DE INMUEBLES DE 3,854.08 m² Y SEGUN CERTIFICACION EXTRATADA POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 3848.19.00 m² SEGÚN INFORMACION CATASTRAL EL AREA DEL TERRENO ES DE 3,858.54 m². SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL ES DE 3,848.19 m² QUE EQUIVALE A UN 0.15% DE DIFERENCIA. EN ESTE INFORME SE TOMARA EL AREA INSCRITA SEGÚN CERTIFICACIÓN EXTRACTADA, COMO AREA A VALORAR.

5.0 CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	VUT	EDAD	EDAD. REMAD.	EDAD. EFECTO. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMEDE.
TERRACERÍA MASIVA	m ²	75 años	0 años	0 años	0 años	NUEVO	1.0000 0.00%
MUROS	m ²	75 años	0 años	0 años	0 años	NUEVO	1.0000 0.00%
OBRA GRIS Y SECUNDARIA	m ²	75 años	0 años	0 años	0 años	NUEVO	1.0000 0.00%
TOTAL:	0.00	m²					

6.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

- FORMA:** TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y CURVOS
- ELEVACIÓN:** LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 900.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.
- TOPOGRAFÍA:** LA TOPOGRAFÍA ES PLANA EN TODA SU EXTENSIÓN, EN DOS TERRAZAS.
- SERVICIOS:** LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA DENTRO DE ZONA URBANA, POR LO QUE TIENE CONECTADOS TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS.
- COORDENADAS:** LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON: 13°39'39.3"N LATITUD NORTE Y 89°15'17.2"W LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.
- USO DEL SUELO:** EL USO DE SUELO EN LA ZONA ES PARA FINES COMERCIALES, RESIDENCIALES Y DE OFICINAS. EL MERCADO EN LA ZONA ES PREMIUM.
- CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS:** EL TERRENO CUENTA CON UNA CASETA DE COBRO, CERCA PERIMETRAL Y CIRCULACIONES INTERIORES.

7.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO:	EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE ASFALTO CON ALTA CIRCULACIÓN VEHICULAR EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.
SERVIDUMBRES:	NO POSEE.
ASPECTOS AMBIENTALES:	NO SE CONTO CON INFORME AMBIENTAL DEL TERRENO, NI DE FACTIBILIDAD DE USO DEL MISMO. LA ZONA NO CUENTA CON NINGUNA RESTRICCIÓN AMBIENTAL.
USO DEL SUELO:	EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES COMERCIAL Y RESIDENCIAL, 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

TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO
ACERA:	SI POSEE
CUNETAS:	SI POSEE
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE

SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

AGUA POTABLE:	SI POSEE
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
ALCANTARILLADO SANITARIO:	FACTIBLE
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	FACTIBLE
RED TELEFÓNICA FIJA:	SI POSEE
RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	SI POSEE

DISTANCIAS (mts):

COLEGIOS:	250.00	mts.	CENTRO URBANO:	-	mts.
ESCUELAS:	1,850.00	mts.	TRANSPORTE PÚBLICO:	CONTIGUO	mts.
CENTROS COMERCIALES:	250.00	mts.	ZONAS COMERCIALES:	CONTIGUO	mts.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO COMERCIAL, RESIDENCIAL Y DE OFICINAS CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: INMUEBLE UBICADO EN UNA DE LAS PRINCIPALES ESQUINAS COMERCIALES DE LA ZONA DE MADRESELVA. EL LOTE ES UN CABECERO CON TRES FRENDES A CALLE. LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA COMERCIAL, RESIDENCIAL Y DE OFICINAS. LA ZONA HA AUMENTADO SUSTANCIALMENTE LA DEMANDA EN LOS ÚLTIMOS 24 MESES.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: PARA PARQUEO

8.0 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 DE USO COMERCIAL DE ALTA DEMANDA. EL COMERCIO Y NEGOCIOS SON LA PRINCIPAL FUENTE DE INGRESOS EN LA ZONA. SE HA VALORADO CON EL ÁREA DE ESCRITURA Y EN LAS CONDICIONES DE MERCADO OBSERVADAS ACTUALMENTE.

3º) EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA DE DESARROLLO COMERCIAL, RESIDENCIAL PREMIUM Y DE OFICINAS, CON BUENA DEMANDA.

4º) LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA COMERCIAL Y CUENTA CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN. **EL ÚLTIMOS 24 MESES LA DEMANDA SE HA INCREMENTANDO SUSTANCIALMENTE DEBIDO A UNA MAYOR CANTIDAD DE PROYECTOS EN LA ZONA.**

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.

6º) **PARA EL PRESENTE INFORME SE CONTO CON: PERMISO DE CONSTRUCCION DE OPAMSS, EXPEDIENTE N° 0483, RESOLUCION N° 0483-2024, LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN N° 0286-2023 EXTENDIDO POR OPAMSS, CALIFICACIÓN DE LUGAR PARA USO HABITACIONAL N° 0402-2024 EXTENDIDO POR OPAMSS, FACTIBILIDAD PARA DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS N° 0315-2024 EXTENDIDO POR OPAMSS, FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA N° NC-801/2024 EXTENDIDO POR DELSUR, FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SOLIDOS N° 005/2024 DE FECHA 03/02/2025 EXTENDIDO POR ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA LIBERTAD ESTE, PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL N° PC-0483-2024, AUTORIZACION DEL V.M.T. N° DGTO-AITSV-477-10-2024, FACTIBILIDAD PARA SERVICIO DE AGUA POTABLE DE FECHA 18/10/2024 EXTENDIDO POR DESARROLLADORA MADRESELVA, S.A. DE C.V.**

7º) **SEGÚN FACTIBILIDAD PARA DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS N° 0315-2024 EXTENDIDO POR OPAMSS, LAS AGUAS LLUVIAS SERAN DESCARGADAS A LA RED DE DRENAJES. SEGÚN FACTIBILIDAD FACTIBILIDAD PARA SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO, DE FECHA 18/10/2024 EXTENDIDO POR DESARROLLADORA MADRESELVA, S.A. DE C.V. EL MANEJO DE AGUAS NEGRAS SERA MEDIANTE RED INTERNA QUE DRENARA A UN POZO DE VISITA, DE ESTE POZO MEDIANTE TUBERIA SUBTERRANEA DESCARGARAN A POZO DE VISITA QUE SERA COSNTRUIDO SOBRE RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE QUE RECORRE AL COSTADO DE LA AVENIDA EL ESPINO**

NOTA DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Por medio de la presente, se deja constancia de que el avalúo realizado tiene como único propósito la estimación del valor del bien en cuestión. Dicho avalúo no constituye, en ninguna circunstancia, una inspección de ingeniería sobre la calidad de los materiales empleados, los procedimientos constructivos utilizados, la resistencia estructural, ni la existencia de vicios ocultos o daños previos no visibles en la estructura.

En consecuencia, el valuador queda exento de toda responsabilidad respecto a cualquier defecto, deficiencia o falla que pudiera encontrarse posteriormente en la edificación, así como de cualquier consecuencia derivada de los aspectos mencionados anteriormente. La estimación del valor del bien no implica certificación, ni garantía sobre la integridad estructural, seguridad o adecuación de las obras realizadas.

El avalúo solo expresa la estimación de un valor de mercado, considerando que el bien no tiene ningún problema estructural, legal, ni de cimentaciones. Por lo que la inspección es únicamente visual, y probablemente algunos elementos de retención o soporte no estan valorados por separado, sino que estan integrados al valor de mercado.

Se recomienda a los interesados realizar las inspecciones técnicas y estudios adicionales pertinentes a fin de contar con información completa y detallada sobre la condición del inmueble, para fines de aseguramiento.

9.0 AVALUO DEL TERRENO POR EL METODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	URBANIZACION MADRE SELVA, CALLE EL NOGAL Y AVENIDA EL ESPINO, #85, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD.	URBANIZACION MADRE SELVA III, CALLE CORTEZ BLANCO PONIENTE Y PASAJE H NORTE, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.	RESIDENCIAL SANTA ELENA, BOULEVARD SANTA ELENA, NUMERO 36, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	BOULEVARD ORDEN DE MALTA, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	3,848.19 m ²	2,716.00 m ²	1,750.00 m ²	6,705.00 m ²
FRENTE LOTE:	70.00 m	54.32 m	25.00 m	65.00 m
FONDO LOTE:	54.97 m	50.00 m	70.00 m	103.15 m
PERÍMETRO:	249.95 m	208.64 m	190.00 m	336.31 m
ÁREA MAYOR RECTA. INSC:		2,716.00 m ²	1,750.00 m ²	6,705.00 m ²
FECHA:		21/07/2025	21/07/2025	21/07/2025
VALOR COTIZADO (USD):		\$3,250,000.00	\$2,165,000.00	\$5,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		\$2,990,000.00	\$1,948,500.00	\$5,225,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m ² :		\$1,100.88 /m ²	\$1,113.43 /m ²	\$779.27 /m ²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		PROPIETARIO	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO		
	1	2	3
ÁREA	0.8401	0.8002	0.8704
FRENTE	1.0051	1.0208	1.0037
FONDO	0.9692	0.9738	1.0717
REGULARIDAD	1.0000	1.0000	1.0000
TOPOGRAFÍA	0.8500	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.0000	0.9027	0.9480
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	0.6956	0.7180	0.8876
VALOR / m ² HOMOLOGADO=	\$765.79 /m ²	\$799.45 /m ²	\$691.65 /m ²
BANDA DE PRECIOS HOMOLOGADOS=	\$752.30 /m ²		
VALOR / m ² DETERMINADO=	\$752.30 /m ²		
VALOR CALCULADO=	\$2,894,993.34		
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	\$2,895,000.00	VALOR POR V² =	525.79 /v²

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES

10.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO (VALOR ACTUAL).**CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS**

CONSTRUCCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
TERRACERÍA MASIVA	\$294,094.48	75	0	0	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	\$294,094.48	75
MUROS	\$374,324.80	75	0	0	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	\$374,324.80	75
OBRA GRIS Y SECUNDARIA	\$161,379.90	75	0	0	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	\$161,379.90	75

CÁLCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m ²	EQUIVALENTES A	ÁREA EN v ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	3,848.19 m ²		5,505.99 v ²	\$525.79	\$2,895,000.00
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:	VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
TERRACERÍA MASIVA	m ²	\$294,094.48	\$294,094.48	\$294,094.48	\$294,094.48
MUROS	m ²	\$374,324.80	\$374,324.80	\$374,324.80	\$374,324.80
OBRA GRIS Y SECUNDARIA	m ²	\$161,379.90	\$161,379.90	\$161,379.90	\$161,379.90
TOTAL:	0.00		TOTALES:	\$829,799.18	\$829,799.18

VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO = \$3,724,799.18**VALOR ACTUAL: TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE 18/100 DOLARES.****11.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)**

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	\$2,895,000.00
EL VALOR DE LAS OBRAS ES :	\$829,799.18
EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE :	\$3,724,799.18

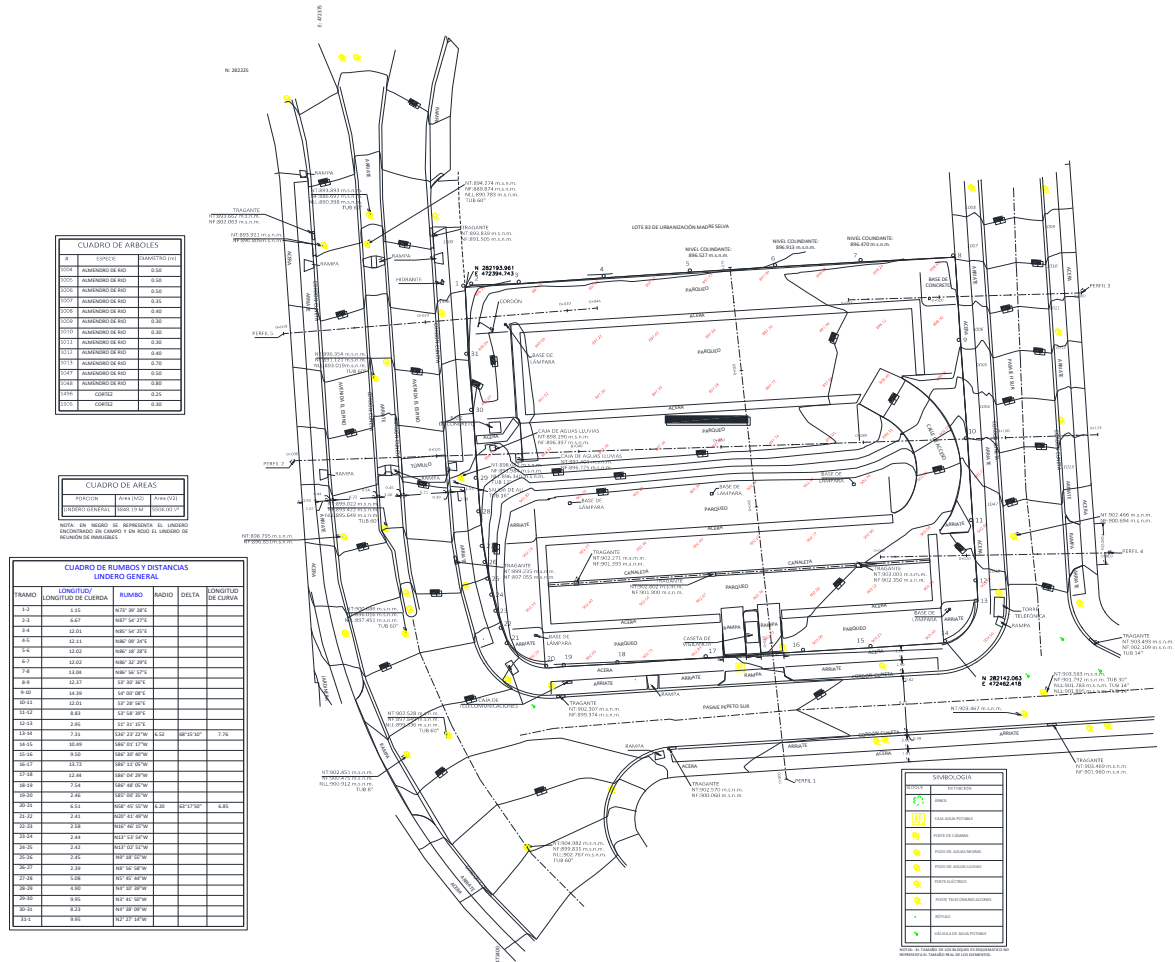
CONCLUSIÓN DEL VALOR:

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 INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO RESIDENCIAL, OFICINAS Y COMERCIAL, ACTUALMENTE EN CRECIMIENTO SOSTENIDO Y DE ALTA DEMANDA.

"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".

Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.
PV 02092011
Sociedad Regional de Valoración

PLANO TOPOGRAFICO



CUADRO DE AREAS		
PORCION	Area (M ²)	Area (V ²)
LINDERO GENERAL	3848.19 M²	5506.00 V²

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: 05202500024746

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30362806-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 3848.19 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en URBANIZACION MADRESELVA III, LOTE 85 , correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. COMPAÑIA AZUCARERA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE Conocido(a) por 1.- COMPAÑIA AZUCARERA, S.A. DE C.V. , 2.- COMPAÑIA AZUCARERA, S.A. DE C.V. , 3.- COMPAÑIA AZUCARERA, 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 SFORMA, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 10:10:38, del día veintidos de julio de dos mil veinticinco .



Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
22/07/2025 10:10:38

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>

FICHA CATASTRAL



No. de Transacción
062023035935

Donde para el caso 062023 y parcela 10
ver: la planilla correspondiente

Mega / Parcela	062023/10
Área	3858.54 m ²
Perímetro	243.81 m
Uso	
Mantente / Inden / Propietario(a) según SIFyc	
Libro / ms y otra SIFyc	SIFyc --- 30048709-00001
Propietario/Propietar / Ocupante	DESARROLLADORA MADRE SEIVA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P) (COMPAÑIA AZUCARERA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P))
Frutas	50007(C) LONCS= 59.9m 50014(C) LONCS= 60.1m 50007(C) LONCS= 59.9m 50014(C) LONCS= 60.1m 50015(C) LONCS= 54.8m suma = 349.4 m ²
Ceja Alotada	
Dirección	URBANIZACION MADRE SEIVA, CALLE EL NOGAL, Y AVENIDA EL ESPINO, NUMERO 85, ANTIGUO QUISCATAN, LA LIBERTAD
Calidades	062012(1) DESARROLLADORA MADRE SEIVA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P) (COMPAÑIA AZUCARERA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P)) 062012(1) DESARROLLADORA MADRE SEIVA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P) (COMPAÑIA AZUCARERA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P)) 062012(1) DESARROLLADORA MADRE SEIVA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P) (COMPAÑIA AZUCARERA SALVADOREÑA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (P))
Antecedente catastral	
Clase de terreno	Categoría = 09 SIFyc --- 30048709-00001

NOTA:
Las medidas que constan en esta planilla, están dentro de tolerancia por el método utilizado para su levantamiento, y no se consideran como absolutas; así mismo, la información que se detalla en esta definición en relación a las propiedades, antecedentes registrales y la definición de linderos Municipales y/o Departamentales".



Forma:
Región Huancavelica
Fecha: 30/07/2023, 09:00:08

PERMISOS



www.opamss.org.sv

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



San Salvador, 18 de octubre de 2023.

Ingeniera
Ana María Pineda de Shahidinejad
Presente

Expediente No. 0286
Resolución No. 0286-2023

En atención a su solicitud de demarcación de **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** para un proyecto denominado **CONDOMINIO TORRE S3**, en un terreno de 3,854.08 m², de conformidad a razón y constancia de inscripción de segregación por venta, inscrita en el Centro Nacional de Registros – CNR, propiedad de Compañía Azucarera Salvadoreña, Sociedad Anónima de Capital Variable, ubicado sobre Avenida El Espino, Calzada El Nogal y Pasaje "H", lote No.85, Urbanización Madre Selva III, Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad; esta Oficina resuelve definir la **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** de la siguiente manera:

Sobre: **AVENIDA EL ESPINO, CALZADA EL NOGAL Y PASAJE "H"**

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

Notas generales

1. Los requerimientos no especificados en esta resolución se registrarán 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. Se deberá solicitar a esta Oficina la CALIFICACION DE LUGAR para el uso propuesto en el inmueble.
5. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: tramites@opamss.org.sv, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
6. **PARA LA VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS UTILICE, EL SIGUIENTE ENLACE: <https://vol.uanatoca.com/detail.validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0>**
7. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

DIOS UNION LIBERTAD



Jefe del Departamento de Trámites Previos
con delegación de Dirección Ejecutiva
de fecha 3 de marzo de 2023.



Técnico de la Subdirección
de Control del Desarrollo Urbano

PERMISOS



www.opamss.org.sv

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
E-mail: tramites@opamss.org.sv



San Salvador Centro, 7 de junio de 2024

Ingeniera
Ana Maria Pineda de Shahidinejad
Presente

Expediente No. 0402
Resolución No. 0402-2024

En atención a su solicitud de **CALIFICACION DE LUGAR**, para uso de suelo habitacional vertical denominado "**CONDominio TORRE S3**", en un inmueble de 3,854.08 m² según escritura de compraventa inscrita en el Centro Nacional de Registro-CNR, a favor de Compañía Azucarera Salvadoreña S.A de C.V, ubicado en Avenida El Espino, entre Calzada El Nogal y Pasaje H Sur, Lote N°85, Urbanización Madre Selva III Etapa, Distrito Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad. Al respecto:

De acuerdo con la documentación del expediente, proyecta dos sótanos para estacionamiento y una torre de 15 niveles, siendo dos niveles para estacionamientos y el resto para 100 unidades de apartamentos de áreas desde 90 m² a 150 m²; las amenidades estarán distribuidas en dos niveles, el primer grupo en el nivel de lobby con acceso a dos zonas verdes y el segundo grupo en los niveles superiores. Para los sótanos se tendrán dos accesos independientes sobre el Pasaje H Sur, el proyecto contará con 200 plazas de estacionamientos, elevadores y escaleras principales.

Considerando que:

- El "Esquema Director del Área Metropolitana de San Salvador", ubica el inmueble en tratamiento de Revitalización en Corredores (REC) y aptitud de Corredor interior (REC/5), estableciéndose en la matriz de uso del suelo que los condominios habitacionales en altura son **permitidos**.
- La "Ordenanza reguladora del uso y gestión del suelo, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio de Antiguo Cuscatlán", lo ubica en Zona Comercial (ZC), estableciéndose en la "Matriz de usos de suelos", anexo 2,3,4 y 5 de esta misma ordenanza, que... "los condominios verticales y apartamentos se permitirán únicamente en arterias primarias y en donde no se encuentren asentamientos habitacionales consolidados; el lote mínimo será de 6,000 m² y el área verde mínima del 25% del área total del terreno; el diseño del edificio debe impedir la invasión a la privacidad de los vecinos; dos parques por apartamento y un parqueo de visita por cada dos apartamentos; dependiendo del caso, el Concejo Municipal podrá solicitar condicionantes adicionales a través de la Comisión Especial de Permisos de Construcción, todas estas restricciones y otras aplicables al uso se detallan en la de la ordenanza citada".
- De conformidad al Art. 69 de la "Ordenanza reguladora del uso y gestión del suelo, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio de Antiguo Cuscatlán", que establece entre otros aspectos que... "no podrá cambiar el uso de suelo de un inmueble total o parcialmente bajo ningún concepto, sin la previa Calificación de Lugar extendida por OPAMSS y el visto bueno de la Municipalidad de Antiguo Cuscatlán";
- Presenta Nota de Factibilidad, de fecha 18 de marzo de 2024, extendida por la Municipalidad de Antiguo Cuscatlán, en donde en lo medular expresa que... "el proyecto no colindan con viviendas, dichos inmuebles colindan por tres de sus lados con calles de por medio, la Calzada El Nogal que colinda con un terreno que es zona verde, el Pasaje H con un terreno de uso comercial y la Avenida El Espino con un edificio corporativo. En el lado norte el terreno colinda con una estación de gasolina, por lo que no afectaría a los vecinos de la Residencial Madreselva. Y existen antecedentes en el Municipio de Antiguo Cuscatlán de la calificación de la aprobación y existencia de Proyectos Habitacionales verticales en inmuebles con un área menor a los 6,000 m² indicados por la ordenanza, los cuales han contribuido al desarrollo de plusvalía de los inmuebles del municipio, con construcciones modernas con estándares internacionales que contribuyen a solventar los problemas habitacionales actuales. Por lo que se resuelve, que es factible realizar dicho proyecto".

Por tanto, sobre la base de lo antes expuesto esta Oficina resuelve **CONCEDER** el uso habitacional para condominio habitacional en altura, **SUJETO** a obtener el **VISTO BUENO DE LA MUNICIPALIDAD** y presentarlo en el trámite de **REVISION VIAL Y ZONIFICACION**, debiendo además, cumplir y/o presentar lo siguiente:

- Presentar el proyecto al trámite de **REVISION VIAL Y ZONIFICACION**, posteriormente continuar con el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCION**. Concluida la obra, deberá tramitar la **RECEPCION DE OBRAS**. Todo de acuerdo a la Parte Octava, de los Procedimientos, del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños-RLDOTAMSS.
- Cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, el RLDOTAMSS y los instrumentos de planificación territorial vigentes, lo cual será verificado en el siguiente trámite.

Al solicitar el trámite de **REVISION VIAL Y ZONIFICACION** deberá, cumplir y/o presentar lo siguiente:

- Con los requerimientos establecidos en el Art.VIII.10 del RLDOTAMSS aplicables al proyecto.
- Los lineamientos normativos que le aplican al sector territorial donde se ubica el inmueble conforme al Esquema Director son: Índice de Edificabilidad base de 3.60 y ampliado de 4.50, Altura base de 7 niveles y ampliada de 9 niveles, Porcentaje de Impermeabilización del suelo base del 90%, éste último no podrá ampliarse considerando que debe proyectar el 10% del área total del terreno para el área recreativa sobre suelo natural.
- La utilización de los índices bases del Esquema Director no lo exime de las autorizaciones y procedimientos establecidos para el municipio de La Libertad Este.
- Con el alineamiento indicado en la resolución de **Línea de Construcción N°0286-2023** de fecha 18 de octubre de 2023, debiendo cumplir además con lo establecido en el Art.V.48 "Zona de Retiro" del RLDOTAMSS.

PERMISOS



www.opamss.org.sv

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
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Resolución de Calificación de Lugar No. 0402-2024 de fecha 7 de junio de 2024

7. El acceso al proyecto será sobre la "Avenida El Espino", con entrada y salida vehicular independientes, cumpliendo lo establecido en el Art.V.40 "Accesos a parcelas sobre vías de circulación mayor" del RLDOTAMSS, ya que la "Avenida El Espino" está clasificada como una vía colectora principal, de acuerdo al mapa de jerarquía vial del AMSS.
 8. Con el Art.V.46-B "Análisis de Impacto al Sistema de Movilidad para Proyectos de Desarrollo Urbano Generadores de Altos Volúmenes de Viajes Vehiculares", presentar un **Estudio de Ingeniería de Tráfico**, con el fin de analizar el impacto que el proyecto generará en la infraestructura de movilidad de su zona de influencia y proponer las obras necesarias para mitigarlo, incluyendo obras de conectividad local que garanticen la accesibilidad al proyecto por todos los medios de transporte motorizado y no motorizado. Atender como mínimo los **términos de referencia** anexos a esta resolución.
 9. Debido que proyecta una cantidad menor de plazas de estacionamiento de lo requerido por norma, podrá ampararse al Art. VI.33-A "Dotación Voluntaria de Estacionamientos" del RLDOTAMSS que establece que: "...cuando el proyecto no cuente con estacionamiento o estos sean insuficientes corresponde aplicar en forma proporcional la disminución del 5% del índice base de impermeabilización que establece el Esquema Director", por lo que el porcentaje de impermeabilización base del 90% que le corresponde al inmueble de acuerdo al Esquema Director se ve reducido al 85%, además de cumplir con todas las disposiciones establecidas en dicho artículo.
 10. Para el diseño del estacionamiento, deberá:
 - 10.1 Atender la normativa del Art.VI.34 Dotación de Estacionamiento en Edificaciones, Cuadro No.VI-1a para tipología habitación multifamiliar vertical y demás normativa relacionada del RLDOTAMSS.
 - 10.2 Las plazas de estacionamiento con dimensiones de 2.50 m x 5.00m, del total de plazas debe destinar el 3% para vehículos conducidos o que transportan Personas con Discapacidad (PcD), con las dimensiones de 3.50 x 5.00m, o en pares de 6.00 x 5.00 m. El carril de circulación que dará acceso a las plazas debe ser de 6 m. de ancho mínimo cuando la disposición de las plazas sea a 90° y de 4 m. de ancho cuando la disposición sea a 45° en un solo sentido. No se permitirá el acceso directo y perpendicular desde el rodaje de la vía.
 - 10.3 Diseño preliminar de señalización vial interna y externa del proyecto. Indicar señales verticales y horizontales, incluyendo la demarcación de las plazas de estacionamiento y la señalización estándar requerida para las plazas de estacionamiento para vehículos conducidos o que transporten Personas con Discapacidad (PcD).
 11. Con el Art.V.46-A "Edificios de Estacionamiento y/o Estacionamientos en Sótano" del RLDOTAMSS, referente a rampas de circulación, anchos mínimos para carriles de circulación, pendientes máximas, radios de giro, señalización vial, entre otros, aplicables al proyecto. No se permitirán pendientes mayores del 18% de la rasante de la vía de acceso interno al proyecto. En el caso de considerarse pendientes mayores al 12%, se deberán presentar tramos de transición desarrollados en longitudes mínimas de 4.00 m con pendientes menores al 10%.
 12. El Área Verde Recreativa será calculada en función de 12.50 m² por apartamento. Art.VI.32 del RLDOTAMSS.
 13. Con los artículos del RLDOTAMSS aplicables al proyecto, entre los que destacan: Art.VI.5 Separaciones a Colindancia y Art.VI.6 Espacios sin construir y cubos para iluminación y ventilación natural, reformados mediante Decreto No.20 publicado en Diario Oficial de fecha 2 de febrero de 2022; Art.VI.8 Uso de las Aceras, Art.VI.11 Accesos Vehiculares y Peatonales; Art.VI.13 Pasillos y Puertas de Accesos Principales; Art.VI.17 Escaleras Principales; Art.VI.18 Escaleras de Escape, las cuales deberán conectar a espacios abiertos y seguros, no deberán seguir de forma continua hacia niveles inferiores al nivel principal de salida; Art.VI.19 Transportación Mecánica, para 10 o más pisos requerirá al menos dos elevadores; Art.VI.20 Localización de Elevadores, Escaleras y Rampas; Art.VI.25 Ventilación Mecánica.
 14. Ubicar el área para el depósito de basura en un lugar de fácil acceso para su recolección.
 15. Cumplir con el Marco Legal vigente relacionado a accesibilidad para personas con discapacidad, entre ellas las contenidas en la Normativa Técnica Salvadoreña NTS 11.69.01:14. Accesibilidad al Medio Físico. Urbanismo y Arquitectura. Requisitos, y otras que le fueren aplicables.
- Al solicitar el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCION**, deberá entre otra normativa, cumplir y/o presentar lo siguiente:
16. Con los requerimientos del Art.VIII.17, lo establecido en la Parte Sexta "De Las Construcciones" y a la Parte Decima "Normativa Técnica", todos del RLDOTAMSS, aplicables al proyecto.
 17. Los requerimientos establecidos en la resolución de **Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias N°0203-2023** de fecha 24 de octubre de 2023.
 18. Con el Art.VI.7-A Memorias de Calculo Estructural, Decreto No.17 publicado en Diario Oficial del 6 de enero de 2022.
 19. Regirse en materia estructural por el "Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador" RESESCO y sus normas técnicas..
 20. Diseño de las obras de protección necesarias en diferencia de nivel mayores o iguales a 1.00 m, para obras mayores o iguales a 3.00 m, presentar diseño y memoria del cálculo estructural, firmados y sellados en original por el profesional correspondiente, las cuales serán desarrolladas dentro de los límites de propiedad sin afectar los terrenos colindantes.
 21. Para las diferencias de nivel entre terrazas proyectadas respecto a los terrenos colindantes, deberá atender lo establecido en el Art.V.12 "Protección de los Lotes" del RLDOTAMSS.
 22. Para excavaciones y/o construcción de obras de protección en los linderos del inmueble, cumplir con lo establecido en los artículos VI.43, VI.47, VI.50 y VI.55 del RLDOTAMSS.
 23. Separación mínima a los linderos, cumpliendo con lo establecido en el "Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones" en relación a la junta de construcción.
 24. Requerimientos de otras instancias: Medidas de Seguridad aprobadas por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador. Se deberán tomar todas las medidas preventivas tendientes a evitar fuegos y explosiones de conformidad a lo normado en los artículos VI.36 y VI.37 Previsión contra Incendios, del RLDOTAMSS.

Otros aspectos:

PERMISOS



www.opamss.org.sv

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
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Resolución de Calificación de Lugar No. 0402-2024 de fecha 7 de junio de 2024

25. 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 desarrolle más de 3 sótanos y no utilice explosivos para las excavaciones.
26. El propietario o encargado del proyecto, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a garantizar que durante el proceso constructivo, no se viole la privacidad y tranquilidad de los vecinos y de las personas que circundan la zona.
27. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante el proceso de construcción, deberán observarse los lineamientos que al respecto define la Alcaldía Municipal como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal, caso contrario, dichas autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.
28. Esta resolución no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente.
29. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con número de resolución No.0402-2024; se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.
30. La presente resolución consta de 2 hojas (una frente/vuelta y otra solo frente), por lo que cualquier modificación a esta, deja sin efecto la presente.

ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: tramites@opamss.org.sv, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

PARA LA VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS UTILICE, EL SIGUIENTE ENLACE: <https://vo.luanataca.com/detail.validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0>

LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

DIOS UNION LIBERTAD


María Patricia
Rivas de Quinteros

Jefe del Departamento de Trámites Previos
Calificaciones de Lugar Categoría II y III, con
delegación de Dirección Ejecutiva de fecha 7
de junio de 2024.




María Victoria
Hernández Abrego

Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª Calle Poniente., 15ª Avenida. Norte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv



San Salvador Centro, 20 de noviembre de 2024.

Ingeniera
Ana María Pineda de Shahidinejad
Presente.

Expediente No. 0315
Resolución No. 0315-2024

En atención a su solicitud de **FACTIBILIDAD PARA DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, para el proyecto denominado "**CONDOMINIO TORRE S3**", en terreno propiedad de **COMPAÑIA AZUCARERA SALVADOREÑA, S.A. DE C.V. (CASSA)**, ubicado sobre Avenida El Espino y Calzada El Nogal, Lote #85, Urbanización Madre Selva III, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad.

Por tanto, esta Oficina resuelve **CONCEDER LA FACTIBILIDAD DE DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS** solicitada, debiendo cumplir con los siguientes requerimientos para solicitar el Permiso de Construcción:

OBSERVACIONES TECNICAS:

1. El área total del terreno presentada para este trámite es de 3,854.08 m², conforme a lo definido en Escritura de Compraventa, inscrita en el Centro Nacional de Registros -CNR, y de 3,848.19 m² en plano, por lo que, para el siguiente trámite deberá **presentar el plano topográfico con área, rumbos y distancias congruentes a la escritura de propiedad inscrita en el CNR**.
2. Los requerimientos no especificados en el otorgamiento de esta resolución se regirán por lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños, y su Reglamento, que en adelante se denominará RLDOTAMSS.
3. El nivel de las edificaciones deberá ser superior al de los cordones para que el agua lluvia drene hacia la calle. En el caso que el nivel de los cordones sea superior al de las edificaciones, deberá proveerse de los medios necesarios para los drenajes de aguas lluvias, de acuerdo a las circunstancias especiales de cada caso. En ningún momento esta agua descargará en terrenos privados, sin el consentimiento o autorización de los propietarios. **No se permiten descargas directas a cajas tragante.**
4. **Atender lo establecido en el Art.V.62 Obras de Urbanización para Aguas Lluvias del RLDOTAMSS.**
5. **Antes de romper el recubrimiento de una vía, hombro, cordón cuneta, arriate u otros, el profesional responsable de la ejecución del proyecto deberá obtener el permiso extendido por la institución correspondiente y presentarlo cuando le sea requerido. Las obras afectadas deberán ser reparadas como originalmente se encontraban.**
6. Para el diseño del o los sistemas de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño **deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno** en forma natural de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto, más las áreas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.
7. El profesional responsable del proyecto deberá garantizar la seguridad y estabilidad de propiedades públicas y privadas. Deberá responder en caso de que sean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros, originados por una inadecuada planificación, diseño y/o ejecución del proyecto.
8. **Lugar de Descarga: Hacia el cordón cuneta existente en Avenida El Espino, y considerando la insuficiente capacidad hidráulica y antigüedad del drenaje primario del sector, el riesgo por inundación en la parte baja de la cuenca, y la entrada en vigencia de la reforma del Art V.14 "Elaboración de Estudios, Análisis y Diseños para Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico", la cual entre otros, modificó criterios técnicos y/o requisitos para el diseño de los Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico, Estudios Hidrológicos y Análisis Hidráulicos, por tanto, esta factibilidad se sujeta a:**
 - 8.1 Descargar un caudal máximo de **14.00 L/S, para el área total del terreno definida en planos**, debiendo controlar la generación de la escorrentía a través de la construcción de Sistemas de Mitigación de Impacto Hidrológico, tales como sistemas de detención, pudiendo incluir adicionalmente propuesta de reúso y/o alguna alternativa de sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS), atendiendo lo establecido en la reforma del Art. V.14 del RLDOTAMSS, y para la ubicación de las obras el alineamiento definido en la resolución de Línea de Construcción No.0286-2023. **Tomar en cuenta que, la sumatoria de las descargas directas y las provenientes del sistema de detención, no deberán exceder el caudal definido anteriormente.**
 - 8.2 Atender para el diseño y memoria de cálculo hidráulica del o los Sistemas de Mitigación de Impacto Hidrológico a implementar, el periodo de retorno de **25 años** definido en la reforma del Art V.14 del RLDOTAMSS.
9. **Además, deberá:**
 - 9.1 Presentar el diseño y memoria de cálculo hidráulica del sistema de detención, atendiendo lo detallado en el numeral 8.2 de la presente resolución, incluyendo el diámetro de la tubería de desfogue, ubicación y diámetro de la tubería de rebose, dimensiones, detalles constructivos, perfil desde el sistema de detención hasta la descarga, y el diseño de los accesorios que permitan descargar las aguas lluvias hacia el punto mencionado (equipo de bombeo). En caso de utilizar equipo de bombeo, deberá construir dentro de sus límites de propiedad, previo a la

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª Calle Poniente., 15ª Avenida. Norte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Continúa Resolución de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias No. 0315-2024 de fecha 20 de noviembre de 2024.


- descarga descrita en esta resolución, una caja para disipar la energía -velocidad de salida del caudal, así como contar con una planta de emergencia para garantizar el funcionamiento del o las bombas al momento de una tormenta y/o la interrupción de la energía eléctrica. Además, deberá quedar establecido en el Régimen y Reglamento del Condominio que, el propietario del proyecto será el responsable del mantenimiento y limpieza hasta finalizar el proceso constructivo y entrega final de las obras, posteriormente, serán los condóminos los encargados de dicha actividad.
- 9.2 En caso de proponer dispositivos de reúso y/o alguna otra alternativa de sistemas de drenaje urbano sostenible, estos serán adicionales a los sistemas de mitigación de impacto hidrológico, para lo cual deberá presentar su ubicación en planta general, detalles constructivos y la información técnica correspondiente.
 - 9.3 En caso que por topografía el terreno reciba escorrentía de los inmuebles colindantes, deberá presentar propuesta de las obras de captación y canalización de las aguas lluvias, las que podrá descargar de forma independiente a la escorrentía generada por el proyecto.
 - 9.4 En el caso que el terreno se encuentre afectado por infraestructura de aguas lluvias u otros sistemas, deberá establecer en planos la servidumbre correspondiente, atendiendo a lo establecido en el artículo V.16 "Servidumbres" del RLDOTAMSS. Dicha servidumbre deberá estar en todo momento libre de cualquier tipo de construcción para efectuar labores de mantenimiento, reparación o limpieza.
 - 9.5 No realizar descargas de aguas lluvias hacia terrenos vecinos o colindancias, toda la escorrentía generada dentro del terreno en análisis, deberá ser canalizada a la red de drenaje a construir y posteriormente al sistema de detención, para finalmente descargar al punto definido en esta resolución.
 - 9.6 Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existente en las vías circundantes, por lo que, deberá proporcionarle mantenimiento y limpieza.
10. En este trámite de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, se define únicamente las condiciones y el punto de descarga de las aguas lluvias, por lo que queda fuera de aprobación la infraestructura hidráulica existente dispuesta en planos.
 11. Esta resolución deja sin efecto cualquier otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
 12. Esta resolución no podrá ser utilizada como instrumento jurídico para hacer valer derechos o límites de propiedad del inmueble presentado.
 13. La presente resolución será **VALIDA** por el término de **UN AÑO** a partir de esta fecha. Concluido dicho plazo el interesado deberá iniciar nuevamente el trámite, sin obligación por parte de la OPAMSS de mantener lo otorgado anteriormente.
 14. La información establecida por esta Oficina es en versión digital, la cual se ha archivado en OPAMSS con número de resolución No 0315-2024, y será entregada según el procedimiento definido en el RLDOTAMSS.
 15. La presente resolución consta de 1 hoja (frente y vuelto) y de 1 solo plano, el cual contiene el levantamiento topográfico, ambos en formato PDF, por lo que cualquier modificación deja sin efecto la presente.
 16. **ESTA RESOLUCIÓN FORMA PARTE DE UN PROCESO DE APROBACIÓN PARA PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y NO CONSTITUYE AUTORIZACION PARA INICIAR EL PROYECTO, NI REALIZAR NINGUNA OBRA FISICA NI TALA DE ÁRBOLES NI TERRACERIA MANUAL O MECANICA.**
 17. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, -ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: TRAMITES@OPAMSS.ORG.SV, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
 18. **Puede generar informe de validación de las firmas electrónicas aquí utilizadas, en el siguiente enlace:** <https://vol.uanataca.com/detail-validation/signatures%5b0%5d.certificates%5b0>

DIOS UNION LIBERTAD

 José Eduardo
García Rojas

Coordinador del Departamento de
Construcción y Desarrollo Urbano, con
Delegación del Director Ejecutivo, de
fecha 7 de junio de 2024.

 COAMSS
OPAMSS

 Karla Noemi
López Hernández

Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano.

PERMISOS



Santa Tecla, 21 de noviembre de 2024
NC-801/2024
FSPC-122/2023

Señores
CIA AZUCARERA SALVADOREÑA, S.A. DE C.V.
Presente

Atn.: -
Ref.: Factibilidad en media tensión – Apartamentos.

Estimados señores:

Es grato dirigimos a usted, con relación a su solicitud de factibilidad para servicio nuevo en MT, ubicado en *Urbanización Madre Selva, Calle El Nogal y Avenida El Espino #85, Antiguo Cuscatlán, La Libertad*. Nos complace informarle que es factible el servicio nuevo solicitado.

Voltaje MT en líneas de distribución:	23kV (fase-fase)
Capacidad subestación:	1500kVA (tipo PAD)
Capacidad a contratar:	No especificada
Tipo de acometida en MT:	3F+N

Se adjunta imagen con la ubicación designada como punto de entrega (PE) y como punto de recibo (PR). Punto de recibo deberá estar a una distancia máxima de 25m del punto de entrega.

Deberán ingresar a OIA juego de planos para aprobación como diseño, posteriormente juego de planos para aprobación como construido.

Para cualquier consulta, por favor comunicarse con el suscrito al teléfono 2132-5630 o al celular 7069-9049. Sin otro particular por el momento.

Atentamente,


Enzo García
Negocios Corporativos



PERMISOS



PBX: (503) 2511-0100 ☎

Fax: (503) 2511-0121 ☎

Blvd. Walter Thilo Deininger #1
Antiguo Cuscatlán 📍

GA0404
005 /2024

Distrito Antiguo Cuscatlán, 03 de febrero de 2025.

Ing. Ana María de Shahidinejad
SFORMA S.A. de C.V.
Property Development
Presente

Reciba un cordial saludo, deseándole éxitos en sus funciones.

El motivo de la presente es para comunicarle que en nota recibida el día 30 de enero del presente año, en la cual solicitan la Factibilidad del Servicio de Recolección y Disposición Final de Desechos Sólidos Comunes.

Esta Municipalidad le comunica que: se realizará la Recolección y disposición final de los Desechos Sólidos Comunes, en Proyecto "ORIGIN – SFORMA S.A. de C.V., ubicado en: Av. El Espino y Calzada El Nogal # 85, Urbanización MadreSelva III, Distrito Antiguo Cuscatlán, Municipio La Libertad Este.

Sin más que agregar,

Atentamente,



Ing. Antonio Escobar
Gerente Ambiental y Gestión de Riesgo

**MILAGRO
NAVAS**

*juntos haremos que
todo florezca!*

PERMISOS



PBX: (503) 2511-0100 ☎
 Fax: (503) 2511-0121 ☎
 Blvd. Walter Thilo Deininger #1, 📍
 Antiguo Cuscatlán

GT030301
AC33/2025

Antiguo Cuscatlán, 31 de enero de 2025

Señores:
COMPAÑÍA AZUCARERA SALVADOREÑA, S.A. DE C.V.
 Presente.

PC: 0483-2024

La Alcaldía Municipal de La Libertad Este, Distrito de Antiguo Cuscatlán, **Avala**, el permiso de: **CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO TORRE S3** El proyecto se ubica en la siguiente dirección: **Urbanización Madreselva III, Calzada El Nogal, Avenida El Espino, Pasaje H Sur, Numero 85, Antiguo Cuscatlán.**

Deberá tener en cuenta lo siguiente:

- ORDENANZA REGULADORA DE TASAS POR SERVICIOS MUNICIPALES:** para Construcciones, Ampliaciones, Remodelaciones, se cobrará por cada metro cuadrado de construcción (m²) incluyendo todos los niveles..... **\$ 0.85**
- Cualquier obra no contemplada en este permiso referente al proyecto, o modificaciones al mismo lo invalida automáticamente, se procederá a suspender los trabajos y multar económicamente.
- Deberá respetar horario de trabajo: **lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m.** de lo contrario se procederá a suspender obra y multa económica.
- La vigencia de este permiso es de un año, a partir de la fecha de su otorgamiento.
- Cualquier denuncia ciudadana por daños a colindantes y terceros, invalida automáticamente este permiso y se suspenderá obra inmediatamente hasta reparar daños ocasionados.
- Al terminar los trabajos deberá tramitar recepción de obra en OPAMSS y permiso de habitar en la municipalidad
- No dejar ripio en los derechos de vía, por lo cual tendrá que evacuarlos de forma constante, de lo contrario se cobrará \$ 46.30 por mes.
- Este permiso deberá permanecer en la obra, y deberá presentarse al funcionario municipal cuando este lo requiera.

CANTIDAD	CONCEPTO / TIPO DE PERMISO	VALOR	TIPO EDIFICACIÓN	USO	ÁREA m ²	COSTO m ²	TOTAL
1	CONSTRUCCION		TORRE S3	COMERC	31,549.13	\$0.85	\$26,816.76
1	UBICACIÓN DE MATERIALES	\$46.30					\$46.30
1	RESOLUCIÓN Y INSPECCIÓN	\$30.00					\$30.00
1	FIESTAS PATRONALES	5%					\$1,344.65
TOTAL A PAGAR							\$28,237.71



*¡Juntos haremos que todo florezca!**



PERMISOS



PBX: (503) 2511-0100 ☎

Fax: (503) 2511-0121 ☎

Blvd. Walter Thilo Deininger #1, Antigua Cuscatlán 📍


Lic. Zoila Milagro Navas Quintanilla
Alcaldesa Municipal



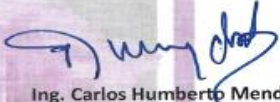

Dr. Edwin Gilberto Orellana Núñez
Síndico Municipal

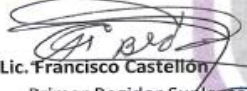


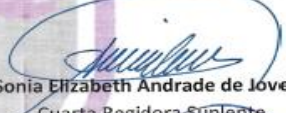

Sr. Héctor Rafael Hernández Dale
Primer Regidor Propietario



Sra. Claudia Cristina Ventura de Umazor
Segunda Regidora Propietaria


Lic. Juan José Alas Castillo
Cuarto Regidor Propietario


Ing. Carlos Humberto Mendoza Córdova
Segundo Regidor Suplente



Lic. Francisco Castellón
Primer Regidor Suplente


Dra. Sonia Elizabeth Andrade de Jovel
Cuarta Regidora Suplente


José Gilberto Pérez
Gerente General


José Mario Monroy Cañas
Sub Gerente General


Ing. Edgard Mauricio Cartagena
Gerente de Planificación


Arq. Rodrigo Rafael Sandoval Novoa
Gerente Tributario

MILAGRO NAVAS
ALCALDESA MUNICIPAL

¡juntos haremos que todo florezca!



PERMISOS



Antiguo Cuscatlán, 18 de octubre de 2024

Señores
Compañía Azucarera Salvadoreña, S.A de C.V
Presente.

Atención: Ing. Julio César Segovia Meza
Apoderado Especial de Compañía
Azucarera Salvadoreña, S.A de C.V

Estimados Señores:

En atención a solicitud de **Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario** presentada el 22 de agosto del 2024 por el Ing. Julio César Segovia Meza, en su carácter de apoderado Especial de Compañía Azucarera Salvadoreña, S.A de C.V, para desarrollar el proyecto de un Edificio de apartamentos en lotes # 85 y # 85 de Urbanización Madreselva, Avenida El Espino y Calzada El Nogal, Jurisdicción de Distrito Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, departamento de la Libertad; A este respecto, emitimos la presente resolución.

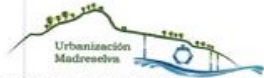
1. ANTECEDENTES:

El terreno para el referido proyecto comprende los lotes # 85 y # 85 A, ambos lotes están ubicados y son bordeados por la Avenida El Espino, la Calzada El Nogal y el Pasaje H sur, de la Tercera Etapa de Urbanización Madreselva, ambos lotes a la fecha actual 30 de septiembre 2024 son utilizados para estacionamiento de vehículos y la caseta de control y vigilancia de ese terreno cuenta con servicios de agua potable mediante acometida de $\varnothing \frac{1}{2}$ pulgada y también con alcantarillado sanitario, ambos servicios son brindados por Desarrolladora Madreselva S.A de C.V con código de usuario AES85 a nombre de Compañía Azucarera Salvadoreña, S.A de C.V.

El edificio para el Condominio Habitacional en altura obtuvo la Calificación de Lugar para uso habitacional según Resolución No. 0402 -2024 de fecha 7 de junio de 2024 emitida por el COAMSS - OPAMSS para el proyecto denominado "CONDOMINIO TORRE S3".

Según información presentada en la solicitud de factibilidad, el terreno para el proyecto tiene un área de 3,848.18 m², el Condominio Habitacional Vertical tendrá 25 niveles de apartamentos y 3 niveles para estacionamientos, en total son 28 niveles.

El condominio contará con 106 apartamentos (unidades habitacionales) y 250 plazas de estacionamientos para uso de los residentes; Contará con ingreso vehicular y peatonal a través del "Pasaje H Sur" y acceso peatonal y car lobby a través de la "Calzada El Nogal".



DESARROLLADORA MADRESELVA, S.A. DE C.V.
Avenida El Espino No. 84, Urbanización Madreselva
Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador C.A.
Tel. 2243-8001 / 2243-8016

2. DATOS CARACTERÍSTICOS DEL PROYECTO:

Para el condominio habitacional estamos emitiendo la presente Resolución de Factibilidad de Servicios, la cual es acorde a la información proporcionada por los Propietarios o Desarrolladores del Proyecto, la cual establece lo siguiente:

- Área total del terreno: 3,848.18 m²
- Un edificio de 28 niveles, son 25 niveles de apartamentos y 3 niveles para parqueos
- Cantidad de Unidades Habitacionales: 106 unidades (apartamentos)
- Plazas de estacionamiento: 250 plazas, cada una de 2.5 mts. ancho y 5 mts. Largo
- Área útil de cada estacionamiento: 12.5 m²
- Área total útil de 250 Estacionamientos: 3,125.00 m²
- Dotación de agua potable por persona (AP) : 200 lt/p/d
- Promedio de personas por apartamento: 5 personas
- Proyección de cantidad de usuarios: 530 personas
- Demanda Media AP apartamentos: 1.227 lt/seg. = 106 m³/día. (3,180 m³/mes)
- Área verde del proyecto: 927.25 m²
- Dotación para área verde: 1.50 lts/m²/día
- Caudal/Demanda para Área verde: 0.016 lt/seg.
- Demanda Media diaria (apartamentos y área verde)= 1.243 lt/seg.
- Demanda Máxima diaria (k₁ = 1.3) = 1.616 lt/seg.
- Demanda Máxima horaria (k₂ = 2.4) = 2.983 lt/seg.
- Demanda Mínima horaria (k₃ = 0.3) = 0.373 lt/seg.
- **Demanda total AP proyectada: 1.243 lt/seg = 107.4 m³/día (3,222 m³/mes)**
- Factor de retorno aguas residuales = 0.8
- **Caudal Medio de Aguas Residuales (no incluye caudal áreas verdes) = (0.8*1.227) = 0.981 l/s = 84.76 m³/d = 2,543 m³/mes.**

3. RESOLUCIÓN DE FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO POR CAMBIO DE USO DEL INMUEBLE:

Fue analizada la solicitud de factibilidad que incluye en anexos la Memoria de cálculos hidráulicos la cual describe los principales Datos Característicos de la Demanda de agua potable y del Caudal de Aguas Residuales proyectado para el Condominio, Esto fue complementado con el análisis actualizado de la capacidad hidráulica del acueducto y del alcantarillado sanitario de la Urbanización realizado por los Técnicos de Desarrolladora Madreselva S.A de C.V.

Se concluyó que es viable y procedente lo solicitado, por lo tanto, **otorgamos la Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario por cambio de uso del Inmueble para el proyecto CONDOMINIO TORRE S3**, para el condominio en altura, de 28 niveles a construir en los lotes # 85 y # 85 A, de la Avenida El Espino y Calzada El Nogal, Tercera Etapa de la Urbanización Madreselva.



DESARROLLADORA MADRESELVA, S.A. DE C.V.
Avenida El Espino No. 84, Urbanización Madreselva
Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador C.A.
Tel. 2243-8001 / 2243-8015

Para este efecto, también es importante mencionar que se aprueban técnicamente los sitios para conexión de acometidas de agua potable y alcantarillado sanitario propuestos por los Propietarios o Gestores del Proyecto, los cuales quedan de la manera siguiente:

Acometida de agua potable: Será instalada acorde a lo establecido en el plano HID - 01 presentado adjunto a la solicitud de factibilidad, de la manera siguiente: El entronque con el acueducto de Madreselva será a partir de la tubería de Ø 2" ubicada en la Avenida El Espino, luego en el arriate/acera se construirá un pozo de registro que contendrá una válvula de control (válvula de compuerta) de Ø 2" y en la acera se construirá una caja de registro que contendrá un macromedidor de Ø 2" de diámetro, el cual una vez funcionando el Condominio será leído mensualmente por personal de Madreselva para la facturación mensual de agua.

Acometida de alcantarillado sanitario para descargar aguas residuales (aguas negras): Será instalada acorde a lo establecido en el plano HID - 01, de la manera siguiente: La red interna de las aguas residuales drenarán hacia un pozo de visita proyectado en la acera del condominio, de este pozo mediante tubería de Ø 8" PVC subterráneamente las aguas residuales atravesarán la Av. El Espino en dirección poniente y descargarán en un pozo de visita que será construido sobre la red de alcantarillado existente que recorre el costado poniente de esta referida Avenida.

4. COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS O DESARROLLADORES DEL PROYECTO:

Comunicar a Desarrolladora Madreselva S.A de C.V con 60 días de anticipación el inicio de obras del proyecto y las fechas programadas para ejecutar las nuevas acometidas de agua potable y del alcantarillado sanitario (cajas y pozos de visitas).

Clausurar la acometida de agua potable de Ø ½ pulgada existente y de igual forma clausurar la acometida existente para descarga de aguas residuales.

Brindar las facilidades y acceso al personal de Desarrolladora Madreselva S.A de C.V, para supervisar la correcta ejecución de las acometidas, instalación de válvulas y del macromedidor de consumo de AP. Se verificará que las acometidas sean acordes al plano hidráulico HID - 01 que fue utilizado para aprobar ambas acometidas/conexiones descritas en el numeral anterior de la presente Resolución.

Garantizar que la calidad de aguas residuales del PROYECTO CONDOMINIO TORRE S3 tengan características de tipo ordinario cumpliendo la Norma de ANDA "NORMA PARA REGULAR CALIDAD DE AGUAS RESIDUALES DE TIPO ESPECIAL DESCARGADAS AL ALCANTARILLADO SANITARIO", del 1º. de enero de 2005; Esta regulación es debido que las aguas residuales de Urbanización Madreselva descargan en un Colector Primario de ANDA.

Pagar mensualmente a Desarrolladora Madreselva S.A de C.V, el consumo registrado en el medidor de Ø 2" que quedará instalado en la acera de la Avenida El Espino.

Cuando sea necesario romper pavimento para ejecutar ambas conexiones, deberán Tramitar el respectivo permiso ante el distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este.

PERMISOS



Quando sea necesario, por lo menos con 3 días de antelación, podrán solicitar apoyo a Desarrolladora MadreSelva, para realizar suspensiones parciales del servicio de agua y coordinar apoyos para ejecutar las acometidas de agua potable y del alcantarillado sanitario.

5. PAGOS EN CONCEPTO DE DERECHOS DE CONEXIÓN POR CAMBIO DE USO DEL INMUEBLE:

De acuerdo con el instructivo vigente de Desarrolladora MadreSelva de fecha 10 de enero del 2023, titulado "REQUISITOS PARA SOLICITAR FACTIBILIDAD DE NUEVOS SERVICIOS Y POR CAMBIOS DE USO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AGUAS NEGRAS PARA USO COMERCIAL DE INMUEBLES UBICADOS DENTRO DE LA URBANIZACIÓN MADRESELVA", a continuación, se describen los pagos establecidos en dos numerales del referido instructivo:

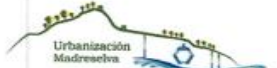
Numeral 11. *Para proyectos con fines habitacionales y comerciales con varias unidades habitacionales, apartamentos, locales de oficinas y locales comerciales en concepto de derechos de conexión por cada unidad habitacional, local comercial y local para oficina pagarán \$ 1,000.00 USD por agua potable y alcantarillado sanitario.*

Numeral 13, *Para edificios de varios niveles en los cuales en cada nivel tengan proyectado espacios para diferentes usos como oficinas, bodegas, área de atención, sala de reuniones, capillas, etc. el pago por derecho de conexión se establecerá acorde al área total de construcción, \$ 7.50/M² por agua potable y alcantarillado sanitario y \$ 5.00/M² por las áreas destinadas para estacionamientos (Parqueos).*

Por derechos de conexión de agua potable y aguas negras por cambio de uso del inmueble, deberán pagar un monto total de **ciento veintiún mil seis cientos veinte y cinco dólares más IVA (\$ 121,625.00 más IVA)**, según el desglose del cuadro siguiente:

Concepto sujeto de cobro	Unidad de cobro o Área en m ²	Cobro según instructivo, para Factibilidad por cambio de uso	Total
Unidades habitacionales del Proyecto	106 apartamentos	\$ 1,000.00/ Unidad	\$ 106,000.00
Área de Estacionamientos (250 estacionamientos, cada uno de 12.50 m ²)	3,125.00 m ²	\$ 5.00/m ²	\$ 15,625.00
		Subtotal	\$ 121,625.00
		IVA	\$ 15,811.25
		TOTAL	\$ 137,436.25

PERMISOS



DESARROLLADORA MADRESELVA, S.A. DE C.V.
Avenida El Espino No. 24, Urbanización Madreselva
Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador C.A.
Tel. 2243-8001 / 2243-8015

Notas Importantes:

Con 30 días de anticipación a instalar las acometidas de ambos servicios, se deberán pagar los derechos de conexión establecidos en el cuadro anterior.

Las acometidas de agua potable y alcantarillado sanitario tienen la capacidad y podrán funcionar para la Etapa de construcción y también para la fase de funcionamiento del condominio.

El pago de los Derechos de conexión incluye que Desarrolladora Madreselva suministrará el macromedidor de consumo de diámetro 2", de marca y modelo muy preciso, similar a los utilizados en esta Urbanización, será instalado por los responsables del proyecto con supervisión de personal de Desarrolladora Madreselva.

La Resolución de Factibilidad tiene vigencia por un año a partir de su emisión, podrán solicitar renovación o ampliación de plazo presentando la respectiva solicitud con 2 meses de anticipación al vencimiento de la resolución vigente.

Cualquier cambio en el diseño y ubicación de acometidas de servicio aprobadas, deberán ser notificadas oportunamente.

Atentamente



Ing. José Zoilo Castro Cornejo
Gerente Técnico
Desarrolladora Madreselva S.A de C.V

c.c Lic. Luis Gómez, Gerente de Operaciones
Lic. Alexander Quintanilla Gerente Administrativo - financiero

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 254. C. Pte., 154. Av. Nte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv



San Salvador Centro, 3 de octubre de 2024

Ingeniera
Ana María Pineda de Shahidinejad
Presente

Expediente No. 0033
Resolución No. 0033-2024

En atención a su solicitud de **REVISION VIAL Y ZONIFICACION**, para uso de suelo habitacional en altura denominado "CONDominio TORRE S3", en un inmueble de 3,854.08 m² de acuerdo a escritura de compraventa inscrita en el Centro Nacional de Registro-CNR, y, de 3,848.19 m² según plano, propiedad de la Compañía Azucarera Salvadoreña S.A de C.V, ubicado en Avenida El Espino, entre Calzada El Nogal y Pasaje H Sur, Lote N°85, Urbanización Madre Selva III Etapa, Distrito Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad. Al respecto:

DESCRIPCION DEL ANTEPROYECTO PRESENTADO

El Condominio está compuesto por un edificio distribuido en 24 niveles y losa de azotea, para desarrollar 106 apartamentos de 4 tipologías, con dos y tres habitaciones y áreas de construcción desde 96.97 m² hasta 230.38 m². Además, contará con un nivel de sótano y dos semisótanos para 241 plazas de estacionamientos de 2.50 x 5.00 m. y 11 plazas de 3.50x5.00 m. destinadas para vehículos conducidos o que transportan personas con discapacidad identificadas con el logo internacional de accesibilidad, totalizando 252 plazas, todas con carriles de circulación interno de 6.00 m de ancho, dos accesos y salidas controladas sobre el "Pasaje H" y un acceso y salida tipo "car-lobby" sobre la Calle Calzada El Nogal.

La circulación vertical se realizará mediante tres elevadores y tres cuerpos de escaleras, que se desarrollan así, uno entre los ejes 3-4 y E-F, que conecta desde el nivel de sótano al nivel 1 (NPT=0+0.00); el siguiente ubicado entre los ejes 2-3 y C-D, que conecta desde el nivel 1 (NPT=0+0.00) hasta el nivel 26 Losa de Azotea (NPT=0+82.60) y cuenta con sistema de presurización; y, el tercero, ubicado entre los ejes 6 y G-H, que conecta desde el nivel 1 (NPT=0+0.00) hasta el nivel 9 (NPT=0+28.10), que también cuenta con sistema de presurizado. A partir del nivel 10, la edificación, funciona únicamente con un cuerpo de escaleras presurizado y dos elevadores.

El área recreativa es de 2,134.00 m² constituida por 452.30 m² de área verde en suelo natural equivalente al 11.70% del área total del terreno y 1,682.50 m² en amenidades distribuidas en el nivel 1 NPT= 0+0.00 y nivel 7 NPT= 0+21.50.

APROVECHAMIENTOS DEL SUELO

De los cálculos realizados por esta Oficina, el diseño presenta un porcentaje de impermeabilización del suelo del 88.30% equivalente a 3,401.78 m² inferior al índice base del 90% que establece el "Esquema Director del Área Metropolitana de San Salvador".

Por tanto, revisado el anteproyecto de diseño y documentación presentada, esta Oficina resuelve **CONCEDER** la **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN**, haciendo constar que al solicitar el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** deberá presentar y/o cumplir con lo siguiente:

1. Con lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños, y el RLDOTAMSS, lo cual será verificado en el siguiente trámite.
2. Con el Art.VIII.17 "Permiso de Construcción" y lo establecido en la Parte Sexta "De Las Construcciones" y Parte Decima "Normativa Técnica" del RLDOTAMSS en lo aplicable al proyecto.
3. Debido que en planos refleja una distancia de 3.40 m. de separación con la colindancia norte con las terrazas de los apartamentos, ubicadas entre los ejes I-J y eje 8, a partir del nivel 4 hasta el nivel 6, deberá colocar un elemento fijo anclado al piso, de un ancho no menor a 40 cm, con el fin de resguardar, razonablemente, la privacidad de las edificaciones vecinas. Art. VI.5 del RLDOTAMSS. Presentar en planos detalle y especificaciones técnicas.
4. Presentar una "Memoria de funcionamiento de las circulaciones verticales", en donde especifique recorridos mínimos y cantidad de ocupantes por apartamento en cada nivel, indicando las medidas para la evacuación en caso de suscitarse alguna emergencia y/o conato de incendios, lo antes, considerando que la edificación contará a partir del nivel 10 (NPT=0+31.40) con un cuerpo de escaleras.
5. Los servicios sanitarios de los apartamentos que no cuenten con ventilación e iluminación natural, deberá proveerlos de ventilación mecánica. Art.VI.25 "Ventilación Mecánica" del RLDOTAMSS.

PERMISOS



www.opamss.org.sv

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



Resolución de Revisión Vial y Zonificación No. 0033-2024 de fecha 3 de octubre de 2024

6. 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; en cuanto a presentar:
 - 6.1 El diseño y ubicación del apartamento accesible para personas con discapacidad, debiendo considerar que las puertas interiores deberán ser de 1.00m de ancho mínimo y el módulo del servicio sanitario de dimensiones mínimas de 2.00 x 2.00m equipado con barras asideras.
 - 6.2 El ancho mínimo útil de las puertas de los elevadores debe ser de 1.00m, el ancho interior del módulo debe permitir la maniobrabilidad de una silla de ruedas, dotarse de barras dobles de apoyo lateral a 0.70m y 0.90m de altura, las señales y los mandos deben colocarse a 0.90m del nivel de piso.
 - 6.3 Señalización informativa, preventiva y restrictiva vertical y horizontal, con color contrastante con el fondo, tanto al interior como en el perímetro exterior del proyecto.
7. Cumplir con las recomendaciones del "Estudio de Ingeniería de Tráfico" de fecha mayo de 2024, suscrito por el Ing. Eduardo Alexander Martell Umaña, en calidad de responsable consultor, en cuanto a:
 - 7.1 Realizar un diseño de señalización de reducción de velocidad sobre el acceso sur (Calzada El Nogal), donde incluya reductores de velocidad en las proximidades del proyecto en ambos sentidos.
 - 7.2 Señalización previa indicando el ingreso a la torre de apartamentos sobre la Calzada El Nogal, de la misma manera se debe contemplar señalización en la salida de la Calzada El Nogal y señalización de No Estacionar a fin de evitar que se generen estacionamientos en los laterales del pasaje.
 - 7.3 El acceso al desarrollo es controlado, por lo que se sugiere que se coloque a una distancia adecuada para permitir que los vehículos que ingresan tengan suficiente espacio para acomodarse, evitando así que la fila de espera obstaculice el flujo de tráfico en la vía principal.
 - 7.4 Los accesos al proyecto para entrada y salida estarán ubicados sobre el Pasaje H desde el Bulevar Orden de Malta-Redondel Holcim hacia Pasaje H y el otro sobre la Calzada El Nogal desde la Avenida El Espino.
 - 7.5 Contemplar la inclusión de infraestructura diseñada para personas con movilidad reducida frente al proyecto, garantizando así la accesibilidad y comodidad para todos los residentes y visitantes.
 - 7.6 No se considera tener un acceso sobre la Avenida El Espino debido a que implicaría a hacer giros o posibles congestionamientos en la zona próxima a la rotonda.
8. Adicionalmente, disponer de los controles adecuados de velocidad y señalización para el tránsito vehicular y circulación segura de peatones, entre las que podrá considerar señalización vertical óptima y pasos de cebras a ubicarse próximas a los accesos del proyecto, de forma tal que se garantice la seguridad vial de los que circundan la zona y de los transeúntes. Lo antes descrito, considerando que uno de los accesos y salida de la edificación se ubica adyacente a la curva y/o vuelta de cordón del "Pasaje H".
9. Todas las medidas de seguridad vial serán de ejecución obligatoria por el desarrollador del proyecto y deberán ser coordinadas con la institución competente "Ministerio de Obras Públicas y de Transporte"-MOPT. Incorporar en planos constructivos ubicación y detalles de las obras indicadas; y al momento de solicitar el trámite de RECEPCIÓN DE OBRAS deberán haber sido ejecutadas
10. Para la plantación de árboles en las áreas verdes, puede considerar el Catálogo para la selección de especies arbóreas y vegetativas <https://cutt.ly/fnPcQtS>
11. El área y linderos del terreno deberán corresponder con la escritura de propiedad inscrita en el centro nacional de registros-CNR, considerando que el área actual presentada según escritura es de 3,854.08 m² y en planos indica 3,848.19 m².
12. El proyecto cuenta con las siguientes resoluciones concedidas por esta Oficina:
 - 12.1 Línea de Construcción N°0286-2023 del 18 de octubre de 2023.
 - 12.2 Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias N°0203-2023 de fecha 23 de octubre de 2023, debiendo estar vigente al momento de presentar el Permiso de Construcción.
 - 12.3 Calificación de Lugar N°0402-2024 del 07 de junio de 2024.
13. Lo no especificado en la presente, se regirá por la norma de los Trámites Previos y demás requerimientos.
14. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con resolución No. 0033-2024, entregándose resolución y planos conforme al RLDOTAMSS.
15. La presente resolución consta de dos hojas (una frente y vuelta y otra solo frente) en formato PDF, por lo que cualquier modificación a esta deja sin efecto la presente.

ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, -ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: tramites@opamss.org.sv Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

PERMISOS



www.opamss.org.sv

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
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Resolución de Revisión Vial y Zonificación No. 0033-2024 de fecha 3 de octubre de 2024

PARA LA VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS UTILICE EL SIGUIENTE ENLACE:
<https://vol.uanataca.com/detail-validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0>

LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.


Se anexa copia del AVAL de la Alcaldía Municipal de La Libertad Este, al trámite de Revisión Vial y Zonificación N°0033-2024, con referencia GT303 493/2024 de fecha 03 de octubre de 2024, suscrita por la Gerencia Tributaria.

DIOS UNION LIBERTAD

 **María Patricia
Rivas de Quinteros**

Jefa del Departamento de Trámites Previos.
Calificaciones de Lugar Categoría II y III, con
delegación del Director Ejecutivo de fecha
07 de junio de 2024.



 **María Victoria
Hernández Abrego**

Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano

PERMISOS



CIUDAD DE
ANTIGUO CUSCATLÁN
Departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.

www.antiguocuscatlan.gob.sv

PBX: (503) 2511-0100
FAX: (503) 2511-0121

Blvd. Walter T. Deininger #1
Antiguo Cuscatlán

DM02

Antiguo Cuscatlán, 18 de marzo de 2024

Sr.
Julio Segovia
CEO de Sforma S.A DE C.V
Presente.

Reciban un cordial saludo, deseándole éxitos en sus labores cotidianas.


Por este medio y en referencia a su solicitud acerca de viabilidad de calificación de lugar para realizar el proyecto denominado "**Condominio Torre Serie 3**" el cual constará de 24 niveles de apartamentos y de 3 semi sótanos, que albergará 100 apartamentos con áreas desde los 90.00 m² hasta los 150.00 m² de dos y tres dormitorios, en terreno propiedad de la sociedad **COMPANÍA AZUCARERA SALVADOREÑA S.A DE C.V** ubicado en Urbanización Madre Selva III, Avenida El Espino y lotes N° 85 y N°85-A, Antiguo Cuscatlán, El primero de un área de 3,404.08 m² y el segundo de un área de 450.00 m² inscritos a su favor a las matrículas 30068709-00000 y 30110001-00000 del registro de la propiedad raíz e hipotecas, respectivamente que juntos constituyen un área de 3,854.08 m². Con el fin de renovar la zona con un diseño arquitectónico novedoso, moderno y funcional.

Teniendo en cuenta que los inmuebles en que se desarrollara el proyecto no colindan con viviendas, dichos inmuebles colindan por tres de sus lados con calles de por medio, una calla llamada Calzada El Nogal, colinda con un terreno que es zona verde, pasaje H a un terreno de uso comercial y la Avenida El Espino con un edificio corporativo. En el lado norte el terreno colinda con una estación de gasolina, por lo que no afectaría a los vecinos de la Residencial Madreselva. Y existen antecedentes en el Municipio de Antiguo Cuscatlán de la calificación de la aprobación y existencia de Proyectos Habitacionales verticales en inmuebles con un área menor a los 6,000 m² indicados por la ordenanza, los cuales han contribuido al desarrollo de plusvalía de los inmuebles del municipio con construcciones modernas con estándares internacionales que contribuyen a solventar los problemas habitacionales actuales.

Por lo que se resuelve, que es factible realizar dicho proyecto.

Sin más que agregar.

Atentamente.


Licda. Zoila Milagro Navas Quintanilla
Alcaldesa Municipal.



Antiguo | **Milagro**
¡Ahora, es mejor! | NAVAS, ALCALDESA

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro – Nivel 11, Complejo World Trade Center,
Sobre 87 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: tramites@opamss.org.sv, Tel.: (503) 2234-0600



San Salvador Centro, 29 de enero de 2025.

Ingeniera
Ana María Pineda de Shahidinejad
Presente

Expediente No. 0483
Resolución No. 0483-2024

En atención a su solicitud de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**, para el proyecto denominado "CONDominio TORRE S3", en un terreno propiedad de COMPANIA AZUCARERA SALVADORENA, S.A. de C.V., según escritura inscrita en Centro Nacional de Registro, ubicado sobre Avenida El Espino y Calzada El Nogal, Urbanización Madreselva III, Lote #85, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad.

Considerando que:

A: El proyecto cuenta con la siguiente documentación legal y técnica:

- I. Permiso de "Terracería y Anclajes de Muro soil Nailing" Exp. GT030301 RF-343/2024 de fecha 21 de octubre de 2024, suscrito por funcionarios del Concejo Municipal y de la Alcaldía Municipal de La Libertad Este.
- II. Memoria de Cálculo Estructural del proyecto y Adenda de aclaraciones y complemento suscritas por el Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez IC-3152.
- III. Memoria de Cálculo Estructural de muros Soil Nailing permanentes suscrita por el Ing. Edy Lenin Tejada Montalvan con IC-6960
- IV. Memoria de funcionamiento de las circulaciones verticales firmada y sellada por la Ing. Ana María Pineda de Shahidinejad con IC-1121.
- V. Resolución y planos del Cuerpo de Bomberos de El Salvador No.PPC-0501-6330-2024 para el proyecto TORRE S3, donde entre otros define que los planos citados en dicha resolución cumplen las condiciones y medidas de prevención y seguridad contra incendios y evacuación que ordena la normativa vigente a fin de garantizar la seguridad humana; además indica que "es responsabilidad del propietario y del profesional responsable del diseño hidráulico presentado, cumplir con lo proyectado en los planos certificados.
- VI. Tramite previos concedidos por esta Oficina: Calificación de Lugar 0402-2024, Línea de Construcción 0286-2023, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0315-2024, y Revisión Vial y Zonificación 0033-2024.

Entre otros, y sobre la base de lo definido en los romanos anteriores, esta Oficina resuelve **OTORGAR** lo detallado, a continuación, bajo la responsabilidad de los propietarios del Proyecto SFORMA S.A DE C.V. y del terreno COMPANIA AZUCARERA SALVADORENA, S.A. de C.V., del Director de Obra Ing. Ana María Pineda de Shahidinejad y del Diseñador Estructural Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez, sujeto a dar cumplimiento a todo lo que se define en esta Resolución, enfatizando lo correspondiente a las obras de protección perimetrales, y a lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños-LDOTAMSS, y su RLDOTAMSS, y en el área estructural deberá atender lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador que en adelante se denominará RESESCO.

1. El proyecto consiste en la construcción de un condominio vertical de 28 niveles, distribuidos en: 3 niveles de estacionamiento con una capacidad de 252 plazas de estacionamiento distribuidos en un nivel de sótano y dos semisótanos, 24 niveles para apartamentos (25 en planos ya que se omite en nomenclatura el nivel 13) y un nivel de azotea, según se detalla a continuación:
 - 1.1. Nivel estacionamiento inferior, medio y superior: Estacionamientos privados y de visitas con dimensiones de 2.50m X 5.0m y para las personas con movilidad reducida de 3.50m X 5.0m, carriles de circulación de 6.0m y bodegas conforme a los planos AR-02, AR-03, AR-04, además cuenta con una escalera hacia el nivel de Lobby.
 - 1.2. Nivel 1 al 25: 104 apartamentos conforme a plano AR-00.
 - 1.3. Las Amenidades se encuentran distribuidas en el nivel 1 y nivel 7, entre algunas: coworking, piscina, insiders venue, intense Fitness, servicios sanitarios, entre otros.
En cuanto a circulaciones para los niveles de apartamentos cuenta con dos cuerpos de escaleras debidamente presurizadas y tres cubos de elevadores en los niveles del 1 al 9, el resto conforme a planos y memoria de funcionamiento anexos al expediente. Además, el proyecto, cuenta con un Sistema de Detención para el manejo y control de las aguas lluvias y sistema de agua potable, entre otros.

El sistema constructivo del edificio es a base de marcos de concreto reforzado en ambas direcciones ortogonales, con losa de entrepiso de concreto, losa de techo y cimentaciones superficiales. Los muros perimetrales de los niveles de estacionamiento inferior, medio y superior son muros tipo Soil Nailing con anclajes permanentes en los derechos de vía (acera, arriate y parte de la calzada) del Pasaje H Sur, Calzada El Nogal, conforme al plano H-102, los cuales cuentan con autorización de la Alcaldía Municipal de La Libertad Este y los construidos bajo la Avenida El Espino se sujetan a la obtención de la no objeción del Ministerio de Obras Públicas - MOP.

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Diagonal San Carlos, 25ª Calle Poniente., 15ª Avenida Norte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Resolución de Permiso de Construcción No. 0483-2024 de fecha 29 de enero de 2025

2. El proyecto desarrolla un área de Construcción 30,052.62 m², Urbanización de 3,854.08 m², Muros 1,496.51m² conforme a planos.
3. El área del terreno es de 3,854.08 m² conforme a la escritura de reunión de inmuebles inscrita en Centro Nacional de Registro, CNR.
4. Para los anclajes de los muros Soil Nailing que sobrepasan los límites de la propiedad, al momento de la visita de campo se observó que se ha iniciado proceso de terracería e instalación de dichos muros bajo la Avenida El Espino, por lo que, se sujetan a que será responsabilidad del Titular del terreno y del Director de Obra:
 - 4.1. Obtener la No Objeción por parte de El Ministerio de Obras Públicas – MOP para la instalación de los anclajes permanentes de los muros Soil Nailing sobre la Avenida El Espino, y presentarla en la Recepción de Obra; en caso de no obtenerla, deberá atender lo establecido en el Art. VIII.21 del RLDOTAMSS, e incluir la nueva propuesta para sustituir dichos muros, con la documentación técnica-legal que corresponda; además, el nuevo diseño de muro deberá cumplir con la normativa nacional vigente, pudiendo ser muros autosoportantes y proyectarlo dentro de los límites de su propiedad y respetando el alineamiento definido en la Línea de Construcción N°0283 2023.
 - 4.2. Garantizar la seguridad o integridad de la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía: acera, arriate y parte de la calzada de las calles: El Pasaje H Sur, Calzada El Nogal y La Avenida El Espino; por tanto, cualquier efecto adverso producto de lo antes señalado deberá cumplir con lo establecido en el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS, visto que, según documentación técnica los anclajes de los muros Soil Nailing son de carácter permanente.
 - 4.3. Visto lo señalado anteriormente, deberán garantizar por los medios necesarios, informar a los futuros propietarios de los apartamentos que, el proyecto a nivel de sótano y semisótanos cuenta con muros perimetrales tipo Soil Nailing, cuyos anclajes son de carácter permanente y sobrepasan el derecho de vía público de las calles colindantes.
 - 4.4. Cumplir con lo que defina el MOP para la Avenida El Espino.
5. Durante la ejecución de las cimentaciones, el proyecto deberá contar con la supervisión en planta por parte de un laboratorio de suelos y materiales, y con la supervisión de un Ingeniero Civil con experiencia comprobada en geotecnia y en el área estructural, verificando que las cimentaciones se apoyen sobre suelos con adecuada capacidad de carga para resistir todas las cargas impuestas de la superestructura; además, se deberá verificar que todos los procesos de control del Laboratorio de Suelos y del supervisor sean detallados en la Bitácora del proyecto, y en caso de existir cambios respecto a lo aprobado en este permiso deberá atender lo establecido en el Art. VIII.21 del RLDOTAMSS.
6. Atender las indicaciones dispuestas en color rojo en los planos, que prevalecerán sobre el resto de planos y especialidades presentadas para el proyecto:
 - 6.1. Hoja AR-05: Las rampas de acceso al proyecto serán de 6.00m libres como máximo, si se neositaren de mayor longitud, deberán intercalarse secciones de arriate de 1.20m como mínimo entre rampas, en cumplimiento al Art.VI.8 del Reglamento. Lo anterior predomina sobre todos los planos y especialidades; además, en Recepción de Obra se verificará la dotación de los servicios básicos en el área verde recreativa, tales como agua potable, aguas lluvias, entre otros.
 - 6.2. Hoja AR-04: Presentar en bitácora para el trámite de recepción de obra los detalles constructivos de la caseta de control del proyecto.
 - 6.3. Hoja AR-103: Deberá colocar una mecha para aguas negras en el área destinada para el basurero y ser conectada a la red interna de aguas negras, la cual se utilizará para limpieza y mantenimiento de la zona.
 - 6.4. Los espacios habitacionales del proyecto que no cuenten con ventilación natural, deberán proveerse de ventilación mecánica, disponiendo de las instalaciones eléctricas adecuadas para su funcionamiento conforme al Art.VI.25 del RLDOTAMSS.
 - 6.5. Cualquier infraestructura fuera de los límites de la propiedad quedará fuera de este Permiso de Construcción, y cualquier infraestructura ubicada fuera de la Línea de Construcción 0286-2023, quedará supeditada a lo que definan las instituciones competentes, debiendo evitar daños en la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía (acera, arriate y parte de la calzada de las calles: El Pasaje H Sur, Calzada El Nogal y La Avenida El Espino); por tanto, cualquier efecto adverso producto de lo antes señalado deberá cumplir con lo establecido en el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS.
 - 6.6. Hoja E-02: Todos los muros de retención deberán tener adecuadas juntas de construcción y buenos sistemas de drenaje transversal, con el objetivo de reducir las presiones hidrostáticas provocadas por las infiltraciones de agua al suelo, y ser canalizarlos adecuadamente hacia el sistema de drenaje de aguas lluvias interno del proyecto y construirse dentro de los límites de propiedad, conforme al Art. VI 56 del RLDOTAMSS.
Lo anterior será verificado al momento de la Recepción de Obra, de no ser atendido, se aplicará lo dispuesto en los artículos IX.3 y IX.8 del RLDOTAMSS.
7. Cualquier modificación a lo otorgado deberá solicitar los trámites correspondientes a esta Oficina previo a solicitar el trámite Recepción de Obra.

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Diagonal San Carlos, 233 Calle Poniente., 133 Avenida Norte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Resolución de Permiso de Construcción No. 0483-2024 de fecha 29 de enero de 2025

8. Toda escorrentía pluvial generada en el proyecto deberá canalizarse y conducirse hacia el sistema de detención, el cual descargará por gravedad de forma controlada el caudal definido y hacia el punto de descarga detallado en la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0315-2024. Será responsabilidad del Director de Obra, proporcionar limpieza y mantenimiento al sistema hasta que sean entregadas las obras de construcción; posteriormente, su limpieza y mantenimiento serán responsabilidad de los condóminos.
9. El permiso otorgado está limitado a la revisión de los documentos y planos anexos a la solicitud del trámite; la veracidad y la autenticidad de los mismos, así como la correcta aplicación de los criterios técnicos establecidos en el marco legal vigente y que están contenidos en dichos documentos y planos, son de exclusiva responsabilidad de la Ing. Ana María Pineda de Shahidinejad con IC-1121, del propietario del proyecto SFORMA, S.A. de C.V., y de los diseñadores de cada especialidad, en atención a lo definido en la RLDOTAMSS y su Reglamento.
10. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño los cuales firma y sellan en cada una de las especialidades mencionadas: Profesional Tramitador y Director de Obra: Ing. Ana María Pineda de Shahidinejad con IC-1121; Diseño Arquitectónico y Urbano: Arq. Pablo José Espitia Martínez con A-1354; Diseño Hidráulico Ing. Roger Alexander Villeda García con IC-4796, Diseño Estructural: Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con IC-3152; Diseño Electricista: Ing. Néstor Waldir Constante Quezada con IE-1531; Diseño Muros Soil Nailing: Ing. Edy Lenin Tejada Montalvan con IC-6960; Especialista: Ing. Rodolfo Antonio Zarate con ASIMEI: 11-RZ-0314.
11. Se prohíbe la acumulación de escombros, maquinaria o materiales de construcción en las vías públicas en atención a lo definido en el Art. VI.44 del RLDOTAMSS.
12. Será Responsabilidad del Director de Obra, cumplir lo siguiente:
 - 12.1 Notificar por escrito a esta Oficina, la fecha de inicio de las obras, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20 RLDOTAMSS.
 - 12.2 Garantizar que, los anclajes de los muros Soil Nailing, los cuales son de carácter permanentes según documentación técnica y planos, no dañen la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía (acera, arriate y parte de la calzada de las calles: El Pasaje H Sur, Calzada El Nogal y La Avenida El Espino); por tanto, cualquier efecto adverso producto de lo antes señalado deberá cumplir con lo establecido en el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS, visto que, según documentación técnica los anclajes de los muros Soil Nailing son de carácter permanente.
 - 12.3 Verificar el cumplimiento de lo detallado en notas en rojo dispuestas en planos y todo lo descrito en esta resolución.
 - 12.4 Contar con el control de un laboratorio de suelos in situ y la supervisión de un ingeniero civil con conocimiento en geotecnia y estructuras al momento de la preparación de cimentaciones en general con el fin de verificar que todas las cimentaciones se construyan en suelos con capacidad portante adecuada, atendiendo lo establecido en los estudios de suelos, en caso de utilizar equipo mecánico durante el proceso de compactación y del mejoramiento de los suelos, deberá regular dicha vibración con el objeto de no dañar la integridad estructural de las edificaciones colindantes y existentes, en atención al Art. VIII.29 "Precauciones en la Ejecución de las Obras".
 - 12.5 En caso de generarse alguna denuncia y/o queja por daños cuyo origen sea adjudicable, con carácter comprobable, al proceso de constructivo del proyecto, el propietario del proyecto deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del proyecto mismo, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS.
 - 12.6 Con lo establecido en los Art. VI.38 "Responsabilidad", VI.39 "Seguridad", VI.44 "Materiales y Escombros en la Vía Pública", VI.50 "Protección de Colindancias y Vías Públicas", Arts. VI.52 "Remoción de Materiales" y VII.15. "De las Responsabilidades", todos del RLDOTAMSS.
 - 12.7 Deberá considerar algún tipo de protección para evitar cualquier desprendimiento de material y/o caída de algún elemento en altura que pueda causar daño a colindancia o que ponga en peligro la integridad de las personas; al finalizar la construcción deberá retirarse dichas estructuras.
 - 12.8 Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación duran el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta la acumulación de escombros sedimentos, así como también el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existentes en las vías circundantes, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento durante dicho proceso.
 - 12.9 De las fallas en la ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las edificaciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia de su trabajo; por lo que deberá responder ante las autoridades correspondientes, según se establece en el Art. VII.15 del Reglamento vigente.
 - 12.10 Toda trasgresión al permiso otorgado, así como el incumplimiento de las normas Técnicas determinadas en los planos y documentos técnicos anexos, están sujeto a sanción conforme a lo establecido en los Artículos IX.3 De las Transgresiones y Art. IX.8 Demolición de obra objetada, del RLDOTAMSS.
 - 12.11 Solicitar la Recepción de las Obras de Construcción a la finalización de la ejecución del proyecto, de conformidad al Artículo VIII. 30 de la RLDOTAMSS.

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Diagonal San Carlos, 25ª Calle Poniente, 15ª Avenida Norte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Resolución de Permiso de Construcción No. 0483-2024 de fecha 29 de enero de 2025

13. Cualquier daño que ocurriera durante el proceso constructivo de la edificación, causado por efectos en la construcción debidamente comprobados u omisiones en los planos y/o documentos, será de exclusiva responsabilidad Civil o Penal del propietario y del profesional responsable, de conformidad a lo que determine la Ley.
14. Deberá establecer en la Escritura de Constitución del Régimen de Condominio y su Reglamento:
 - 14.1 Las áreas de propiedad privativa y las áreas de carácter común según lo dispuesto en el Art. 6 de la Ley Inmobiliaria de Pisos y Apartamentos, siendo responsabilidad de los condóminos proporcionarles el mantenimiento y limpieza a todas las áreas comunes para garantizar el buen funcionamiento del mismo.
 - 14.2 En los apartamentos no se podrán realizar intervenciones, sin contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga sus veces, y en caso de ser estructurales; además; deberá contar con el análisis de un ingeniero civil quien deberá justificar técnicamente la intervención, y en caso requerirlo, deberá realizar los trámites correspondientes.
 - 14.3 Que el sistema de aguas lluvias del proyecto, cuenta con sistemas de mitigación de impacto hidrológico para controlar la escorrentía superficial; por lo que, para su buen funcionamiento será responsabilidad de los Condóminos proporcionarle mantenimiento y limpieza.
 - 14.4 Para el conocimiento de los condóminos y de las instituciones correspondientes, deberá detallar, que los muros perimetrales de los niveles de estacionamiento del edificio son muros tipo Soil Nailing, los cuales traspasan estructuralmente de forma permanente bajo la acera, arriate y una franja de calzada sobre El Pasaje H Sur, Calzada El Nogal y La Avenida El Espino conforme al plano H-102. por lo que, los propietarios presentes y futuros deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos
15. Deberá quedar establecido en las escrituras de compraventa de cada apartamento lo siguiente:
 - 15.1 En los apartamentos no se podrán realizar intervenciones, sin contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga sus veces, y en caso de ser estructurales; además; deberá contar con el análisis de un ingeniero civil quien deberá justificar técnicamente la intervención y en caso requerirlo, deberá realizar los trámites correspondientes
 - 15.2 Que el sistema de aguas lluvias del proyecto, cuenta con sistemas de mitigación de impacto hidrológico para controlar la escorrentía superficial; por lo que, para su buen funcionamiento será responsabilidad de los Condóminos proporcionarle mantenimiento y limpieza.
 - 15.3 Deberá detallar, que los muros perimetrales de los niveles de estacionamiento del edificio son muros tipo Soil Nailing, los cuales traspasan estructuralmente de forma permanente bajo la acera, arriate y una franja de calzada sobre El Pasaje H Sur, Calzada El Nogal y La Avenida El Espino conforme al plano H-102. por lo que, los propietarios presentes y futuros deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos
16. Requerimientos en otras instancias:
 - 16.1 El presente Permiso no exonera de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente y presentarlos cuando le sean requeridos, siendo responsabilidad del titular del proyecto y del terreno dar cumplimiento a lo antes citado.
 - 16.2 La autorización y recepción de los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario, será responsabilidad exclusiva de Desarrolladora Madreselva, S.A de C.V. y será responsabilidad del Titular obtenerla, y presentarlo cuando le sea requerido.
 - 16.3 La autorización y recepción de los sistemas de suministro de energía eléctrica, será responsabilidad exclusiva DEL SUR y será responsabilidad del Titular obtenerla, y presentarlo cuando le sea requerido.
 - 16.4 La recepción de las obras externas viales de señalización, avalados por el Viceministerio de Transporte Exp. DGTO-AITSV-477-10-2024, será responsabilidad exclusiva de dicha institución.
 - 16.5 La no Objeción por parte del MOP para la instalación de los anclajes de los muros Soil Nailing bajo la Avenida El Espino.
17. El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el usuario: Formulario; Escritura de Propiedad de reunión de inmuebles inscrita en el CNR; Poder Especial; Solvencia; Permiso de Demolición GT030301 RF-342/2024; Permiso de "Terraería y Anclajes de Muro soil Nailing" Exp. GT030301 RF-343/2024 de fecha 21 de octubre de 2024, suscrito por funcionarios del Concejo Municipal y de la Alcaldía Municipal de La Libertad Este; Informe de Estudio de Suelos SE-30-1-2 elaborado por Subterra, S.A de C.V. suscrito por el Ing. Edy Lenin Tejada Montalvan con IC-8960; Documento Técnico para Evaluar El Espectro de Respuesta Del Sitio suscrito por el Ing. José Antonio González Magaña con IC-0486; Informe de Prospección Sísmica suscrito por el Ing. José Antonio González Magaña con IC-0486; Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado por parte de Desarrolladora Madreselva, S.A de C.V.; Factibilidad de DEL SUR con NC-716/2023 Ref. FSTR-122/2023; Memoria descriptiva del proyecto suscrita por la Ing. Ana María Pineda de Shahidinejad con IC 1121; Memoria de funcionamiento de las circulaciones verticales suscrita por la Ing. Ana María Pineda de Shahidinejad con IC 1121; Memoria del sistemas de ventilación mecánica y presurización suscrita por Ing. Rodolfo Antonio Zarate ASIMEI Código 11-RZ-0314; Resolución DGTO-AITSV-477-10-2024; Resolución AAC-AGA-LL-204-

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Diagonal San Carlos, 255 Calle Poniente., 135 Avenida Norte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv



Resolución de Permiso de Construcción No. 0483-2024 de fecha 29 de enero de 2025

- EXT-2024; Resolución y planos del Cuerpo de Bomberos de El Salvador No.PPC-0501-8330-2024; Memoria de cálculo hidráulica suscrita por el Ing. Roger Alexander Villeda García con IC-4796; Memoria de Calculo Estructural del proyecto suscrita por el Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez IC-3152; Adenda de aclaraciones y complemento a la Memoria Estructural suscrita por el Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez IC-3152; Memoria de cálculo estructural de Sistemas suscrita por el Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez IC-3152; Memoria de Calculo Estructural de muros Soil Nailing permanentes suscrita por el Ing. Edy Lenin Tejada Montalvan con IC-8960; Fotografías; planos en PDF y DWG.
18. Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:
 - 18.1 Bitácora del proceso constructivo, en base a lo establecido en los Art. VIII.22 y el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.
 - 18.2 Copia certificada por notario del Régimen de Condominio y su Reglamento, Inscrito en el Centro Nacional de Registro (CNR), describiendo entre otros, lo definido en esta Resolución.
 - 18.3 Certificación de Buena Obra extendida por el Director de Obra, haciendo constar que todas las obras se construyeron según lo establecido en planos, diseño presentados y notas en rojo, con un proceso constructivo adecuado para proporcionar seguridad al proyecto, utilizando además mano de obra calificada y materiales de buena calidad y que en la ejecución de las obras se cumplió con los requerimientos y normas definidas en el RESESCO, por lo que garantiza la seguridad estructural y buen funcionamiento del proyecto.
 - 18.4 Certificación de Buena Obra por parte del responsable de Laboratorio de Geotecnia que efectuó la supervisión de suelos y materiales in-situ, haciendo constar que se atendieron las recomendaciones hechas por el estudio de suelos al momento de la construcción, garantizando que las fundaciones del proyecto se apoyan sobre suelos con adecuada capacidad de carga, por lo que certifica la estabilidad de las obras desde el punto de vista geotécnico.
 - 18.5 Certificación de Buena Obra del supervisor responsable del diseño estructural, definiendo que para el diseño y vistas las características propias del edificio (irregular y altura), durante dicho diseño y ejecución de todas las obras, se cumplió con lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), por lo que se garantiza la estabilidad y seguridad estructural de toda la obra construida.
 - 18.6 Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área estructural de los muros Soil Nailing, indicando entre otros, que se verificó el diseño y análisis estructural de estos, tomando en consideración los parámetros indicados en los documentos y estudios anexos, por lo que garantiza la seguridad de dichos muros desde el punto de vista estructural y geotécnico.
 - 18.7 Certificación del responsable del área hidráulica, haciendo constar que, para el manejo y control de las aguas lluvias del proyecto, se construyó el sistema hidráulico compuesto por un sistema de detención y que por gravedad descargan de manera controlada el caudal máximo y hacia el punto de descarga definido en la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0315-2024 y que además, ha detallado los lineamientos para el mantenimiento y limpieza de dicho sistema de detención e infraestructura hidráulica para garantizar su buen funcionamiento a lo largo de la vida útil del proyecto.
 - 18.8 Presentar la certificación del cumplimiento de las medidas de seguridad emitida por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.
 - 18.9 Documento emitido por la Autoridad de Aviación Civil de el Salvador de la inspección final por la instalación del pararrayos.
 - 18.10 Adjuntar la no objeción de la instalación de los muros Soil Nailing construidos bajo la Avenida El Espino.
 19. Colocar placa de 30 x 30 cm en un lugar visible de la fachada de cada edificio, en el cual se especifique el uso y cargas máximas permitidas por cada nivel, según lo estipulado en el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.
 20. El presente proyecto cuenta con los siguientes trámites previos otorgados por esta Oficina: Calificación de Lugar 0402-2024, Línea de Construcción 0286-2023, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0315-2024, y Revisión Vial y Zonificación 0033-2024, por lo que se mantiene vigente todo lo relacionado al funcionamiento y habitabilidad en lo que no contravenga esta resolución.
 21. Posterior a la Recepción de Obra deberá solicitar el **PERMISO DE HABITAR**, para su registro en la municipalidad respectiva.
 22. Cualquier infraestructura fuera de los límites de la propiedad y Línea de Construcción 0286-2023 quedará fuera de este permiso.
 23. Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
 24. Al momento de la ejecución de las obras deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable sin obstaculizar aceras y/o bloquear el paso peatonal o vehicular, el cual deberá retirarse al finalizar la construcción.
 25. En caso de suscitarse denuncia ciudadana durante el proceso constructivo o por el funcionamiento del proyecto, deberán observarse los lineamientos que al respecto define la municipalidad, como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal y el marco legal vigente; caso contrario, las autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.

PERMISOS



www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
 Diagonal San Carlos, 238 Calle Poniente., 132 Avenida Norte.
 Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
 PBX (503) 2234-0600
 E-mail: tramites@opamss.org.sv




Resolución de Permiso de Construcción No. 0483-2024 de fecha 29 de enero de 2025

26. La documentación que integra este expediente se encuentra en versión digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0483-2024, se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.
27. La presente resolución consta de 3 hojas (frente y vuelto) y 679 planos, ambos en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por contenido y especialidad:

ESPECIALIDAD	CONTENIDO HOJAS POR ARCHIVO
Arquitectónicos	AR-05; ARQ-001 al AR-10 y Top (11 HOJAS); AR-11 al ER-40 (30 HOJAS); AR-41 al AR-71 (31 HOJAS); AR-72 al AR-84(13 HOJAS); AR-85 al AR-103 (18 HOJAS)
Estructurales	E-01 al E-57 (56 HOJAS); E-58 al E- 175 (118 HOJAS); E-175 al E-258 (83HOJAS); E-259 al E-323 (65 HOJAS)
Eléctricos	IE-001 al IE-030 (30 HOJAS); IE-031 al IE-065 (35 HOJAS); IE-066 al IE-0100 (34 HOJAS); IE-101 al IE-128 (30 HOJAS)
Hidráulicos	IH-ALL01 al IH-ALL28 (28 HOJAS); IH-AP01 al IH-AP28 (28 HOJAS); IH-AN01 al IH-AN28 (28 HOJAS)
Diseño Soil Nailing	H-101, H-102, H-103, H-104, H-105, H-106 (6 HOJAS)
Ventilación Mecánica	VM00 al VM 31 (32 HOJAS)


28. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, -ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: TRAMITES@OPAMSS.ORG.SV, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
29. **PUEDE GENERAR INFORME DE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AQUÍ UTILIZADAS, EN EL SIGUIENTE ENLACE <https://vol.uanataca.com/detail-validation-signatures%5b0%5d-certificates%5b0>**
30. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

DIOS UNION LIBERTAD

 **José Eduardo García Rojas**

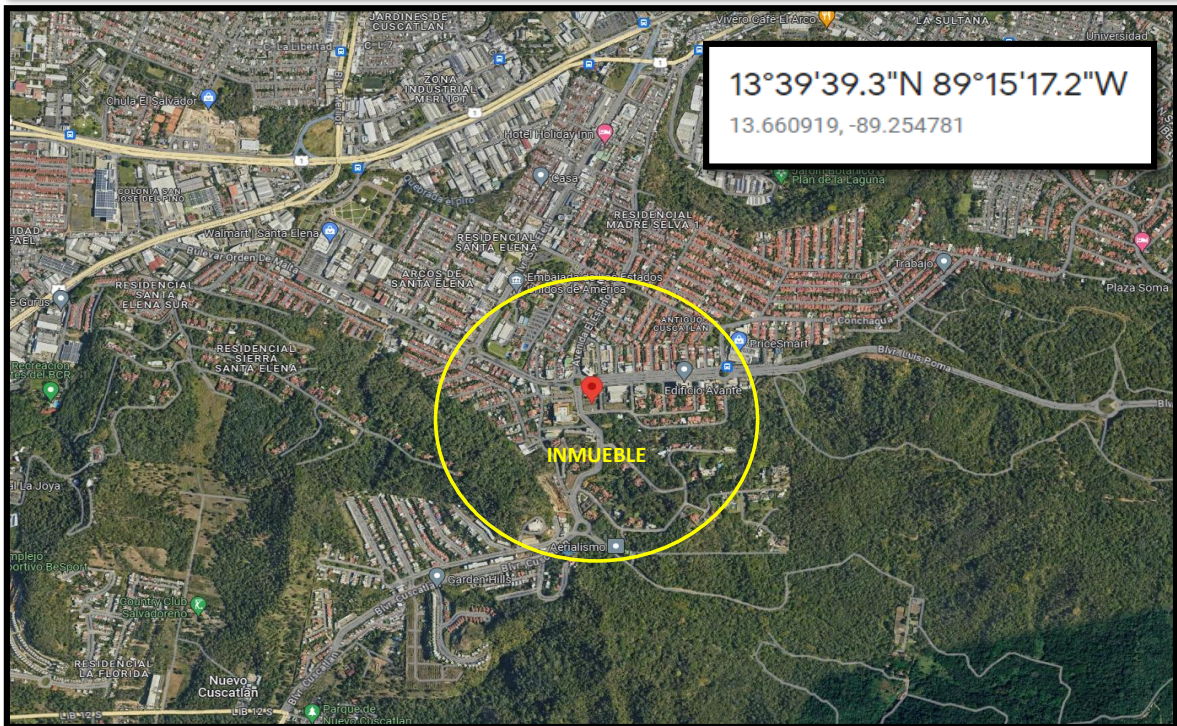
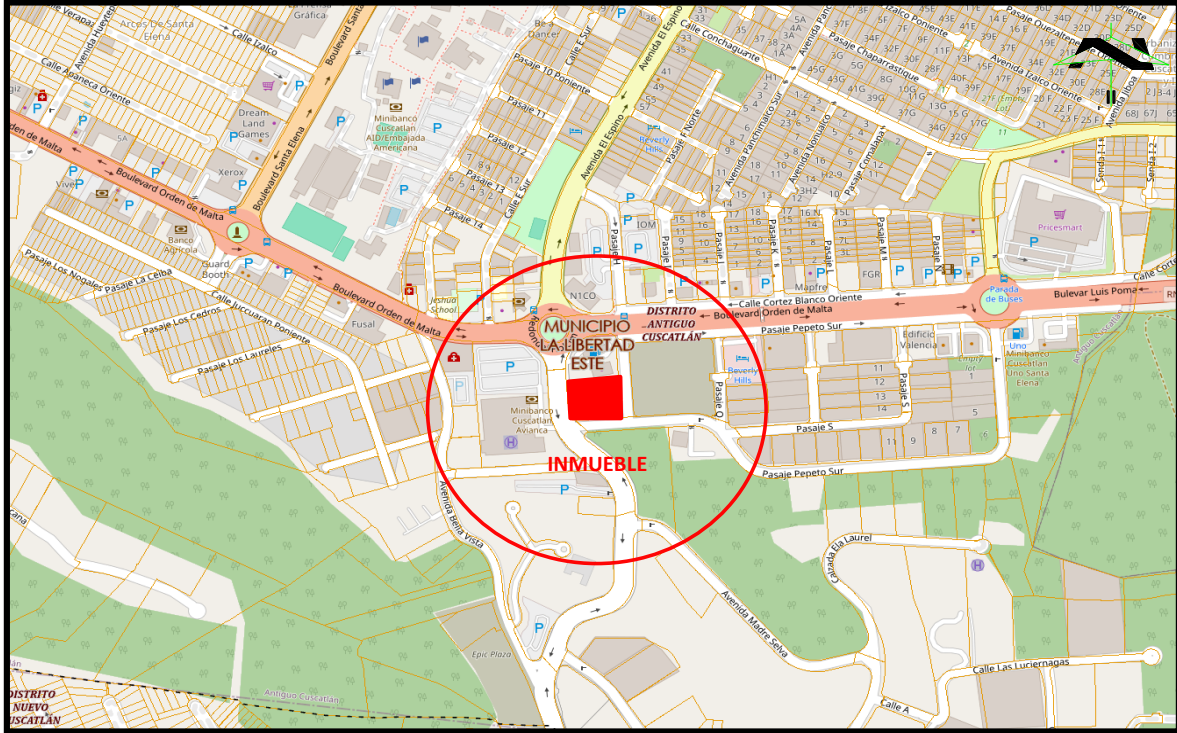
Coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano, con Delegación del Director Ejecutivo, de fecha 06 de enero de 2025

 **COAMSS OPAMSS**

 **Karla Noemi López Hernández**

Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFIAS

