

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS
SEMINARIO DE GRADUACION EN CIENCIAS JURIDICAS, AÑO 2009
PLAN DE ESTUDIO 1993**



“LAS CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE APLICACIÓN DE NORMAS JURÍDICAS MEDIO AMBIENTALES EN LA CONSTRUCCIÓN EN LA CORDILLERA EL BÁLSAMO EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA.”

**TRABAJO DE INVESTIGACION PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS**

PRESENTAN:

**EFRAÍN EDGARDO AVELAR BERMÚDEZ
JEANICCE ALEJANDRA PORTILLO REYES**

**DR. JOSÉ MAURICIO RODRÍGUEZ FLORES
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO**

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, ENERO DE 2010

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

INGENIERO RUFINO ANTONIO QUEZADA SÁNCHEZ
RECTOR

ARQUITECTO MIGUEL ÁNGEL PÉREZ RAMOS
VICERRECTOR ACADÉMICO

LICENCIADO OSCAR NOÉ NAVARRETE ROMERO
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHÁVEZ
SECRETARÍA GENERAL

DR. RENÉ MADECADEL PERLA JIMENEZ
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JOSÉ HUMBERTO MORALES
DECANO

LICENCIADO OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS
VICEDECANO

LICENCIADO FRANCISCO ALBERTO GRANADOS
SECRETARIO

LICENCIADA BERTHA ALICIA HERNÁNDEZ ÁGUILA
COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACIÓN

DOCTOR JOSÉ MAURICIO RODRÍGUEZ FLORES
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

AGRADECIMIENTOS

A Dios Todopoderoso, por ser el creador de la vida, por guardarme de todo peligro, protegerme de todo mal, y permitirme llegar hasta éste punto importante de trascendencia en mi vida.

A mis padres, por haberme dado la vida, por darme dos hermanos, por criarme de la forma que lo han hecho, orientarme en el mejor camino y apoyarme en mis decisiones, y no desampararme nunca, por su afecto, cariño y amor.

A mis amigos, quienes han sido y los que son mis amigos, que han sido parte fundamental de mi vida, y que con su sincera amistad han contribuido a formar mi persona, y quienes han compartido conmigo los momentos de alegrías y tristezas.

A mi Jefe y Compañeros de Trabajo, personas importantes en mi vida, de quienes he aprendido mucho en el saber y entender de las leyes, del profesionalismo, y del compromiso con la sociedad que implican las ciencias jurídicas, así como de su incondicional apoyo y amistad.

Efraín Edgardo Avelar Bermúdez.

AGRADECIMIENTOS

Dios y la Virgen María, porque ellos son los que me dieron la oportunidad de existir en este mundo, y así poder coronar este eslabón en mi vida.

A mis padres, mi mami Ana Cecilia y mi papi Luis Alberto, gracias!!! Porque me dieron la oportunidad de poder dedicarme al estudio y me enseñaron que hay que luchar por obtener lo que uno más anhela.

A mis familiares y amigos, que han disfrutado conmigo mis triunfos profesionales y siempre han deseado un bien para mí.

Jeanicce Alejandra Portillo Reyes.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	i
CAPÍTULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
1.1 Planteamiento Enunciado y Delimitación de, la Investigación.	1
1.2 Justificación de la Investigación.....	7
1.3 Objetivos de Estudio.	8
1.3.1 Objetivo General.....	8
1.3.2 Objetivos Específicos.	8
1.4. Sistema de Hipótesis.	8
1.4.1 Hipótesis General.....	9
1.4.2 Hipótesis Específicas.	9
1.5 Metodología utilizada.	9
1.6 Procedimientos de Ejecución.....	10
CAPITULO II	
MARCO TEÓRICO-HISTÓRICO.....	12
2.1 Legislación relacionada al proceso de construcción en El Salvador, enfocada al caso de la Cordillera del Bálsamo, y criterios para la desarrollarla.	12
2.2 Intervención y competencias de las instituciones públicas en la regulación de la construcción en la zona de Santa Tecla desde 1998 hasta el año 2008.	15
2.3 Aplicación de las normas jurídicas ambientales que regulan la El Proceso de Construcción en la Cordillera del Bálsamo.	17

2.4.	Criterios para declara la Cordillera del Bálsamo, un área natural protegida.	25
2.5.	Evaluación del daño ambiental en la flora y fauna que habita en la Cordillera del Bálsamo en la zona de Santa Tecla.	29
2.6.	Valoraciones, repercusiones y conclusiones del deslave en la Colonia Las Colinas.	35

CAPITULO III

	MARCO JURIDICO DOCTRINARIO.....	42
3.1	Constitución de la República.....	42
3.2	Ley del Medio Ambiente.....	43
3.3	Ley Forestal.	47
3.4	Código Municipal.	48
3.5	Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños.....	49
3.6	Ley de Urbanismo y Construcción.	53
3.7	Convenio para el Manejo y la Conservación de los Ecosistemas Naturales Forestales y el Desarrollo de Plantaciones Forestales.	56
3.8	Ordenanza del Control de Desarrollo y de la Construcción en el Municipio de Nueva San Salvador.	58
3.9	Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños.....	62
3.10	Ordenanza para la Declaración de Zonas de Máxima Protección y Suelos no Urbanizables dentro del Municipio de Nueva San Salvador. .	67
3.11	Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo.....	69
3.12	Reglamento a la Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo.	71

CAPITULO IV.....	74
PROCEDIMIENTOS INSITUACIONALES PARA LA OBTENCION DE PERMISOS DE CONSTRUCCION EN LA CORDILLERA DEL BALSAMO EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA.	74
4.1 Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.....	74
4.2 Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano.	82
4.3 OFICINA DE PLANIFICACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.	84
4.4 ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA.....	102
CAPITULO V.....	104
LIMITANTES PARA LA OBTENCION DE PERMISOS DE CONSTRUCCION EN LA CORDILLERA DEL BALSAMO EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA.	104
5.1 MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES. ...	104
5.2 OFICINA DE PLANIFICACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.	110
5.3 ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA TECLA.....	120
CAPITULO VI.....	122
6.1 CONCLUSIONES.	122
6.2 RECOMENDACIONES.....	124
BIBLIOGRAFIA.....	127
ANEXOS.....	130

Introducción.

El presente trabajo constituye la investigación que para obtener el título de Licenciados en Jurisprudencia y Ciencias Sociales hemos realizado, y en la cual el tema que se aborda es sobre la problemática planteada bajo el tema de “Las Consecuencias de la Falta de Aplicación de Normas Jurídicas Medio Ambientales en la Construcción en la Cordillera del Bálsamo, en el Municipio de Santa Tecla”.

Para iniciar esta investigación se tomaron en cuenta diferentes lineamientos. Tal es así que el anteproyecto consideró en lo que al Planteamiento del Problema se refiere, a los antecedentes más importantes de la temática, destacando de igual manera delimitación espacial, temporal y teórico conceptual de la investigación. De la misma forma se contemplaron tanto la justificación de la investigación, los objetivos, tanto general como específicos, estableciendo de manera general argumentaciones del por qué era necesario investigar la problemática planteada estableciendo la trascendencia e impacto del problema en la sociedad jurídica, en relación al medio ambiente así como a los ciudadanos, luego se estableció por medio de los objetivos, las metas que pretendíamos alcanzar con la realización de esta investigación.

La elaboración de lo que el marco teórico conceptual y el marco jurídico doctrinario, manifestó un conocimiento que nos permitió comprender de una mejor manera el fenómeno o hecho objeto que pretendíamos investigar.

Por otra parte, llevando a cabo un sistema de hipótesis y su debida operacionalización y sus respectivos indicadores se pudo orientar el proceso de recopilación y análisis de información requerida para esta investigación.

De la misma forma se dieron a conocer los Métodos, Técnicas e Instrumentos que se utilizarían para investigación, en el cual se estableció población, muestra y unidad que servirán de análisis, al igual que el nivel y el tipo de investigación que se pretendía realizar y lo métodos y técnicas e instrumentos que ayudarían a recolectar la información y poder desarrollarla.

Luego de realizado el trabajo, el presente informe comprende el resultado del mismo, el cual se presenta mediante el desarrollo de seis capítulos cuyo contenido es el siguiente. El capítulo uno contiene lo que son los Antecedentes Históricos, de lo referente a la Construcción en la Cordillera del Bálsamo, haciendo referencia a algunos estudios existentes sobre el tema de investigación. En el capítulo dos de habla acerca de lo que es el marco teórico en la Construcción en la Cordillera, la aplicación de las normas jurídicas referentes al tema, las instituciones que intervienen y los criterios a tomar en cuenta por estas instituciones para declarar una determinada zona, como área natural protegida. Continuando el capítulo tres con el desarrollo de la legislación interviniente en la construcción en la cordillera. El capítulo cuatro contiene los procedimientos requeridos por las instituciones que tienen competencia o alguna facultad para otorgar algún tipo de permiso para poder efectuar construcciones en el Cordillera del Bálsamo, refiriéndose el capítulo cinco sobre las limitantes que éstas instituciones tiene referente a la construcción en la Cordillera, para evitar un descontrolado desgaste de la cordillera, finalizando con el capítulo seis con las respectivas conclusiones, recomendaciones, bibliografía y anexos de la investigación.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento Enunciado y Delimitación de, la Investigación.

Por su ubicación geográfica y su extensión, la Cordillera del Bálsamo atraviesa varios municipios de nuestro país, dentro del cual se encuentra el municipio de Santa Tecla, en el cual está enfocada la investigación.

La Cordillera es una zona que posee diversidad de riquezas, como: hidrología, vegetación y fauna. Por su cercanía con la capital y sus condiciones climáticas, ésta se ha convertido, en los últimos quince años en una zona exclusiva y de alta plusvalía, que atrajo a la población de mediano y alto poder adquisitivo para poder residir en ella; lo cual se convirtió en un factor que dio como consecuencia un acelerado y descontrolado crecimiento urbanístico. Esta problemática cobra importancia tanto a nivel ambiental como a nivel jurídico, debido a que son diversas las instituciones que intervienen en el rol de proporcionar medidas adecuadas y normativas que imponen ciertos lineamientos, para realizar construcciones en la Cordillera del Bálsamo, en el área del municipio de Santa Tecla.

A pesar de existir una normativa que regule la construcción urbanística en el área de Santa Tecla, que conforma parte de la Cordillera del Bálsamo, previamente se dieron a conocer diversos estudios los cuales hacían mención de algunas de las razones por las cuales la Cordillera era

considerable como una zona no urbanizable¹ e hicieron mención de algunas como: el tipo de pendientes que esta posee (de entre 1100 900 mts. sobre el nivel del mar), su tipo de estructura geológica, su estructura tectónica y sus condiciones hidrológicas.

Algunos estudios realizados a la Cordillera habían coincidido con que ésta era un área no urbanizable, es decir, no apta para el desarrollo poblacional.²

Aún con la existencia de estos estudios como antecedente que señalan que la Cordillera del Bálsamo es una zona no urbanizable, surgieron diversas leyes, reglamentos y ordenanzas que permitieron la autorización de construcciones en la cordillera, en el área de Santa Tecla.

Entre el cuerpo normativo que regula la problemática en estudio podemos hacer mención de: a-) La Constitución de La República, como Ley primaria; b-) Tratados Internacionales; c-) Leyes Secundarias; d-) Reglamentos; e-) Ordenanzas Municipales.

La Constitución de la República, en el Art. 117, es el punto de partida en el cual obliga al Estado a que éste proteja los recursos naturales, la biodiversidad e integridad del medio ambiente para garantizar el desarrollo sostenible. En su inciso segundo se establece la declaratoria de interés social la protección, restauración o sustitución de los recursos naturales, en los términos que establece la ley; por lo que con base en la norma primaria se habilita la regulación específica, es decir da paso a la ley secundaria para el ejercicio de la protección de los recursos naturales.

¹ Estudio “investigación Geotécnica Integral de la Cordillera del Bálsamo, en el Área sur de Santa Tecla, realizado por la Compañía LOTI y Asociados.

² Ibidem y Estudio “Geología en el área de San Salvador, una base para el desarrollo y planificación de la ciudad” realizado por Michael Schmidt-Thomé, de la misión geológica de Alemania.

En lo que respecta a la construcción urbanística, el Art 119 Cn. Estipula que “se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias lleguen a ser propietarios de su vivienda”, pero se dice que al hablar de vivienda digna³ se debe entender que además del aspecto físico de la vivienda, esta debe satisfacer el aspecto de seguridad, lo cual está íntimamente relacionado con el tema de los riesgos, en el que se toma en cuenta que los habitantes no incurran en tener que vivir en espacios habitacionales en los cuales sus vidas corran riesgos, y a su vez que la vivienda no se encuentre tampoco en alto grado de vulnerabilidad o en riesgo de destrucción, debe existir la seguridad de que las familias no se expongan a peligros de ningún tipo; además las viviendas deben de proporcionar un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, donde el individuo se sienta seguro y cuente con los servicios básicos.

Algunos convenios internacionales relacionados a la problemática son:

- a) Convenio sobre la Diversidad Biológica, este convenio debe tomarse en cuenta en los proyectos de construcción para que no se dañe o deteriore la biodiversidad de la cordillera,
- b) Convenio Regional para el Manejo y Conservación de los ecosistemas naturales forestales y el desarrollo de plantaciones forestales. El Estado debe crear fondos específicos para apoyar financieramente las prioridades estatales, como las políticas para el desarrollo sustentable del recurso forestal,
- c) Convenio Constitutivo de la Comisión Centroamericana de Ambiente y Desarrollo. Estos son algunos de los convenios que tienen gran importancia para evitar el daño ambiental provocado por la industria de la construcción.

En el marco de leyes secundarias podemos mencionar: a) Ley de Medio Ambiente. Esta ley regula la obligación de proteger, conservar y

³ “Repercusiones Económicas, Sociales, Jurídicas y Ambientales de la Ordenanza Municipal de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo del Municipio de Nueva San Salvador,” Tesis, Pág. 26

recuperar el medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales que permitan mejorar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras; b) Ley de Urbanismo y Construcción. Esta establece en su Art. 2 las condiciones que la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas debe exigir para la aprobación de nuevas urbanizaciones, una de sus exigencias es dejar un mínimo del 10% del total de la construcción destinado para jardines o parques públicos; c) Reglamento de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales. Este reglamento se promulgó con el propósito de regular el desarrollo urbanístico y que éste sea efectuado de una manera ordenada. Además este reglamento deja abierta la posibilidad de construir en zonas consideradas como reserva ecológica, con la limitante que deben tener como máximo 10 habitantes por cada hectárea, siendo el lote mínimo de 4000 metros cuadrados, no con más de 10% de dicha área; d) Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños. Esta ley define cuáles serán los organismos responsables de la planificación, coordinación y control del desarrollo territorial en el área metropolitana de San Salvador, además de incluir el diagnóstico del uso de los suelos, los criterios y lineamientos para la conservación del ambiente, y el uso racional de los recursos. Además establece las reglas para la obtención de los permisos de parcelación y construcción, inspección y recepción de obras, así como la competencia y responsabilidades en las actuaciones relacionadas con la ejecución de los mismos; e) Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños; f) Código Municipal. El cual tiene como objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de

las facultades autónomas de los municipios, entre otros, en las cuales se incluyen las de otorgar permisos para construcción.

Entre las instituciones que tienen competencia en la aplicación y regulación de la normativa antes mencionada tenemos: El Ministerio de Medio Ambiente, Alcaldía de Santa Tecla, Ministerio de Obras Públicas, Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACID), Ministerio de Agricultura y Ganadería, Sistema Nacional de Estudios Territoriales (SNET), Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), constituida por el Ministerio de Obras Públicas, Alcaldías y Salud Pública.

A pesar de existir diversidad de leyes secundarias, reglamentos, convenios internacionales que regulan la construcción en la Cordillera del Bálsamo ¿Constituirán normas suficientes para evitar una destrucción plena de la Cordillera del Bálsamo en el área de Santa Tecla?, ¿Existe una atomización del marco jurídico que regula la protección de los recursos naturales? ¿Es necesaria la integración de todo el marco normativo en uno solo?

Aun existiendo antecedentes que establecen a la Cordillera del Bálsamo como una zona no urbanizable, ¿Cuáles son los criterios de cumplimiento que toman en cuenta las autoridades para otorgar permisos de construcción en la Cordillera del Bálsamo?

A raíz de estas interrogantes se pretende establecer una interrogante principal ¿Existen normas suficientes y una efectiva aplicación de éstas en lo que respecta a la construcción en la Cordillera del Bálsamo, en el área de Santa Tecla?

Como enunciado del problema de la investigación pudimos formularnos la siguiente interrogante: ¿En qué medida la falta de

aplicabilidad de la normativa jurídica medio-ambiental que regula la construcción en la Cordillera del Bálsamo, en el área de Santa Tecla, incide en el deterioro medio-ambiental de la Cordillera?

Dentro de la delimitación de la investigación se encuentra la espacial, la temporal y a teórico conceptual, que las expusimos de la siguiente manera: **Alcance Espacial:** se señaló como espacio geográfico de actuación la Cordillera del Bálsamo, en el área del municipio Santa Tecla, territorio que cuenta con una parte considerable perteneciente a ésta. Por tal motivo se pretendió estudiar la normativa jurídica-ambiental que regula la construcción en dicha zona, y las instituciones que otorgan los permisos para poder realizar cualquier tipo de construcción. **Alcance temporal:** El alcance temporal de la investigación partió del año 1998, estableciendo el desarrollo del marco jurídico respecto a nuestro tema de investigación, cubriendo hasta el año del 2008, para verificar el desarrollo y aplicación de la normativa jurídico-ambiental respecto a la construcción en la Cordillera del Bálsamo en el municipio de Santa Tecla. Y finalmente el **Alcance teórico-conceptual:** La investigación ha pretendido abordar diferentes términos que se derivan del enunciado del problema y otros que son cercanos a la problemática a investigar, pertinentes al Derecho Ambiental y Municipal, ya que la Alcaldía de Santa Tecla tiene un papel fundamental para la otorgamiento de permisos de construcción en la cordillera, donde se encaminará nuestra labor investigativa.

Por ello se establecieron una serie de preguntas que sirvieron de directrices en la investigación y que tienen como propósito el darle las respuestas adecuadas. Las interrogantes planteadas fueron las siguientes:

- ¿Cuál es la normativa jurídico-ambiental que rige la construcción en la

cordillera del Bálsamo, en el municipio de Santa Tecla?

- ¿Qué instituciones son las encargadas de otorgar permisos de construcción en la cordillera del Bálsamo, en el área de Santa Tecla?
- ¿Cuáles son las funciones que le competen a cada institución y en que contribuyen al uso del suelo en la cordillera del Bálsamo?
- ¿Cuáles son los parámetros que toman las instituciones para otorgar permisos de construcción en la Cordillera del Bálsamo?
- ¿Cuáles son las deficiencias de la normativa vigente para lograr que la Cordillera del Bálsamo sea declarada en su totalidad un área natural protegida?

1.2 Justificación de la Investigación.

Se considera que la presente investigación se deberá basar en el tema de la construcción en la cordillera del Bálsamo, en el área de Santa Tecla, ya que se puede constatar que la Cordillera del Bálsamo, es de importancia fundamental para el medio ambiente en nuestro país, ya que posee una serie de características como de geomorfología, posee además una hidrología de mucha riqueza, ya que contiene cuencas con un sistema de vertientes hacia el Océano Pacífico, en lo referente a la vegetación se ha caracterizado por ser un bosque sustituto de diversidad de especies, además es un ecosistema en el que habitan aproximadamente 39 especies de animales, y cabe destacar que 4 de ellas se encuentran en peligro de extinción.

Por tal motivo, se considera de vital importancia conocer la normativa jurídico-ambiental que regula la construcción en la Cordillera del Bálsamo, además de conocer las instituciones que intervienen al momento de otorgar

permisos de construcción y dar a conocer los parámetros a tomar en cuenta por estas instituciones.

De tal forma se pretende dar a conocer si existe o no una debida aplicación de estas normas jurídico-ambientales y si existe un daño severo ambiental al momento de realizarse dichas construcciones.

1.3 Objetivos de Estudio.

1.3.1 Objetivo General.

Presentar un estudio socio-jurídico, sobre la problemática de la construcción en la Cordillera del Bálsamo, en la zona de Santa Tecla, en el período de 1998-2008.

1.3.2 Objetivos Específicos.

- Proporcionar la normativa aplicada para la construcción en la Cordillera del Bálsamo, en la zona de Santa Tecla.
- Facilitar criterios a tomar en cuenta por las instituciones que intervienen en esta problemática, para otorgar permisos de construcción en la Cordillera.
- Presentar las repercusiones medio ambientales ocasionadas por la construcción en la Cordillera.

1.4. Sistema de Hipótesis.

Enunciado de Hipótesis.

La investigación estará guiada por el siguiente Sistema de Hipótesis:

1.4.1 Hipótesis General.

“El daño ambiental ocasionado en la Cordillera del Bálsamo en la zona de Santa Tecla, es debido a la falta de eficacia en la aplicación de las normas jurídicas medio ambientales”.

1.4.2 Hipótesis Específicas.

1. La falta de uniformidad en la aplicación de normas jurídico-ambientales que regulan la construcción en la cordillera, ocasiona diversidad de interpretaciones en la aplicación de las normas.
2. La existencia de diversidad de instituciones que intervienen en el proceso de autorización de construcciones en la cordillera, ocasiona duplicidad de competencias.
3. Inexistencia de una norma jurídica que prohíba permanentemente la construcción en la cordillera genera inseguridad jurídica.
4. La carencia de una norma jurídica que declare la Cordillera área natural protegida, permite la construcción.

1.5 Metodología utilizada.

La metodología que se utilizó en la presente investigación fue la siguiente: Métodos Generales: se utilizaron el método de Análisis, consistente en descomponer todo en sus partes; de igual manera se utilizó el método de Síntesis, es decir volver a unir las partes en el todo; el método de Inducción y el método de Deducción.

En cuanto a los métodos específicos que se utilizaron, estos fueron los siguientes: Se realizó investigación bibliográfica-documental; el método de observación estructurada y por último el método de la entrevista individual estructurada.

1.6 Procedimientos de Ejecución.

El Procedimiento de Ejecución consistió en primera instancia en la elección del tema que investigamos, tomando en cuenta que el área de investigación la cual es el área del derecho medio ambiental, y aspectos tan importantes como la construcción en zonas de riqueza ecológica y que a su vez ello representa un peligro al llevarse a cabo en zonas vulnerables y de poca viabilidad para construir en ella, de la problemática jurídica de la aplicación de la normativa que regula la construcción en tales zonas, así como del papel que juegan las instituciones que la regulan; una vez seleccionado el tema, proseguimos a la identificación de los problemas que se encuentran en relación al tema de investigación, estableciendo de esa manera el Planteamiento del Problema, el enunciado del Problema, y la delimitación espacial, temporal y teórico-conceptual; posteriormente, se realizó la Justificación de la Investigación y la elaboración de los objetivos de la investigación, estableciendo así un objetivo general y varios objetivos específicos, que permitieron llevar a cabo una investigación acorde a la problemática enunciada; luego, se llevo a cabo la estructuración del Marco Referencial Histórico, Teórico y Doctrinario Jurídico del Problema, en tal capítulo, se estructuró el Marco Teórico Histórico y el Marco Jurídico Doctrinario, en el cual se abordaron aspectos importantes, en el ámbito histórico, en el ámbito jurídico, dándole en ambos casos la connotación requerida en cuanto a la investigación; se desarrolló el sistema de hipótesis y su operacionalización, estableciendo una hipótesis general y sus respectivas hipótesis específicas. Asimismo, elaboramos un Bosquejo de trabajo y un cronograma de actividades, a fin de estructurar la investigación y calendarizar las actividades ejecutadas durante el desarrollo de la misma.

Finalmente, dejamos enunciados los recursos utilizados en la investigación y plasmamos la bibliografía que fue clave en el desarrollo del presente trabajo.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO-HISTÓRICO.

2.1 Legislación relacionada al proceso de construcción en El Salvador, enfocada al caso de la Cordillera del Bálsamo, y criterios para la desarrollarla.

La Legislación relacionada al proceso de construcción, debe considerar dos aspectos elementales para la misma, como lo son: un el aspecto medioambiental, y el aspecto de la construcción, es decir, las disposiciones que expresamente contienen la regulación del proceso mismo de la construcción.

En tal sentido, vemos que se relacionan disposiciones legales que van desde la Constitución de la República hasta Ordenanzas Municipales. Todas las normas que hacen referencia a estos dos enfoques pueden ser aplicadas a la problemática de la Cordillera del Bálsamo en la zona de Santa Tecla. La problemática, consiste en el hecho que se trata de un área frágil, y que a la vez alberga una biodiversidad importante de flora y fauna originaria de la zona.

El proceso de construcción está supeditado a distintos cuerpos normativos, y dependerá del tipo de proyecto que se quiera desarrollar, para la correcta aplicación de los mismos. La legislación que se relaciona al es ampliamente comentada en el Capítulo III del presente trabajo de investigación, y se abordan uno por uno.

Se cuenta con diversos y distintos cuerpos normativos, que poseen distinta naturaleza, en ese sentido, se aplicarán las disposiciones pertinentes que pueden ser unas pocas, o cuerpos normativos cuyo objeto está en su totalidad orientado a regular la problemática. Existen leyes que regulan solo el aspecto medioambiental, y otras que regulan solo el aspecto de la construcción; también los que establecen ambos aspectos.

Dicha legislación es la siguiente:

- Constitución de la República.
- Ley del Medio Ambiente.
- Ley Forestal.
- Código Municipal.
- Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños.
- Ley de Urbanismo y Construcción.
- Convenio para el Manejo y la Conservación de los Ecosistemas Naturales Forestales y el Desarrollo de Plantaciones Forestales.
- Ordenanza del Control de Desarrollo y de la Construcción en el Municipio de Nueva San Salvador.
- Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños.
- Ordenanza para la Declaración de Zonas de Máxima Protección y Suelos no Urbanizables dentro del Municipio de Nueva San Salvador.
- Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo.
- Reglamento a la Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo.

Se cuentan con leyes generales, es decir que se refieren a aspectos más generales sobre la construcción y sobre el medio ambiente; mientras que las leyes más específicas, se tratan de ordenanzas municipales, que van en busca de proteger el medio ambiente de la zona especificada, y también de la gestión de riesgos para evitar desgracias como la acaecida el fatídico 13 de enero del año 2001, en el que fallecieron muchas personas a causa del fenómeno natural.

En cuanto a la Aplicación de los cuerpos normativos, en caso de ser Normas de carácter General, se tendrá en consideración que las disposiciones legales de cada una de ellas, se relacione con la problemática; si se trata de Cuerpos Normativos Específicos, como el caso de los reglamentos, se aplicarán en parte o en todo su conjunto, puesto tenemos que todo lo desarrollado en ellos está orientado a la problemática, ya sea en el sentido medio ambiental, o en el ámbito de la construcción que son las dos principales campos de la investigación y que están vinculados.

También, para la aplicación de la normativa, se debe tomar en cuenta el sujeto que ha emitido la misma, es decir, si se trata de una ley general, estas son emitidas por la Asamblea Legislativa, y de ser específica como en el caso de los reglamentos, será la Alcaldía Municipal, la que la emita. Asimismo, de la ley va a facultar a un sujeto determinado a que la aplique, y quedaran delimitadas las actuaciones que pueden realizar, las facultades que poseen en el marco que les confieren los distintos cuerpos normativos. Por ejemplo, en el caso de la solicitud de una obra de construcción compleja en la zona, el ente encargado de conocer y tramitar la solicitud, y aplicar la ley es la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador. En el caso de la tramitación del Estudio de Impacto Ambiental, es competencia del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Para la aplicación de la norma jurídica, también se debe de respetar los criterios de temporalidad, espacialidad o territorialidad y competencia. En relación a la temporalidad, ver el principio de legalidad, de las leyes, para no hacer una aplicación retroactiva, ya que está prohibido por la constitución. En relación a la espacialidad o territorialidad, hay que ver en el espacio físico o la delimitación de superficie en que se aplicara el cuerpo normativo, que puede ser a nivel nacional, o a nivel municipal, o incluso en un área específicamente delimitada. Y por último en cuanto a la competencia, se retoma lo dicho en el párrafo anterior y se aplicará lo que la ley taxativamente establezca en cuanto a los sujetos que intervienen ya sea pasiva o activamente, o en la contravención o transgresión a las normas jurídicas de que se traten.

2.2 Intervención y competencias de las instituciones públicas en la regulación de la construcción en la zona de Santa Tecla desde 1998 hasta el año 2008.

La presente investigación, comprende un alcance temporal de diez años, partiendo del año de 1998, año que coincide con la entrada en funciones del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y con estudios hechos por diferentes instituciones que señalaron las consecuencias ecológicas y de riesgo que surgen de la construcción en la zona de la Cordillera del Bálsamo en Santa Tecla.

En el proceso de Construcción en la Cordillera del Bálsamo, así como en otras áreas con importantes características ecológicas y de riesgo para ejecutar obras, se debe tomar en cuenta, que la parte que comprende la Cordillera en Santa Tecla, debe ser tramitada en la Oficina de Planificación

del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños (OPAMSS), o en la Alcaldía Municipal de la ciudad de Santa Tecla.

El parámetro que define que institución será la competente para lo constituye el área del proyecto de construcción que se debe realizar, puesto que, si el área no sobrepasa los cincuenta metros cuadrados, será competencia de conocer el procedimiento de la Alcaldía Municipal, en caso de sobrepasar dicha extensión superficial, será competencia de la OPAMSS.

Otra institución que interviene, para el caso de la Cordillera del Bálsamo, tratándose de una zona de mucha vulnerabilidad, es el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, ya que ha sido reconocido el valor ecológico de la mencionada zona, en tal sentido, busca la protección ecológica de la misma, por lo que en caso de existir cualquier proyecto de construcción, requerirá el respectivo estudio de Impacto Ambiental, para que pueda ser autorizado.

Asimismo, la participación de la Alcaldía Municipal de la ciudad de Santa Tecla, ejerce un papel fundamental en el proceso de Construcción en la zona de la Cordillera del Bálsamo, en tal sentido, en los últimos años ha desarrollado distintos cuerpos normativos en los cuales tiene la facultad constitucional de emitir, tal es el caso de las Ordenanzas Municipales, y los Reglamentos de las mismas, que se han relacionado anteriormente. De igual forma, tienen las facultades que les otorga en Código Municipal en el marco de la descentralización, por el cual se trasladan facultades a las Alcaldías, para administrar territorialmente al país.

La Alcaldía de Santa Tecla, está facultada para conocer en relación a los procesos de construcción, y además de ampliación y/o remodelación, cuya extensión superficial no sobrepase los cincuenta metros cuadrados, y

para ejercer este trámite se debe tramitar a través de una solicitud, que establece los requisitos para ejecutar la obra de que se trate.

Otra institución que interviene de forma más directa es la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, que constituye el ente rector del proceso de Construcción en cualquier área de la zona del Departamento de San Salvador y Santa Tecla. En el caso de éste último municipio, que es donde se desarrolló la investigación, la OPAMSS conocerá de los proyectos de construcción y desarrollo urbanístico mayor a los cincuenta metros cuadrados.

2.3 Aplicación de las normas jurídicas ambientales que regulan la El Proceso de Construcción en la Cordillera del Bálsamo.

Las normas jurídicas ambientales, que se aplican en el proceso de construcción, juegan un papel importante en el mismo, en el cual se observa la intervención de distintas instituciones públicas. Para el ejercicio de la construcción, se deben cumplir con una serie de requisitos, y tramites siendo las principales instituciones ante las cuales se llevan a cabo: la Alcaldía Municipal o ante la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, según sea el caso, y realizar si es requerido, el permiso o estudio en el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

En el caso de las normas enfocadas a la preservación y cuidado del Medio Ambiente, tenemos algunas disposiciones que establece la **Ley del Medio Ambiente**, a partir del Título III, denominado “Instrumentos de la Política de Medio Ambiente”, específicamente en el Capítulo II “Incorporación de la Dimensión Ambiental, Planes de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio”, comienza a desarrollar disposiciones relacionadas con la investigación, tal es el caso del Artículo 14, “Criterios Ambientales en el

Desarrollo y Ordenamiento del Territorio”, en esta disposición, se establecen criterios a tomar en cuenta en toda política, plan o programa de desarrollo y ordenamiento del territorio, dentro de las cuales se desarrollan parámetros, entre los cuales se destaca el dado en el literal b) el cual toma en cuenta “Las características ambientales del lugar y sus ecosistemas, tomando en cuenta sus recursos naturales y culturales y en especial, la vocación natural y el uso potencial del suelo” ...; asimismo el literal c) que toma en cuenta “Los desequilibrios existentes por efecto de los asentamientos humanos, las actividades de desarrollo y otras actividades humanas o de fenómenos naturales”.

Otra disposición que nos brinda la *Ley del Medio Ambiente*, es el Artículo 15, el cual regula los aspectos que deben de tomar en cuenta las Normas Ambientales en los Planes de Desarrollo, los cuales enuncia muy específicamente, y podemos considerar íntimamente relacionados a la presente investigación, el literal a): Los usos prioritarios para áreas del territorio nacional, de acuerdo a sus potencialidades económicas y culturales, condiciones específicas y capacidades ecológicas, tomando en cuenta la existencia de ecosistemas escasos, entre los que se deben incluir laderas con más de 30% de pendiente...; también, es importante, tomar en cuenta lo que dice el literal b) ya que toma en consideración las áreas de conservación y protección absoluta y de manejo restringido.

Luego tenemos, siempre en la *Ley del Medio Ambiente*, el Sistema de Evaluación Ambiental, el cual requiere la realización de una serie de instrumentos enumerados en el Artículo 16, y desarrollados cada uno a partir del Artículo 17 de la Ley del Medio Ambiente vigente.

También, la ley referida, regula un tópico importante en la realización de procesos de construcción, en caso de ser requerido, se trata de El

Permiso Ambiental, que es una herramienta fundamental ante la solicitud de construcción, y es competencia del Ministerio del Medio Ambiente, exclusivamente emitirla. Lo relacionado al Permiso Ambiental, se regula a partir del Artículo 19 de la Ley, y es fundamental en las actividades de construcción, que por su naturaleza sea requerido; luego, el Artículo 21, se enumera las Actividades, Obras o Proyectos que requieren de un Estudio de Impacto Ambiental, y específicamente el literal l) se refiere específicamente a los proyectos “urbanísticos, construcciones, lotificaciones u obras que puedan causar impacto ambiental negativo”, y el último literal de la misma disposición, hace referencia a impactos en el ambiente, la salud y el bienestar humano o los ecosistemas.

En cuanto a **La Ley Forestal**, esta solamente nos da una disposición evidentemente más relacionada a la problemática de la Cordillera del Bálsamo, denominada del “USO RESTRINGIDO”, declarando como áreas de uso Restringido, y desarrolla una serie de literales, de los cuales se observa el literal “e) Las áreas que por su potencial de deslizamiento debido a fuertes pendientes constituyen un peligro para las poblaciones”; en donde se insta a ejercer a los titulares de los mismos a manejarlos de manera sostenible.

Un cuerpo normativo importante, sin embargo, sus disposiciones se relacionan y se aplican de forma más indirectas en el proceso de construcción en la zona de la cordillera del Bálsamo, es el **Código Municipal**, el cual en el numeral 1 del Artículo 4, establece que es competencia de los Municipios: La elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo local; así mismo, el numeral 10 del mismo Artículo 4 se relaciona, puesto que está orientado a la conservación del Medio Ambiente, y también La regulación y el desarrollo de planes y programas destinados a la preservación, restauración, aprovechamiento racional y mejoramiento de los recursos naturales, de acuerdo a la ley.

Se consideran disposiciones que se relacionan de manera indirecta, puesto que son fundamentales para la habilitación de la competencia de los Municipios, para la aprobación de proyectos de construcción, o desarrollo local, sin embargo, no dan directrices concretas en el proceso mismo.

Un cuerpo normativo que se aplica de forma directa a la problemática, es La ***Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños***; y vemos en primer lugar, que en su Título III, tiene un enfoque ambiental, al establecer un Régimen del Medio Ambiente, en el cual se desarrollan disposiciones destinadas a que el desarrollo metropolitano no afecte las áreas que brindan un valor ecológico al área metropolitana de San Salvador. En su Artículo 11, establece que “Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá evaluar el impacto ambiental producido por las obras inherentes al desarrollo, en el medio ambiente natural del sitio afectado.”

También, se puede relacionar con la investigación lo dispuesto en el literal c) del Artículo 6, establece que la ley comprenderá el aspecto de “El Control del desarrollo urbano y de las construcciones, que define reglas para la obtención de permisos de parcelación y construcción, inspección y recepción de obras, así como el señalamiento de la competencia y responsabilidades en las actuaciones relacionadas con la ejecución de los planes y de los proyectos”.

En su Artículo 31, se establece que todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá evaluar el impacto ambiental producido por las obras inherentes al desarrollo, en el medio ambiente natural del sitio afectado. En el literal 9) de la misma disposición

establece que se deben crear las Medidas para la conservación de las áreas declaradas no urbanizables.

Es importante lo que establece el Artículo 32 “Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, establecerá las áreas de desarrollo restringido, y las no urbanizables, diferenciándolas según las causas por que deban preservarse; así mismo normará las actividades que puedan autorizarse en cada una de dichas áreas”.

Entre las limitantes que esta ley impone a los proyectos de construcción, tenemos las que se mencionan en el Artículo 35, puesto que establece en áreas de desarrollo restringido, las áreas mínimas de lotes, las áreas mínimas no construidas, los porcentajes de resiembra obligatoria, y toda otra medida que minimice los daños, para conservación de áreas boscosas para preservar, restaurar o mejorar la calidad del aire, la estabilidad del suelo, se establecerán en base a un diagnóstico que técnicamente establezca esa necesidad.

Luego en el Artículo 36, se regula una prohibición en relación al desarrollo en las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para la conservación del ecosistema para la preservación de la biodiversidad, y que para ello se establecerán en un estudio que demuestre técnicamente que estas constituyen un recurso de alto valor para la flora y fauna. Esta disposición, se ve íntimamente relacionada con la problemática de investigación.

En última instancia, se hace referencias a dos importantes Ordenanzas, emitidas por el Concejo Municipal de la Alcaldía de Santa Tecla, la primera, emitida en el año de 1990 el cual si bien no es cierto que parte del tiempo comprendido en el ámbito temporal de la investigación, si es

una normativa vigente en su aplicación en el proceso de construcción. Se trata de la ***Ordenanza del Desarrollo Urbano y de la Construcción en el Municipio de Nueva San Salvador***. Dicha Ordenanza, tiene por objetivo definir la competencia municipal en la vigilancia, control y autorización de las actividades del desarrollo urbano de la ciudad de Nueva San Salvador. También destaca que las autorizaciones de las obras particulares de Construcción, Urbanización, Lotificación o Parcelación, así como los procedimientos y obligaciones para adquirirla infracciones y sanciones.

Además atribuye al Concejo Municipal tiene por fin así mismo establecer la fiscalización en la ejecución de las mismas, la calidad técnica de los ejecutores y la responsabilidad profesional de los mismos, por lo cual, es un cuerpo normativo aplicable en su totalidad al procedimiento de ejecución de obras en el Municipio en mención y específicamente en la zona de la Cordillera del Bálsamo.

El Artículo 2 de la Ordenanza, establece la competencia, estableciendo como “El organismo encargado de la vigilancia, control, aprobación y autorización de las actividades que se refiere al desarrollo urbano del Municipio de Nueva San Salvador y de las construcciones que en él se realicen, será el Concejo Municipal con la asesoría y colaboración técnica de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador”...; y posteriormente, establece las autorizaciones y licencias que extenderá la Alcaldía o la Municipalidad en su caso, sin la intervención de la OPAMSS, las cuales son: proyectos de menor índole. Sin embargo, actualmente, tal como se mencionaba en el sub-capítulo anterior, la Alcaldía Municipal conocerá de los procesos de construcción, ampliación y/o remodelación, que no sobrepasen de 50 m²; y la OPAMSS, conocerá de una extensión superficial superior a la mencionada.

Por otro lado, según el Artículo 3 de la Ordenanza en comento, las funciones de vigilancia, control y aprobación a que se refiere el inciso primero del artículo anterior serán ejercidas por la Municipalidad y la OPAMSS; y las funciones referentes a las autorizaciones y licencias expresadas, serán por cuenta del Alcalde Municipal.

En relación a los constructores, se establece como una obligación la de comprobar la calidad del suelo, de los materiales y del proceso constructivo, lo cual deberá hacerse por medio de ensayos de un laboratorio de mecánica de suelos y de materiales, de conformidad a lo preceptuado en el Artículo 22.

En su Artículo 27, para efectos de realizar proyectos de parcelación o construcción en el Municipio de Nueva San Salvador, deberá realizar, trámites previos a la solicitud correspondiente. Ante la OPAMSS, deberá solicitar la Calificación de lugar en caso de un uso identificado como "condicionado" en el Reglamento o en la matriz de Usos de Suelo del Plano General de Zonificación del AMSS. También cuando se desee habilitar un proyecto de desarrollo progresivo de parcelaciones habitacionales Populares y de Interés Social.

De igual forma, cuando la parcela afectada se ubique en un área identificada como de Desarrollo Restringido. Debiendo en este caso ser acompañada de un estudio de Impacto Ambiental, lo cual nos remite al trámite establecido en la Ley del Medio Ambiente.

En el caso de las solicitudes para ejecutar proyectos de parcelación o urbanización en el municipio de Nueva San Salvador, se deberá solicitar Revisión Vial y de Zonificación a la OPAMSS y permiso de Parcelación al Concejo Municipal a través de la OPAMSS, de conformidad al Artículo 28.

La otra Ordenanza que es de gran importancia, es la **Ordenanza de Veda Temporal en la Cordillera del Bálsamo**, que es acompañada de su Reglamento respectivo. Dicha Ordenanza, establece una prohibición temporal para la ejecución de obras de construcción a partir de la vigencia de la misma.

Sobre dicho cuerpo normativo, tenemos que se aplica de forma muy directa el Artículo 3, el cual de manera tajante que partir de la vigencia de la Ordenanza, No se autorizará por ninguna razón permisos para construcción de cualquier tipo de vivienda, en la zona descrita en el Artículo 1, es decir en la parte de la Cordillera del Bálsamo que corresponde al Municipio de Santa Tecla.

La Ordenanza, la cual dispone pocos Artículos, se desarrolla a través de su Reglamento, denominado "**Reglamento a la Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo**".

Los Artículos que tienen una aplicación directa en la aplicación en el proceso de construcción que desarrolla el Reglamento son los siguientes: 1, 2, 3, 7 y 15.

El objeto de la Ley, se encuentra regulado en su Artículo 1, el cual establece regular toda nueva construcción o edificación que se autorice dentro de aquellos proyectos habitacionales, parcelaciones o lotificaciones que hubieran tenido sus permisos conforme a la Ley, antes de la vigencia de la Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo.

Las nuevas construcciones o edificaciones que se hubieren de permitir de conformidad al inciso que antecede por parte de esta Alcaldía, deberán contar con los permisos mínimos correspondientes que para tal efecto les

extienda la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, los cuales deberán ser revisados por la Gerencia de Ingeniería y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla y contar con el visto bueno del Alcalde.

En caso de ser requerido, se requieren estudios de factibilidad con que deben contar las solicitudes de permisos de construcciones o edificaciones que se presentaren para su autorización en la Alcaldía los que deberán de ser de tipo topográficos, geológicos y biológicos (Artículo 2).

En el Artículo 7, se faculta a la Alcaldía Municipal para realizar inspecciones en el lugar para el fin de verificar la información proporcionada por el interesado en la construcción, de la cual, sobre lo cual, se enviará nota a la OPAMSS y al Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Luego se dispone que toda construcción individual quedará sujeta a las siguientes restricciones eminentemente de tipo ecológico.

2.4. Criterios para declara la Cordillera del Bálsamo, un área natural protegida.

Área Natural Protegida de una forma general puede definirse como “una superficie de tierra y/o mar especialmente consagrada a la protección y al mantenimiento de la diversidad biológica, así como de los recursos naturales y los recursos culturales asociados, y manejada a través de medio jurídicos u otros medios eficaces”⁴. Mientras que área natural protegida de una forma jurídica, se puede definir como “Parte del territorio nacional de

⁴ <http://entornoperu.tripod.com/glosarioa.htm>

propiedad del Estado, del Municipio, de entes autónomos o de propietarios privados, legalmente establecidas con el objeto de posibilitar la conservación, el manejo sostenible y restauración de la flora y fauna silvestre, recursos conexos y sus interacciones naturales y culturales, que tenga alta significación por su función o por sus valores genéticos, históricos, escénicos, recreativos, arqueológicos y protectores, de tal manera que preserve el estado natural de las comunidades bióticas y los fenómenos geomorfológicos únicos”⁵.

El Salvador, a través del Ministerio de Medio Ambiente (MARN) ha desarrollado una serie de actividades encaminadas a apoyar la conservación de la biodiversidad y las Áreas Naturales Protegidas, dando el paso inicial con la Estrategia Nacional de Biodiversidad (2000), ya que hace un par de años El Salvador tenía áreas naturales protegidas, pero no existían leyes que le dieran una validez o le garantizaran su protección, por lo que se dio como consecuencia un desequilibrio legal, ya que se fueron dando la pérdida de propiedades estatales, que con anterioridad habían sido declaradas como áreas de vocación forestal.

Debido a esto fue que en día 13 de enero de 2005 fue aprobada por decreto de la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, publicado el día 15 de febrero del mismo año, en el Diario Oficial No 32 del Tomo No 366, la LEY DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS (ANP), entrando en vigencia el 24 de febrero de 2005. El objetivo de esta ley era: *“Regular el establecimiento del régimen legal, administración, manejo e incremento de las Áreas Naturales Protegidas, con el fin de conservar la diversidad biológica, asegurar el funcionamiento de los procesos ecológicos esenciales*

⁵ Artículo 4, Ley de Áreas Naturales Protegidas.

y garantizar la perpetuidad de los sistemas naturales, a través de un manejo sostenible para beneficio de los habitantes del país”⁶.

Según esta ley, la Constitución de la República, se declara de interés social y establece como deber del Estado proteger los recursos naturales, así como la diversidad e integridad del medio ambiente, para garantizar el desarrollo sostenible.

La ley de Áreas Naturales Protegidas (ANP), regula que la declaratoria de área natural protegida, será aplicable en todo el territorio nacional, especialmente en las Áreas Naturales Protegidas, declaradas y establecidas como tales con anterioridad a la vigencia de dicha ley y las que posteriormente se establezcan.

Estipula la ley de Medio Ambiente, el ente rector del Sistema de Áreas Naturales Protegidas es el MARN, al momento, la recién creada Gerencia de Áreas Naturales Protegidas y Corredor Biológico (GANPCB), dependiente de la Dirección General de Patrimonio Natural (DGPN), es la responsable dentro del Ministerio de llevar a cabo ésta gestión⁷.

Según el Art. 10 de la Ley de Áreas Naturales Protegidas, éstas serán establecidas por Decreto del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, considerándose sus características y estudios técnicos para definir la prioridad en su establecimiento de conformidad a lo dispuesto en la presente Ley y su reglamento.

Según el informe GEO (2002) El Salvador cuenta con 118 áreas naturales con potencial para integrar el Sistema de Áreas Naturales Protegidas (SANP), las cuales están incluidas en 15 Áreas de Conservación

⁶ [Http://www.ccad.ws/noticias/2005/1/ley_elsalv.htm](http://www.ccad.ws/noticias/2005/1/ley_elsalv.htm)

⁷ Estrategia nacional de gestión de áreas naturales protegidas y corredor biológico, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

(AC) y a las que potencialmente pueden agregarse, de acuerdo a la Ley de Áreas Naturales Protegidas, los manglares remanentes en el país. De todas estas áreas, sólo dos cuentan con el Decreto Ejecutivo que las legaliza (Parque Nacional Montecristo y Parque Nacional El Imposible), y una con Decreto Legislativo (Laguna El Jocotal, declarada sitio RAMSAR a nivel internacional). Las restantes se encuentran en proceso de legalización (MARN 2003b), aunque operativamente se manejan como áreas protegidas en el MARN.

Como puede observarse, la Cordillera del Bálsamo, no es considerada como un área natural protegida, sin embargo, diversas han sido las gestiones para que esta sea considerada como tal. El Centro Salvadoreño de Tecnología Apropriada (CESTA) en enero de 2004, expresó su posición sobre la propuesta de decretar a la Cordillera El Bálsamo como Área Natural Protegida, luego de fallidos intentos, el último fue posterior al derrumbe que soterró Las Colinas, en el terremoto del 13 de enero del 2001 y que mostró la vulnerabilidad de la zona⁸. La posición del CESTA es concisa, ya que muestra oposición para la construcción de urbanizaciones masivas en el terreno.

Según el Plan de Mitigación de Uso de Tierras en Nueva San Salvador, elaborado por la Comisión de Mitigación, la Cordillera del Bálsamo debería ser declarada como un área natural protegida, esta acción se propone con el fin de frenar las construcciones de nuevas comunidades en zonas de alta amenaza, para lograr este propósito la Alcaldía de Santa Tecla sigue trabajando en su intento porque la Cordillera del Bálsamo sea declarada un área protegida.

⁸ http://www.diariocolatino.com/es/20040126/nacionales/nacionales_20040126_3349/?tpl=69.

En el 2008, los ambientalistas de la Unidad Ecológica Salvadoreña de la UNES y habitantes de varios municipios entregaron una petición por escrito al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales para que la Cordillera del Bálsamo sea declarada como Área Natural Protegida.

2.5. Evaluación del daño ambiental en la flora y fauna que habita en la Cordillera del Bálsamo en la zona de Santa Tecla.

Daño ambiental de una forma general puede definirse como toda pérdida, disminución, detrimento o menoscabo significativo inferido al medio ambiente o a una o más de sus componentes y de una forma jurídica el daño ambiental se define como toda pérdida, disminución, deterioro o perjuicio que se ocasione al ambiente o a uno o más de sus componentes, en contravención a las normas legales. El daño podrá ser grave cuando ponga en peligro la salud de grupos humanos, ecosistema o especies de flora y fauna e irreversible, cuando los efectos que produzca sean irreparables y definitivos⁹.

Puede decirse que debido a las excesivas construcciones en la cordillera es que la Cordillera del Bálsamo se encuentra en peligro. En los últimos 5 años la zona sur del departamento de La libertad ha experimentado muchos cambios; se ha convertido de una zona de bosque tropical, fincas de café y cuencas con mucho caudal a una Zona prematuramente urbanizada y de un lugar refinado para vivir; esto por la inversión de residencias, centros comerciales y ahora con la proyección de club campestres y campos de golf.

⁹ Artículo 5 Ley del Medio Ambiente.

Desde que el café decayó, un estudio reveló que salvadoreños en el exterior quieren invertir en una casa en El Salvador, sectores ejecutivos y burgueses quieren dejar sus residencias de la ciudad y buscar casa en zonas periurbanas ubicadas entre bosques y fincas para respirar aire puro y no escuchar ruidos de ciudad y el turismo aumentó en la zona costera de La Libertad; Desde entonces los “emprededuristas” (termino escuchado por estudiantes de economía en Guatemala) deciden invertir en la zona sur de la cordillera del bálsamo; porque las inversiones en otras zonas de la cordillera ya viene desde hace unas décadas casos como Santa Tecla y Antigua Cuscatlán.

Esas son unas de las justificaciones de los inversionistas y de los ministros de medio ambiente y turismo. Son diversas construcciones que se han realizado en la zona sur de la cordillera como son:

***Construcción de Centros comerciales.**

1. La joya market place
2. Centro comercial las palmas
3. Plaza Zaragoza
4. Centro comercial El Faro
5. Un market place de vía del mar

Y hace falta un centro comercial en la futura residencial los sueños a la par de vía del mar y uno en la residencial Santiago de Compostela a un costado de palo alto en Zaragoza.

***Construcción de nuevos proyectos de viviendas**

Serán en total 1,800 casas las que se construirán entre Villanueva, Zaragoza, Huizúcar y Nuevo Cuscatlán en un primer momento. San José Villa Nueva y Zaragoza son los dos municipios que más transformaciones tienen.

Guillermo Aguirre, encargado de Catastro de San José Villa Nueva, explicó que en 2005, el municipio tenía 14,225 habitantes y esperan que después del próximo censo aumente en más de 5,000.

En el municipio se encuentra la Litificación Mirador I y II, Miramar, Lomas de Villa Nueva, Arcos de la Hacienda y La Hacienda, un complejo habitacional de los preferidos por los salvadoreños en el exterior. Zaragoza, por su parte, ha tenido grandes modificaciones. Ahí se encuentra la Residencial El Cortijo, Tuscania, Manantiales, Cumbres de Zaragoza, Compostela, Peña flor, Brisas de Zaragoza, palo alto Town House, Las Luces, Valle Tuscania y Villa Tuscania, brisas de las Mercedes y la Litificación Camino al Mar.

En Santa tecla se encuentran Palmira, alturas de Tenerife, 5º residencial las piletas, las piletas 3 y villa bosque.

En nuevo Cuscatlán están Los sueños, Villa del mar, Esmeralda y la Oscana. En Huizúcar se construye las arboledas.

Proyecto de construcción del anillo periférico en el área Metropolitana de San Salvador.

En el caso de la construcción de esta obra, el daño ambiental sería causado a los mantos acuíferos, ya que las capas permeables de éstos están formadas por capas arenosas o de rocas fracturadas que están asociadas al volcán de san salvador, cerro de san Jacinto, Valle de las hamacas y a la Cordillera del Bálsamo, y estos acuíferos locales que afloran del cerro de san Jacinto y **la cordillera del bálsamo** aportan un 15% de abastecimiento de aguas y se explica que con la construcción del anillo periférico se destruiría el manantial de la Danta de la ladera del norte de la cordillera que abastece de agua potable a una población que se estima es de 15 mil personas, así como importantes ojos de agua como los de los Planes de Renderos y Antiguo Cuscatlán.

***Campos de golf y una escuela club de entrenamiento:**

1. Los encantos.
2. Campo real.
3. Valle Tuscania.

***Centros turísticos:**

En el corazón del Puerto, la construcción del Complejo Turístico con una inversión de más de 12 millones de dólares del Gobierno de El Salvador y el aporte de más de \$ 750,000 de la alcaldía porteña, mejorará la oferta a los visitantes.

El Complejo Turístico de La Libertad consta de cuatro etapas y en la actualidad trabajan en la segunda. Lo concluirán en 2009. La alcaldía del Puerto, por su parte, comenzará en los próximos días con la iluminación decorativa que está valorada en \$13,000.

Además, en el campo turístico, la Montaña Acuática de Zaragoza ya es reconocida por sus piscinas y toboganes gigantes y la alcaldía ha construido la Plaza Turística Zaragópolis.

***Industrias empresas e instituciones:**

1. Colegio La Floresta; Santa Tecla
2. Colegio Lamatepec
3. ESEN.
4. MEGA UNIVERIDAD EN NUEVO CUSCATLAN.
5. Ensambladora de partes aéreas.

En fin son muchas las construcciones que se están dando y que se darán si no se hace nada en la cordillera del bálsamo; pero estas están dejando sin agua a las comunidades aledañas a estas urbanizaciones, están generando riesgos en comunidades asentadas en las zonas bajas del sur de la libertad, contaminando, matando árboles y contribuyendo al calentamiento global, privatizando espacios de recreación y patrimonio cultural y sobre todo dejándonos sin tierra. Esto al final provoca una muerte pausada para aquellos que ven el primer mundo desde su hogar al otro lado de la montaña o atreves de la ventanilla en el bus.

Suma de terrenos a urbanizar y por ende en su mayoría a matar árboles:

- *Los encantos 90 manzanas de 260
- *Campo real 90 manzanas de 270
- *Las arboledas 47 de 75
- *Las luces 49 de 77

*Compostela 31 de 31

*Grupo roble (Miramar y la hacienda) 700 viviendas

Hay un proyecto de ampliación de abastecimiento de agua potable en la zona de estos municipios ligeramente urbanizados. ANDA, en cooperación con FIIHIDRO, desarrollará el proyecto, que consiste en la perforación de cinco pozos, los cuales permitirán la incorporación de un caudal superior a los 200 litros de agua por segundo. A esto hay que agregarle la ampliación de la carretera hacia el puerto de la libertad que esta sumamente ligado al crecimiento de las urbanizaciones de la zona en un tramo de 9.7 kilómetros en donde también se destruye mantos acuíferos y zonas verdes y sobre todo colabora en grandemente a aumentar las correntias en invierno causando desbordamientos de los ríos en las zonas bajas del país¹⁰.

En lo referente a Protección, esta es una reserva Privada, que no está protegida se realizan actividades de conservación y turismo, además de actividades agrícolas. En El Bálsamo existe la pequeña Reserva Privada Cerro Seco en la cual se han realizado estudios básicos destinados a un plan de manejo (Luque 2003). Todavía existe escaso conocimiento sobre la diversidad biológica del área. Cerro Seco se incluye en los programas de turismo ecológico ejecutado en Bahía de Caráquez.

Se han reportado algo más de 100 especies en esta cordillera, pero el conocimiento biológico todavía es limitado. Existen varias especies endémicas tumbesinas, y es importante la presencia de *Synallaxis tithys*.

¹⁰ <http://elfaunodezaragoza.blogspot.com/2009/06/construir-para-destruir-en-los-ultimos.html>

***Especies clave**

Lathrotriccus griseipectus.

Crypturellus transfasciatus.

***Otra flora y fauna.**

Este sitio presenta un gran número de especies de flora y fauna endémicas. En los remanentes de bosque caducifolio del área se han reportado *Speothos venaticus* (VU), *Caluromys derbianus* (VU), *Myrmecophaga tridactyla* (VU), *Dasyus novemcinctus*, *Galictis vittata*, *Eira barbara*, *Leopardus pardalis*, *L. wiedii*, *Tayassu pecari* y *Cyclopes didactylus*.

Entre la flora destacan *Tabebuia billbergi* y *T. chrysantha*, *Ceiba pentandra*, *Bursera graveolens* y *Spondias monbim*. Además, destaca la presencia de algunos géneros de cactus, como *Hylocerus* y *Opuntia*.

2.6. Valoraciones, repercusiones y conclusiones del deslave en la Colonia Las Colinas.

Anteriormente ya existían diversos estudios que concluían que la cordillera del bálsamo era un área NO URBANIZABLE, y a pesar de esto se llevaron a cabo diversas construcciones, que hicieron cada vez más a la cordillera una zona más vulnerable y más propensa a dar pie a un desastre.

Tal es el caso que el 13 de enero de 2001, un sismo de magnitud 7.6 en la escala de Richter afectó a El Salvador, produciendo una serie de deslizamientos de gran envergadura en todo el territorio nacional.

Una de las zonas más afectadas fue el sector residencial de Las Colinas, al Sur de la ciudad de Nueva San Salvador, Departamento de La

Libertad. En este lugar, un deslizamiento de tierra sepultó la mayor parte de las viviendas en ese sector, ocasionando la pérdida de aproximadamente 500 vidas humanas y cuantiosos daños materiales.

Fue a raíz del terremoto del 2001, que se empezaron a realizar ciertas actividades para tratar de contrarrestar el daño causado o evitar que se de otro desastre de esa naturaleza.

Por ejemplo, en Mayo de 2001, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) contrató a la empresa italiana C. Lotti & Associati para realizar una investigación geológica-geotécnica en la Cordillera del Bálsamo. El propósito de la investigación era establecer las causas del deslizamiento, así como proponer soluciones para estabilizar los taludes en la zona afectada.

Además, fue creado el Servicio Nacional de Estudios Territoriales (SNET) como una entidad técnica-científica cuyo objetivo principal es “contribuir a la prevención y reducción del riesgo de desastre, por lo que será de su competencia lo relativo a la investigación y los estudios de los fenómenos, procesos y dinámicas de la naturaleza, el medio ambiente y la sociedad, que tengan relación directa e indirecta con la probabilidad de ocurrencia de desastres y, por tanto de pérdidas y daños económicos, sociales y ambientales”.

Una de las valoraciones que se dieron fue que el SNET, dio la presentación del estudio a las comunidades del sector Sur de Nueva San Salvador, así como la de programar reuniones periódicas con ellas a fin de escuchar las opiniones de los distintos actores, identificar las limitaciones de las soluciones planteadas por el estudio y tomar acuerdos.

Otro aspecto a tomar en cuenta fue el de mantener a las comunidades informadas acerca del monitoreo que se realizaba en la Cordillera del Bálsamo e identificar el rol de las mismas en la gestión de la reducción del riesgo proveniente de la cordillera.

Diversas han sido las soluciones establecidas por diferentes entidades, pero a la que se le ha tomado gran importancia son a las obras de mitigación en esa zona, sobre todo en el área de las Colinas. La construcción de las Obras de Mitigación se basó en la propuesta de solución presentada en el estudio de Lotti. Ese estudio determinó que era necesario realizar obras de mitigación a lo largo de tres kilómetros, desde el sector de Las Colinas hasta Las Delicias. Las obras recomendadas por el estudio son las siguientes: conformación de taludes y su protección con material vegetativo así como la construcción de un sistema de drenaje. Sin embargo, el alto costo de las obras impidió realizarlas. No fue hasta que, por medio del monitoreo realizado por el SNET con la participación de las comunidades, que se logró identificar zonas prioritarias para desarrollar estos trabajos, los cuales eran económicamente factibles. Estas zonas son: Las Colinas, Las Árdenas y Pinares de Suiza.

Las obras de mitigación de iniciaron sector de Las Colinas. Finales de Marzo de 2003. El primer paso fue la elaboración de un Plan de trabajo donde se estableció que la primera zona a intervenir sería Las Colinas. El Plan fue presentado a las comunidades, acompañado de una visita de campo para explicar el alcance de los trabajos.

El proyecto de obras de mitigación en el sector de Las Colinas comprendió la remoción de un volumen total de suelo de 60 mil metros cúbicos. El trabajo se planificó para ser desarrollado en tres etapas, la primera de las cuales finalizaría en Junio de 2003 y las otras dos se llevarían

a cabo una vez finalizado la época de invierno. El área a intervenir en Las Colinas tiene una longitud de 150 metros por 60 metros de ancho, área en la cual se construirán tres taludes y tres terrazas.

La primera etapa inició la última semana del mes de marzo. Esta comprende la construcción de un talud de 10 metros de altura y 45 grados de inclinación y una terraza de 20 metros de ancho. Este trabajo fue terminado a finales de Mayo, para lo cual fue necesario remover un aproximado de 35 mil metros cúbicos de suelo.

Luego de conformar el primer talud, inició la siembra de material vegetativo para protegerlo contra la erosión. El material vegetativo consiste en zacate vetiver, el cual es una variedad de gramínea de poco peso, raíz profunda y muy resistente al clima y suelos desfavorables.

Primera etapa: construcción de un talud de 45 metros de inclinación y terraza de 20 metros de ancho.

Mayo de 2003.

El zacate ha sido plantado sobre el talud formando barreras vivas a cada metro de distancia y está en proceso, la siembra de grama negra entre cada barrera de zacate. Hasta mediados de Junio, se había finalizado la siembra de zacate vetiver. También está en construcción un sistema de drenaje para desalojar la lluvia del nuevo talud, el cual consiste en una canaleta de concreto prefabricada. Hasta la tercera semana de Junio, fecha de emisión de esta nota, se había completado la instalación del 50% de la canaleta.

Primera etapa: siembra de zacate Vetiver.

Junio 2003.

El proyecto, desde su inicio, ha sido llevado a cabo con la participación y colaboración del Ministerio de Obras Públicas (MOP), el cual proporcionó la maquinaria y el personal para la conformación del talud y la terraza.

Asimismo, el Comando de Ingenieros de la Fuerza Armada (CIFA), facilitó personal para la reforestación del talud. Ambas instituciones han trabajado bajo la coordinación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) y del Servicio Nacional de Estudios Territoriales (SNET) y el valioso apoyo de la CONFEBa como contralores sociales del trabajo realizado y por realizar.

Tal y como se mencionó anteriormente, una vez finalizado el invierno de 2003 iniciarán los trabajos de la segunda y tercera etapa. Cada una de estas fases consistirá en la conformación de talud de 10 metros de altura y 30 grados de inclinación. Luego de concluir en Las Colinas se continuará este mismo tipo de trabajo en el sector de Las Árdenas y Pinares de Suiza.

Sin embargo a pesar de existir un plan de mitigación no se ha resuelto nada, y uno de los factores que ponen en un peligro más inminente a la población cercana a esa zona de la cordillera son las lluvias ya que es una de las principales causas que mantienen en alerta roja a todo el territorio nacional. Las autoridades gubernamentales han hecho un llamado a los habitantes a evacuar la zona de la cordillera. Fue por ello que decidieron acudir a la Asamblea Legislativa para pedir que se apruebe un fondo de siete millones de dólares para obras de mitigación en la zona de la cordillera en el presupuesto de 2006.

La carta presentada a la Asamblea Legislativa señala que diversos estudios realizados por organizaciones como Geólogos del Mundo, el Sistema Nacional de Estudios Territoriales (SNET) y el Plan Maestro de Desarrollo Urbano (PLAMADUR) advierten sobre el alto riesgo de sufrir deslizamientos que tiene esa zona. Los estudios revelan cuatro puntos críticos en la zona cercana a la cordillera: La Colina I, Cimas del Paraíso II, Pinares de Suiza III y IV. “El PLAMADUR indica que no debió construirse en esas zonas, pero ya que se construyó por lo menos que se hagan obras de mitigación de riesgo”, dijo García.

La presidenta de COMFEBA remarcó que son miles de personas las que corren riesgo: “Los estudios científicos decían que de no hacerse las obras de mitigación tenían que desalojar a todos los habitantes de la cordillera. Mientras no se hagan esas obras la vida de más de diez mil familias al pie de la cordillera está en peligro”.

La petición no es nueva. Esta es la tercera vez que los residentes de las zonas en riesgo acuden a la Asamblea en los últimos cuatro años. En septiembre de 2004 una asociación de vecinos de Pinares de Suiza pidió al presidente Saca que se incluyera ese fondo en el presupuesto de 2005. Según manifestó Ulises García, presidente de la asociación de vecinos de dicha colonia. Sin embargo, el fondo no fue incluido en el presupuesto de la nación de ese año. Esta vez la petición se hizo a nombre de COMFEBA, que aglutina a residentes de las colonias Las Árdenas, Pinares de Suiza y Las Colinas III y IV.

El ministro de medio ambiente, Hugo Barrera, declaró en conferencia de prensa el pasado lunes que junto al presidente Saca se estaba valorando reacomodar fondos del presupuesto de su cartera de 2006 para destinarlos a

la atención de las zonas de Pinares de Suiza, Las Árdenas y Las Colinas. El monto total estipulado para el Ministerio de Medio Ambiente en 2006 es de 7.7 millones de dólares.

Como se puede observar son diversas las soluciones que se propusieron, pero todavía no se han terminado con satisfacción, ya que en las afueras de Santa Tecla, en la “curva” de la cordillera El Bálsamo, la muerte se volvió a disfrazar de tierra, lodo y árboles. Otras tres cifras se sumaron a la lista de fallecidos. Tres vidas que no pasaban de los 10 años. Tres niños¹¹.

Según la organización COMFEBA, bajo la cordillera El Bálsamo hay alrededor de 10 mil habitantes. La alcaldía de Santa Tecla ha pedido desde 2004 a la Asamblea Legislativa que la zona se declare “área natural protegida” para evitar más construcciones en la zona.

¹¹ www.elfaro.net/Secciones/noticias/20051121/noticias6_20051121.asp

CAPITULO III

MARCO JURIDICO DOCTRINARIO

3.1 Constitución de la República.

Constituye el cuerpo normativo punto de partida para el desarrollo de otras leyes específicas en la protección del medio ambiente, siendo su Artículo 117 el que declara de interés social la protección, restauración, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales; ello se asocia directamente con nuestro objeto de estudio, debido a que la Cordillera del Bálsamo es un recurso natural de gran importancia ecológicamente.

La industria de la Construcción, por su naturaleza misma, al ejercerse la actividad inevitablemente se destruye diferentes ecosistemas, y a la vez, se requiere la utilización de recursos para llevarla a cabo.

La Ley primaria da la pauta para la protección de los recursos naturales, no obstante, la realidad nos indica que lo plasmado por dicha ley, y las demás leyes que desarrollan su cumplimiento no son aplicadas en debida forma, puesto que se ha permitido la construcción sobre la Cordillera, cuyas consecuencias afectan biológica y ecológicamente la afectan drásticamente.

En el Artículo 119 de la Constitución, se ve relacionado uno de los ámbitos de la construcción asimismo, al efecto establece: “Se declarara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.” Esta disposición hace referencia a una obligación específica del Estado, para solventar una de las necesidades sociales de la población, que es la de

proveer de viviendas a la población. Sin embargo, éste rol actualmente es realizado por la empresa privada.

Un problema relacionado a la industria de la construcción que se ha venido dando en los últimos años es la falta de espacios habitacionales, y el hacinamiento que se ha venido dando, ante una construcción sin falta de planificación. Tal es el caso del municipio de Santa Tecla, el cual ha visto un crecimiento urbanístico muy grande en los últimos años, dada su ubicación estratégica en relación a la capital.

La Cordillera del Bálsamo, que atraviesa muchos municipios, también es parte del municipio de Santa Tecla, y ésta posee características ecológicas valiosas, que le permiten considerarla como un área natural protegida.

La Constitución de la República, como ley primaria, da el punto de partida para crear leyes secundarias y otras de menor categoría, que en específico regulen cualquier tipo de explotación a los recursos naturales así como su debida protección, en tal sentido y de manera directa, se puede decir que las autoridades están en la obligación de aplicar las leyes de la República y no permitir el deterioro de la Cordillera por medio de la construcción.

3.2 Ley del Medio Ambiente.

La Ley del Medio Ambiente, tiene por objeto desarrollar las disposiciones de la Constitución de la República, en relación al medio ambiente. Busca por medio de sus disposiciones regular la protección, conservación y mejoramiento de los recursos naturales y el medio deben ser objeto de legislación especial.

En su artículo 1, se establece el objeto de la ley, y establece “la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; el uso sostenible de los recursos naturales que permitan mejorar la calidad de vida de las presentes y futuras generaciones; así como también, normar la gestión ambiental, pública, y privada y la protección ambiental como obligación básica del Estado, los municipios y los habitantes en general.”¹²

La citada disposición es muy clara al definir la finalidad de la ley, brindando seguridad jurídica, cuya finalidad es la protección del medio ambiente, y a su vez obliga a las diferentes instituciones públicas, privadas y municipales, a incluir en sus planes y programas la protección del medio ambiente.

Asimismo, en su artículo 3, menciona a las instituciones encargadas de desarrollar la Política Nacional de Medio Ambiente.

En el Título III, denominado “Instrumentos de la Política de Medio Ambiente”, y Capítulo II “Incorporación de la Dimensión Ambiental, Planes de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio”, encontramos el Artículo 14, el cual es nominado “Criterios Ambientales en el Desarrollo y Ordenamiento del Territorio”, en esta disposición, se establecen criterios a tomar en cuenta en toda política, plan o programa de desarrollo y ordenamiento del territorio, dentro de las cuales se observan los siguientes literales:

“a) La valoración económica de los recursos naturales, que incluya los servicios ambientales que éstos puedan prestar, de acuerdo a la naturaleza y características de los ecosistemas;

b) Las características ambientales del lugar y sus ecosistemas, tomando en cuenta sus recursos naturales y culturales y en especial, la vocación natural y

¹² Ley del Medio Ambiente. Art. 1. Objeto de la Ley.

el uso potencial del suelo, siendo la cuenca hidrográfica, la unidad base para la planeación del territorio:

c) Los desequilibrios existentes por efecto de los asentamientos humanos, las actividades de desarrollo y otras actividades humanas o de fenómenos naturales;

d) El equilibrio que debe existir entre asentamientos humanos, actividades de desarrollo, los factores demográficos y medidas de conservación del medio ambiente; y

e) Los demás que señalen las leyes sobre el desarrollo y ordenamiento del territorio”

También el Artículo 15, regula los aspectos que deben de tomar en cuenta las Normas Ambientales en los Planes de Desarrollo, y para ellos enuncia los siguientes literales:

“a) Los usos prioritarios para áreas del territorio nacional, de acuerdo a sus potencialidades económicas y culturales, condiciones específicas y capacidades ecológicas, tomando en cuenta la existencia de ecosistemas escasos, entre los que se deben incluir laderas con más de 30% de pendiente, la zona marino-costera y plataforma continental, las zonas de recarga acuífera, los manglares, las áreas altamente erosionadas o degradadas o con altos niveles de población, que sean establecidas como áreas frágiles;

b) La localización de las actividades industriales, agropecuarias, forestales, mineras, turísticas y de servicios y las áreas de conservación y protección absoluta y de manejo restringido;

- c) Los lineamientos generales del plan de urbanización, conurbación y del sistema de ciudades;
- d) La ubicación de las áreas naturales y culturales protegidas y de otros espacios sujetos a un régimen especial de conservación y mejoramiento del ambiente;
- e) La ubicación de las obras de infraestructura para generación de energía, comunicaciones, transporte, aprovechamiento de recursos naturales, saneamiento de áreas extensas, disposición y tratamiento de desechos sólidos y otras análogas;
- f) La elaboración de planes zonales, departamentales y municipios de ordenamiento del territorio; y
- g) La ubicación de obras para el ordenamiento, aprovechamiento y uso de los recursos hídricos.”

En el Capítulo IV, llamado Sistema de Evaluación Ambiental, del mismo título en comento, se desarrollan importantes pasos que se deben de seguir para poder ejercer una obra, para nuestro interés, hay que enfocarnos en el ejercicio de la construcción, y se abordan los pasos enumerados en el Artículo 16: a) Evaluación Ambiental Estratégica; b) Evaluación de Impacto Ambiental; c) Programa Ambiental; d) Permiso Ambiental; e) Diagnósticos Ambientales; f) Auditorías Ambientales; y g) Consulta Pública.

En tal capítulo se desarrollan disposiciones importantes, y que se relaciona directamente con aspectos de la investigación, tal es el caso de la Evaluación del Impacto Ambiental, cuyo objeto es asegurar que las actividades, obras o proyectos que tengan un impacto ambiental negativo en

el ambiente o en la calidad de vida de la población; también en el Artículo 19, se regula el Permiso Ambiental, que es algo fundamental en las actividades de construcción; también en el Artículo 21, se enumeran las Actividades, Obras o Proyectos que requieren de un Estudio de Impacto Ambiental, y el literal l) se refiere específicamente a “urbanísticos, construcciones, lotificaciones u obras que puedan causar impacto ambiental negativo”, y el último literal, hace referencia a impactos en el ambiente, la salud y el bienestar humano o los ecosistemas.

Es importante mencionar el Capítulo III y Capítulo IV de la ley en mención, denominados: NORMAS AMBIENTALES EN LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, Y SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, respectivamente debido que ellos se desarrollan importantes lineamientos obligatorios que se deben tomar en cuenta para el desarrollo de planes de ordenamiento territorial y de impacto ambiental, y se abordan las medidas que se deben tomar en cuenta a la hora de realizar cualquier tipo de gestión pública que afecte el medio ambiente.

Lo anteriormente mencionado de ésta ley, se relaciona perfectamente con la problemática en estudio, es decir, con el fenómeno de la construcción en la Cordillera del Bálsamo en la zona de Santa Tecla.

3.3 Ley Forestal.

La Ley Forestal es creada para desarrollar lo establecido en el Artículo 101 de la Constitución, es decir, se basa primordialmente en la obligación del Estado de promover el desarrollo económico y social el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos; se observa en ello una connotación económica al respecto.

La presente Ley específicamente, busca el desarrollo económico, mediante la participación del sector privado en el crecimiento de la cobertura arbórea con fines productivos; estableciendo reglas claras para el libre aprovechamiento de de plantaciones forestales y de bosques por regeneración inducida, todo con el propósito de contribuir a solventar necesidades económicas, ambientales y sociales de las actuales y futuras generaciones, por lo que se necesario emitir una nueva ley forestal, garantizando el principio que el que siembra tiene derecho a cosechar.

En relación a la investigación, podemos observar, que en la Cordillera del Bálsamo se determina como de uso restringido sobre áreas “que por su potencial de deslizamiento debido a fuertes pendientes constituyen un peligro para las poblaciones”¹³. Claramente se puede observar una vinculación con la cordillera, y recuerda la tragedia sucedida en el año 2001, por lo cual, es importante la protección a la misma, y la no explotación de esa zona frágil.

3.4 Código Municipal.

De conformidad con la Constitución de la República, en su Artículo 203 “Los Municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas”. Ello nos la base jurídica-política de lo que constituyen los Municipios y sus administradores, y nos brinda una idea de lo que éstos pueden desarrollar.

El Código Municipal es un cuerpo normativo de espíritu político, con la finalidad de “desarrollar los principios constitucionales referentes a la

¹³ Ley Forestal, Uso Restringido. Art. 23.

organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios”, tal como lo menciona su Artículo 1.

En cuanto a las competencias específicas de los Municipios, éstas se regulan en el Artículo 4, y se relacionan con la presente investigación el numeral 1. La elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo local, el cual se relaciona con el Artículo 206 de la Constitución; y el numeral 10. La regulación y el desarrollo de planes y programas destinados a la preservación, restauración, aprovechamiento racional y mejoramiento de los recursos naturales, de acuerdo a la ley.

3.5 Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños.

En cuanto a esta ley, esta tiene relación con el tema de investigación puesto que tiene como objeto dictar las convenientes disposiciones de ordenamiento territorial, para que se lleve a efecto la debida coordinación de las acciones del Gobierno Central y del Local en beneficio de las comunidades; así como la relativa a la participación ciudadana en la toma de decisiones para la formulación y evaluación de los planes de ordenamiento territorial.

En su capítulo II, Título III, se regula el Régimen del Medio Ambiente, en el cual se desarrollan disposiciones destinadas a que el desarrollo metropolitano no afecte las áreas que brindan un valor ecológico al área metropolitana de San Salvador. Toma en cuenta para tal efecto que “Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS,

deberá evaluar el impacto ambiental producido por las obras inherentes al desarrollo, en el medio ambiente natural del sitio afectado.”¹⁴

Esta ley regula específicamente el área metropolitana de San Salvador, por lo tanto se toma en consideración el municipio de Santa Tecla, de conformidad al Artículo 2 de la Ley, de igual manera, se relaciona directamente con la problemática de la construcción en la Cordillera del Bálsamo en dicho municipio, y en ese sentido, el literal c) del Artículo 6, establece que la ley comprenderá el aspecto de “El Control del desarrollo urbano y de las construcciones, que define reglas para la obtención de permisos de parcelación y construcción, inspección y recepción de obras, así como el señalamiento de la competencia y responsabilidades en las actuaciones relacionadas con la ejecución de los planes y de los proyectos”.

Entre los Organismos creados por Ley, para darle cumplimiento a las disposiciones se encuentra la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, y sus atribuciones se desarrollan en el Artículo 11 de la Ley, en donde se destacan y relacionan el literal e), en el cual ordena velar porque se cumplan de conformidad con la ley los proyectos de parcelación y construcción que se desarrollen en el área; y en el literal f), se le atribuye dar curso legal a los trámites para: calificar el uso del suelo en áreas permitidas, vedadas o restringidas; otorgamiento de permisos de parcelación o construcción; definir alineamientos viales y zonas de retiro; obtener el aval del municipio para la realización de proyectos, mediante el trámite de revisión vial y zonificación; y efectuar, recepciones de obras a todo proyecto a realizar en el área metropolitana de San Salvador.

¹⁴ Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños. Artículo 11.

El título III, denominado Del Régimen del Medio Ambiente, se establecen disposiciones dirigidas a la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y el medio ambiente; y en su Artículo 31, establece que “Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá evaluar el impacto ambiental producido por las obras inherentes al desarrollo, en el medio ambiente natural del sitio afectado”. Luego desarrolla una serie de literales, en los que destaca el número: 9) Medidas para la conservación de las áreas declaradas no urbanizables en virtud de lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

También es importante lo que establece el Artículo 32 “Todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, establecerá las áreas de desarrollo restringido, y las no urbanizables, diferenciándolas según las causas por que deban preservarse; así mismo normará las actividades que puedan autorizarse en cada una de dichas áreas”.

Podemos considerar el Capítulo II del Título III, el más importante, puesto que acá se desarrollan importantes parámetros. En esta parte se desarrollan importantes límites en relación al desarrollo de proyectos, tal es el caso del Artículo 35, puesto que establece en áreas de desarrollo restringido, las áreas mínimas de lotes, las áreas mínimas no construidas, los porcentajes de resiembra obligatoria, y toda otra medida que minimice los daños, para conservación de áreas boscosas para preservar, restaurar o mejorar la calidad del aire, la estabilidad del suelo, se establecerán en base a un diagnóstico que técnicamente establezca esa necesidad. En el siguiente Artículo, se establece que una prohibición en relación al desarrollo en las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para la conservación del

ecosistema para la preservación de la biodiversidad, y que para ello se establecerán en un estudio que demuestre técnicamente que estas constituyen un recurso de alto valor para la flora y fauna. Finalmente en el Artículo 39, se hace referencia a todos los aspectos importantes, en sentido ecológico, y en el aspecto riesgos, y la prohibición de desarrollo de proyectos en estas áreas.

En el Capítulo III, el cual se denomina El Impacto Ambiental, cuyas disposiciones están básicamente orientadas a la realización de un Estudio de Impacto Ambiental en la realización de proyectos de desarrollo territorial. Así podemos observar que en específico, se desarrollan una serie de actividades que por ley requieren el referido estudio, en el Artículo 43, y en específico en el literal c) La elaboración de proyectos urbanísticos y rurales, ubicados en áreas de desarrollo restringido.

En el Título IV, denominado “Del Control del Desarrollo Urbano y de las Construcciones”, el cual posee siete Capítulos. En su primer Capítulo “De las Atribuciones”, la ley le otorga a la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), se encuentran en el Artículo 45 de la ley, el cual faculta que la vigilancia, control y aprobación de todas las actividades relativas al desarrollo urbano y a la construcción en el Área Metropolitana de San Salvador, estarán a cargo de la referida Oficina.

En el Artículo 46, establece una interrelación de varias instituciones para el desarrollo de construcciones en el Área Metropolitana de San Salvador, en el cual intervienen: El Ministerio de Obras Públicas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, o quien haga sus veces el Ministerio responsable del Desarrollo Urbano, el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Posteriormente, se desarrolla en Capítulo II, que se denomina “Del Diseño de Parcelaciones y Obras de Urbanización y Construcción”, en el cual se estipulan directrices sobre en qué sentido deben de realizarse las obras de parcelación y urbanización de inmuebles en el Área Metropolitana de San Salvador.

3.6 Ley de Urbanismo y Construcción.

La Ley en mención data de la década de los años 50’s, por lo que en cierta forma, ya se encuentra desfasada, sin embargo, podemos extraer de ella ciertos puntos interesantes, y debido a que es una ley vigente, hoy en día se pueden invocar algunas de sus disposiciones para efecto de coadyuvar a brindar el enfoque de la investigación. Actualmente, se es de primaria aplicación la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños tienen carácter especial, (artículo 94), por lo tanto se aplican con preferencia a cualquier otra norma y prevalece sobre ellas, en el área de ordenamiento territorial. Salvo que se presente una situación que no esté regulado en esta Ley se aplicará, supletoriamente, lo regulado en la Ley de Urbanismo y Construcción (artículo 91 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños).

La relación que se encuentra entre la ley en comento, y la investigación que se realizará a cabo estriba en que las construcciones deben de realizarse tomando en cuenta que cada acto de ejecución de las empresas que se dedican a tal industria, deben de gozar de legalidad, apegadas a las leyes de la república, y tomando en cuenta las limitaciones que ésta les impone para desarrollar sus actividades de manera responsable.

En el caso de la presente ley, dada su antigüedad, no especifica aspectos destinados a la restricción en las zonas vulnerables, o zonas de

valor ecológico, sin embargo, si hace mención a las instituciones intervinientes en la función autorizante de la construcción y la coordinación que deben tener éstas instituciones. Actualmente, entran en dicha función autorizante más instituciones.

En sus considerandos, se establece una problemática de la construcción de urbanizaciones en forma desordenada, con el único fin de beneficiar a los constructores de las mismas, y no al de las personas que habrían de llegar a poblar las nuevas zonas urbanizadas.

Cabe mencionar, que las disposiciones en cuanto a la realización de obras de construcción, han sido derogadas por la Ley de la de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños, conocida por la Ley de la OPAMSS; no obstante son de análisis las disposiciones que la ley en comento dispone, puesto que han servido de base para el posterior desarrollo de disposiciones que regulan la construcción.

Dispone en su Artículo 1, la ley en referencia, faculta al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, como la entidad encargada de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano.

También se le faculta a realizar la elaboración de los Planes Nacionales y Regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República.

Se dispone en el Artículo 2, se establecen los requisitos necesarios, para que el Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, otorgue los permisos de construcción en los proyectos de urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República.

Dispone el Artículo 5, que las personas o instituciones que hubieren obtenido la aprobación a que alude el Art. 1 de esta Ley, estarán en la obligación de dar aviso por escrito, dentro de los ocho días hábiles subsiguientes, al Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o a la respectiva Municipalidad, según el caso, para fines de supe vigilancia técnica, de las correspondientes fechas en que habrán de dar comienzo a la realización de las obras respectivas. Así mismo, prevee la sanción en la misma disposición, estableciendo que “El no cumplimiento de la obligación anterior hará incurrir a los infractores en una multa del 25% del valor del terreno a parcelar o urbanizar incluyendo el valor de la construcción, si fuere el caso”, la cual será exigible por los Municipios de conformidad a Leyes y Reglamentos. También, se establece, que en caso de que las obras no se estuvieren realizando de conformidad a los planos, especificaciones aprobadas, se podrá ordenar su suspensión y corrección, y si ya se hubieren llevado a efecto, se podrá ordenar su demolición a costa del infractor.

Podemos observar, que en el cuerpo normativo no se desarrolla un capítulo o un apartado destinado a establecer las sanciones por categorías.

La vigencia en de la autorización para realizar una parcelación o urbanización con base en los respectivos proyectos aprobados, tendrá vigencia por un año, contado a partir del día siguiente de la aprobación correspondiente, de conformidad a lo establecido en el Artículo 6.

Otro de los requisitos importantes, es que para la realización de todo proyecto de construcción de edificios, ya sea por particulares, entidades oficiales, edilicias o autónomas, deberá ser elaborado por un Arquitecto o Ingeniero Civil autorizado legalmente para el ejercicio de la profesión en la República, debiendo además, figurar su firma y sello en los correspondientes planos que presente al Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano o a la

respectiva Municipalidad, según el caso; así mismo la realización de las respectivas obras de construcción deberán ser ejecutadas o supervisadas, también por Arquitecto o Ingeniero Civil legalmente autorizado e inscrito.

El Artículo 10, dispone que “En caso de denegarse la aprobación de proyectos de urbanización o de construcción, podrán los interesados apelar de la respectiva resolución dentro de los tres días subsiguientes al de su notificación, para ante el Ministerio de Obras Públicas, el que resolverá únicamente con vista de autos, y la sentencia que pronuncie causará ejecutoria y no admitirá más recurso que el de responsabilidad”.

Como se ha hecho referencia, la ley en comento, se encuentra desfasada por disposiciones relativas a la construcción, más recientes, tal como lo dispone expresamente la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños, en su artículo 94.

3.7 Convenio para el Manejo y la Conservación de los Ecosistemas Naturales Forestales y el Desarrollo de Plantaciones Forestales.

El Convenio, es otorgado por los Ministros de Relaciones Exteriores de las Repúblicas de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá, en el marco de las facultades que el Protocolo de Tegucigalpa, que instituye el Sistema de la Integración Centroamericana (SICA) les concede.

El mencionado Protocolo establece entre sus propósitos, el siguiente: "Establecer acciones concertadas dirigidas a la preservación del medio ambiente por medio del respeto y armonía con la naturaleza, asegurando el equilibrado desarrollo y explotación racional de los recursos naturales del

área, con miras al establecimiento de un Nuevo Orden Ecológico en la región".

El objetivo del Convenio, según el Artículo 2, es promover mecanismos nacionales y regionales para evitar el cambio de uso de las áreas con cobertura forestal ubicadas en terrenos de aptitud forestal y recuperar las áreas deforestadas, establecer un sistema homogéneo de clasificación de suelos, mediante la reorientación de políticas de colonización en tierras forestales, la desincentivación de acciones que propicien la destrucción del bosque en tierras de aptitud forestal, y la promoción de un proceso de ordenamiento territorial y opciones sostenibles.

En el Capítulo II, denominado "Las Políticas para el Desarrollo Sustentable del Recurso Forestal", que solamente está conformado por el Artículo 3, se encuentra el compromiso de los estados, entre los más importantes se encuentran: a) Mantener opciones abiertas para el desarrollo sostenible de los países centroamericanos, mediante la consolidación de un Sistema Nacional y Regional de Áreas Silvestres Protegidas. b) Orientar programas nacionales y regionales agropecuarios bajo una visión integral donde el bosque y el árbol constituyan un elemento básico de la productividad y los suelos se utilicen en concordancia con su mejor aptitud. c) Orientar los programas nacionales y regionales de manejo forestal bajo una visión conservacionista. d) Orientar programas nacionales y regionales de reforestación para recuperar tierras degradadas de aptitud preferentemente forestal actualmente bajo uso agropecuario, que rindan usos múltiples a los diferentes usuarios, y que promuevan preferiblemente el uso de especies nativas, y la participación local en la planificación, ejecución y distribución de beneficios. Estos programas deben dar prioridad al abastecimiento de leña para el consumo doméstico y otros productos

forestales de consumo local en las comunidades. e) Realizar los esfuerzos necesarios para mantener en los países de la región, un inventario dinámico a gran escala de su cobertura forestal.

Luego, el siguiente artículo, está constituido por el capítulo denominado “Aspectos Financieros”, en el cual los Estados Contratantes crearán los mecanismos necesarios para poder financiar las prioridades en el aspecto ecológico, y forestal de la región.

El Capítulo VI, comprendido por los artículos 7 y 8, en el cual se hace relación a la “Coordinación Regional”, y se instruye a la Comisión Centroamericana de Ambiente y Desarrollo (CCAD) para que, en conjunto con las Administraciones Nacionales de Ambiente y Desarrollo, implementen un Consejo Centroamericano de Bosques, integrado con los Directores de los Servicios Forestales de cada país y los Coordinadores Nacionales de los Planes de Acción Forestal Tropical Nacional, o la autoridad que cada Estado designe, quienes en conjunto, tendrán la responsabilidad del seguimiento de este Convenio.

Así mismo, se le da la facultad de poder solicitar apoyo a organismos internacionales o gobiernos de países amigos para financiar actividades a que se refiere el Convenio.

3.8 Ordenanza del Control de Desarrollo y de la Construcción en el Municipio de Nueva San Salvador.

La Ordenanza, es emitida por el Consejo Municipal de la Alcaldía Municipal de la ciudad de Santa Tecla, a efectos de definir la competencia municipal en la vigilancia, control y autorización de las actividades del

desarrollo urbano de la ciudad de Nueva San Salvador, tal como lo establece el Título I; así mismo, ello implica las autorizaciones de las obras particulares de Construcción, Urbanización, Lotificación o Parcelación, así

Posteriormente, en su Título II, se establece la competencia, recayendo la misma en el Concejo Municipal, el cual contará con la asesoría y colaboración técnica de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).

La misma disposición establece, que las autorizaciones y licencias que extenderá la Alcaldía o la Municipalidad en su caso, sin la intervención de la OPAMSS, las cuales, son de menor envergadura.

También es objeto de regulación, el hecho que toda obra de desarrollo urbano o de construcción que se realice en el Municipio de Santa Tecla, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el organismo competente.

La persona natural o jurídica, responsable para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, deberá obtener una licencia de constructor. Así mismo, toda obra en ejecución de edificación o parcelación deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil previamente inscrito en el registro profesional al efecto.

En relación al Trámite, este está regulado a partir del Capítulo II, del Título IV, específicamente a partir del Artículo 26º. En él se hace mención a las diferentes clases de proyectos ejecutables relacionados a la industria de la construcción, y de cuál es la autoridad competente, de conformidad a la solicitud de la persona natural o jurídica; pública o privada.

En su artículo 27, se establece que “La persona natural o jurídica, pública o privada, que desee elaborar un proyecto de parcelación o

construcción en el Municipio de Santa Tecla, deberá realizar, previos a la solicitud correspondiente, los trámites siguientes:

a) Calificación de lugar extendido por la OPAMSS para los casos siguientes:

1. Cuando se desee solicitar un uso identificado como "condicionado" en el Reglamento o en la matriz de Usos de Suelo del Plano General de Zonificación del AMSS.

2. Cuando se desee solicitar una densidad habitacional diferente a la indicada en el Plano General de Zonificación del AMSS.

3. Cuando se desee habilitar un proyecto de desarrollo progresivo de parcelaciones habitacionales Populares y de Interés Social.

4. Cuando la parcela afectada se ubique en un área identificada como de Desarrollo Restringido. Debiendo en este caso ser acompañada de un estudio de Impacto Ambiental.

b) Línea de Construcción extendida por la OPAMSS en los casos siguientes:

1. Cuando la parcela es afectada por una vía de circulación mayor o proyecto vial regional.

2. Cuando se trate de una construcción individual de cualquier tipo que se ubique sobre vía o servidumbre de paso cuyo derecho de vía no esté definido para su circulación vehicular y peatonal, con la construcción de su rodaje y de su acera respectivamente.

3. Cuando la parcela a construir se ubique en el casco histórico del municipio.

c) Factibilidad de Servicios Públicos de:

- Drenaje de Aguas Lluvias.
- Agua potable y alcantarillado sanitario.
- Servicios eléctricos.

En los casos siguientes:

1. Cuando la parcela carece de uno o más servicios públicos.
2. Cuando se desee sub-parcelar una parcela urbana, aunque ésta cuente con todos los servicios públicos.
3. Cuando se desee construir un desarrollo multifamiliar o condominio.

Según el Artículo 28º, “Toda persona natural o jurídica, pública o privada que desee ejecutar un proyecto de parcelación o urbanización en el municipio de Santa Tecla, deberá solicitar Revisión Vial y de Zonificación a la OPAMSS y permiso de Parcelación al Concejo Municipal a través de la OPAMSS”.

Así mismo, se regula que toda persona natural o jurídica, pública o privada, que desee ejecutar un proyecto de construcción en el municipio de Nueva San Salvador, deberá solicitar permiso de Construcción al Concejo Municipal, a través de la OPAMSS, ello según el procedimiento establecido en el Reglamento de la Ordenanza en comento, según el Artículo 29 de la misma.

Para habilitar un proyecto de parcelación o construcción de edificaciones en el Municipio de Nueva San Salvador, deberá solicitar a su

finalización Recepción de las obras a la OPAMSS, quien extenderá una Constancia de Recepción, la cual podrá ser en forma parcial o total.

También se establece, que todo propietario de una nueva edificación, pública o privada, que desee habilitarla con servicios públicos domiciliarios, deberá solicitar a la municipalidad, previo a la conexión de los mismos, un permiso de habitar, de conformidad al Artículo 31.

También, según el Artículo 32, para la edificación pública o privada se deberá solicitar a la OPAMSS calificación de lugar como requisito previo para poder cambiar su uso original.

Posteriormente, en la Ordenanza en comento, se establecen disposiciones el Título V, sobre Responsabilidades, Infracciones, Sanciones y Recursos, con lo que se llega a los últimos capítulos de la Ordenanza.

3.9 Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños.

Este reglamento, tiene por objeto desarrollar las disposiciones de la Ley que menciona el cuerpo normativo, y de regular de manera más específica la realización de actividades urbanas debido a que se ha tomado la debida conciencia que el municipio de San Salvador y los municipios aledaños, como el caso de Santa Tecla, ha desarrollado un crecimiento urbano desmedido, lo que hace necesario, regular las actividades urbanas de población, a efecto de suplir las necesidades de conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional de los recursos naturales.

El presente reglamento, es bastante extenso, por ello se relacionan las disposiciones más importantes y relacionadas a la investigación.

En la Parte Tercera, se regula “Del Régimen Urbanístico y del Medio Ambiente”, en donde se desarrollan disposiciones sobre el suelo, y sus aptitudes, en el área metropolitana de san salvador y los municipios aledaños.

El objetivo de la parte tercera, es regular el régimen urbanístico del suelo y del Medio Ambiente, determinando requisitos a cumplir al respecto.

También, en el Artículo III.3. hace referencia a las clases de suelo, estableciendo un clasificación en relación a la clase de servicios que se prestan en determinadas áreas geográficas y según el uso para el cual las personas le han destinado un uso, de tal manera que encontramos que son dos las clases de suelo: Suelo Urbano y Suelo Rural.

Asimismo, el suelo Rural, se clasifica en Suelo Rural Urbanizable y Suelo Rural No Urbanizable. El primero, se considera tal, si reúne condiciones para desarrollar asentamientos humanos y dotarlos de servicios de infraestructura y servicios básicos (Artículo III. 4). En el caso del segundo, este tiene dos criterios para la no urbanización: Primer criterio: Los suelos que el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento del Área Metropolitana de San Salvador determine una protección por su valor agrícola, forestal, o ganadero, explotación de recursos, valores paisajísticos, históricos o culturales o para defensa de la fauna, flora y/o equilibrio ecológico (Artículo III. 5). El Segundo Criterio: las reservas agrícolas, forestales ecológicas, etc., decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería y/u otras entidades pública, centrales o municipales, con potestad legal para hacerlo (Artículo III. 6).

Luego, se desarrolla lo relativo a las Parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas, a efectos de satisfacer las necesidades habitacionales o agrícolas según sea el caso, para lo cual es necesario atender lo establecido

en el Capítulo III: “De los Requerimientos para Parcelaciones y Reparcelaciones”. Para desarrollar las parcelaciones de que se traten, en el área metropolitana de San Salvador y los municipios aledaños, es primordial que se haya obtenido el permiso previo otorgado por la OPAMSS. El Artículo III. 10 ordena que se deben cumplir los requisitos establecidos en el reglamento en comento.

Se regulan las condiciones a cumplir para el desarrollo de las siguientes Parcelaciones:

- ✓ Parcelación Urbanística en Suelo de Acelerado Desarrollo Urbano.
- ✓ Parcelación Urbanística en Suelo de Lento Desarrollo Urbano.
- ✓ Parcelación Urbanística en Áreas de Desarrollo Restringido.
- ✓ Regulación de Zonas de Reserva Ecológica y/o Forestales.

Se relaciona directamente con la investigación lo referido a las “Condicionantes de la Parcelación Urbanística en Áreas de Desarrollo Restringido” y la “Regulación de Zonas de Reserva Ecológica y/o Forestales”. En el primer caso, se establece que las obras que se desarrollen en áreas de Desarrollo Restringido, como es el caso de la Cordillera del Bálsamo en la parte que comprende el municipio de Santa Tecla, puesto que en estas zonas, solo se permitirán desarrollo de uso habitacional unifamiliar o de uso educacional de nivel básico. Se condiciona en ello, no utilizar obras de terracería mecanizada y la adaptación del proyecto a la zona.

La disposición prohíbe la realización de proyectos en lotes que comprendan una extensión de terreno superior a los 500 M², así como construcciones urbanísticas.

En el segundo caso, o sea sobre la Regulación de Reserva Ecológica, se condiciona que el uso de la parcela sea silvícola, es decir, lo relativo al cultivo de en los bosques, o montes. Al respecto se establecen los usos permitidos y los usos restringidos.

El Título Tercero, que habla “Del Régimen del Medio Ambiente”, desarrolla aspectos importantes sobre las Aéreas de Desarrollo Restringido y No Urbanizables. Se refiere siempre al enfoque que debe guardarse en la Actuación Urbanística en relación con el medio ambiente.

En tal sentido, las parcelaciones de conformidad al reglamento, deben de respetar el medio ambiente, por lo cual a partir del Artículo III. 27, se regula el Establecimiento de Aéreas de Desarrollo Restringido. En esta disposición se regula el establecimiento de áreas que por sus cualidades de recarga, contaminación del manto freático¹⁵, significa está acumulada en el subsuelo y puede aprovecharse por medio de pozos, que se tomaran en cuenta de acuerdo a estudios geológicos de permeabilidad corrientes subterráneas.

También se toma en cuenta el “Establecimiento de Aéreas de Desarrollo Restringido para la conservación de zonas boscosas”. Dichas áreas tiene el objeto de establecerse para la conservación de áreas boscosas, con el fin de preservar, restaurar o mejorar la calidad del aire y la estabilidad del suelo.

Asimismo, se regula el “Establecimiento de Áreas de Desarrollo Restringido para la conservación del Ecosistema”. Tiene por objeto la conservación del ecosistema para la preservación de la biodiversidad. Para estas áreas no se permitirá el desarrollo de proyectos, a menos que se demuestre que el uso no afectará el hábitat.

¹⁵ Microsoft® Encarta® 2007. © 1993-2006 Microsoft Corporation.

En el capítulo en comento, se establece la regulación de las “Áreas no urbanizables para la conservación y restauración de las áreas boscosas”. Esta disposición, establece la protección en forma de conservación y restauración de las áreas boscosas y todos los ecosistemas del medio ambiente que en ellas se pueden desarrollar, e impone la prohibición de no permitir el desarrollo urbano en esas áreas.

En el Capítulo II, se regula sobre “El Impacto Ambiental”, en el cual se desarrollan disposiciones encaminadas a establecer los momentos en que se requerirá el estudio de impacto ambiental. En el Artículo III. 31, se requiere en el caso de Proyectos de urbanización o construcción localizados en áreas de desarrollo restringido. Luego en el Artículo III.36, se regulan las Actuaciones que requerirán de un estudio de impacto ambiental en Ausencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Y por último, el Artículo III. 37 establece el contenido Básico del Borrador Final del Estudio de Impacto Ambiental y del Documento Final del Estudio del Impacto Ambiental.

La Parte IV del Reglamento, denominada “De la Estructura Urbana y la Zonificación de los Usos del Suelo”, se regula el desarrollo urbano, mediante el establecimiento de una estructura urbana definida y el uso propio del suelo para el buen desenvolvimiento de las actividades urbanas.

Se establece en el Capítulo II de esta parte, los Usos del suelo, y en el Artículo IV. 10 la Clasificación por Zonas, según la función que desempeñan. En relación con la investigación desarrollada, se toma en consideración únicamente el área rural no urbanizable.

Dentro de la clasificación antes mencionada encontramos la Zona de Reserva Ecológica, la cual está destinada a su preservación natural, con la

finalidad de conservar el Equilibrio Ecológico y de preservar los mantos acuíferos.

3.10 Ordenanza para la Declaración de Zonas de Máxima Protección y Suelos no Urbanizables dentro del Municipio de Nueva San Salvador.

Esta Ordenanza fue creada, con el objeto de zonificar los territorios no aptos para la construcción con fines de Urbanización, tomando en consideración, el crecimiento físico del Área Metropolitana de San Salvador, y que el mismo crecimiento ejerce una fuerte presión sobre los recursos naturales, cuyo efecto principal se manifiesta en el deterioro del suelo, y la reducción de la capacidad de infiltración hacia los mantos acuíferos y en la contaminación del aire y las corrientes de agua superficial, lo que provoca graves daños en la salud de la población y afecta la productividad de la economía, y que dicha actividad, sin duda alguna ha afectado la zona de la Cordillera del Bálsamo en el municipio de Santa Tecla, por lo cual, su concejo del mismo, basado en el inciso primero del Artículo 103, 117, 203 inciso primero de la Constitución de la República, al Artículo 4, numeral 1 y en el numeral 10 del Código Municipal; Artículo 30 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños. Actualmente, se encuentra derogada, sin embargo, es importante señalar el enriquecimiento técnico y jurídico que aporta a la investigación.

En su Artículo 1, se establece el Objeto de la Ordenanza, el cual es “la declaración de Zonas de Máxima Protección y Suelos No Urbanizables, que por sus características no pueden cambiar su cualidad y es necesario

preservarlos para la conservación y restauración de áreas boscosas y para la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; en la previsión y control de procesos erosivos; en la preservación de la biodiversidad y ecosistemas del sistema de áreas protegidas, en la preservación de las áreas de reserva agrícola y forestal; y la determinación de áreas de riesgo, como resultados de los análisis técnicos, no se permitirá ningún desarrollo urbano en las zonas declaradas de máxima protección”.

Posteriormente, en la siguiente disposición, se regulan las “Actividades No Permitidas”, de conformidad al espíritu de la Ordenanza, es decir, no permitidas en las Zonas Declaradas de Máxima Protección, entre las cuales se prohíben entre las más importantes: La continuación de obras de urbanización, Lotificación habitacional, industrial, de servicio; y o cualquier obra de construcción; Obras de explotación minera, pedreras y/o de tierras, explotación de arena en los ríos, realización de obras de la regulación del caudal de los ríos u otros similares; Tala de la vegetación arbórea, arbustiva y de los cultivos considerados importantes para garantizar la infiltración, el equilibrio de evapotranspiración y el hábitat de la fauna.

La Aplicación de la Ordenanza, establece como límites, los determinados por el Instituto Geográfico Nacional de acuerdo a las atribuciones que la Ley le establece, los cuales físicamente constituyen una sola unidad urbanística o conurbación, con los demás Municipios del Área de San Salvador, tal como lo dispone el Artículo 5.

En el Artículo 6, se declara expresamente como Zonas de Máxima Protección y Suelo No Urbanizable distintas zonas del Municipio de Santa Tecla, incluyendo la zona que comprende la Cordillera del Bálsamo; así

mismo, se clasifica parte de la Cordillera como Zona de Desarrollo Restringido Uno.

En relación a los trámites o solicitudes que si son permitidos por la Ordenanza, estos serán llevados a cabo ante la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, la cual será la responsable del análisis y trámite de las solicitudes que se refiere a las actividades que se señalan en la Ordenanza.

3.11 Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo.

Esta Ordenanza, fue creada por Decreto Municipal el día 21 de febrero del año 1998, tomando en cuenta tanto el aspecto ambiental, como el aspecto de riesgo producido por la modificación del terreno que constituye el área de la Cordillera del Bálsamo. El aspecto fundamental de la creación de la Ordenanza, fue la destrucción del medio ambiente, tomando en cuenta que la depredación de la misma, ha tenido como su principal causa la industria de la construcción.

La mencionada actividad tiene como consecuencia directa en la zona afectada el haber modificado la topografía del terreno, impactando la biodiversidad, el coeficiente de permeabilidad de los suelos, el micro clima, el régimen pluvial, la relación simbiótica bosque - ciudad y otras de tipo ecológico de manera negativa.

El Artículo 1 de la Ordenanza hace referencia a la Definición de la Cordillera del Bálsamo, y ofrece asimismo la Descripción Técnica de toda la zona de la Cordillera que pertenece al Municipio de Santa Tecla. El objeto de

la Ordenanza, es proteger la Cordillera en cuanto al área descrita en el artículo uno, de la industria de la destrucción del medio ambiente, siendo importante algo importante que conlleva la protección de la vida de los habitantes del mencionado Municipio, de conformidad al Artículo 2.

Según el Artículo 3, partir de la vigencia de la Ordenanza, No se autorizará por ninguna razón; permisos para construcción de cualquier tipo de vivienda, en la zona descrita en el Artículo 1.

Se establece en el Artículo 4 como obligación de los constructores, la construcción de cercas de retención en las zonas de las laderas con el objeto de evitar la erosión de los terrenos y conservar la fertilidad de los mismos.

Posteriormente, se establece una obligación a los propietarios de las construcciones en ejecución de esa época, es decir en 1998, año en el que entra en vigencia la Ordenanza en comento, obligación para que los han ejecutado obras de terracería y que no han construido obras de protección las ejecuten en un tiempo máximo de seis meses; así como los que no las han ejecutado, deben de llevarlas a cabo en un plazo de seis meses, con el objeto de evitar desgracias debido a los fenómenos naturales.

Dicha disposición, sin duda alguna cobra importante relevancia, luego del suceso de los terremotos del año 2001, en el que se dejó en claro la vulnerabilidad de la zona, y una reseña que justifico mediante una desgracia la existencia de la Ordenanza.

Finalmente, el Artículo 5, conmina desde La Alcaldía Municipal y a todo el pueblo Tecleño, junto con los propietarios de los inmuebles que se encuentran ubicados en la zona de la Cordillera, a ejercer protección, fomento y conservación de toda la vegetación en ella; por lo que la

municipalidad buscará los medios y formas de protección a la Cordillera del Bálsamo.

3.12 Reglamento a la Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo.

El Reglamento de la Ordenanza de Veda Temporal para la construcción en la Cordillera del Bálsamo, fue creado para darle cumplimiento al espíritu y a las disposiciones de la mencionada Ordenanza, cuya finalidad, es evitar el deterioro inminente que el ambiente de la ciudad de Nueva San Salvador, hoy Santa Tecla, puesto que estaba sufriendo, con los diferentes proyectos urbanísticos en la Zona de la Cordillera del Bálsamo, por lo que tanto la Ordenanza como el Reglamento de la misma, era constituyen la imposición de un límite racional y de carácter temporal a la industria de la construcción.

Asimismo, la Ordenanza, tiene relación con lo que determina la Ley del Medio Ambiente, puesto que impone a los "Municipios la obligación de proteger, conservar y recuperar el medio ambiente; el uso sostenible de los recursos naturales que permitan mejorar la calidad de vida de las presentes y futuras generaciones.

El objetivo del Reglamento de la Ordenanza, es permitir la construcción individual dentro de los proyectos ya liberados, es decir, que ya contaban con los respectivos permisos, para construcción, las cuales serían sujetas a normas particulares emanadas por esta Alcaldía a través de un Reglamento, cumpliéndose así la finalidad de proteger el ambiente natural.

El objeto de la Ley, se encuentra regulado en su Artículo 1, el cual establece regular toda nueva construcción o edificación que se autorice dentro de aquellos proyectos habitacionales, parcelaciones o lotificaciones que hubieran tenido sus permisos conforme a la Ley, antes de la vigencia de la Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo”.

A partir de la vigencia de la Ordenanza, las nuevas construcciones o edificaciones que se hubieren de permitir de conformidad al inciso que antecede por parte de esta Alcaldía, deberán contar con los permisos mínimos correspondientes que para tal efecto les extienda la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, los cuales deberán ser revisados por la Gerencia de Ingeniería y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla y contar con el visto bueno del Alcalde.

El Artículo 2, regula sobre los estudios de factibilidad con que deben contar las solicitudes de permisos de construcciones o edificaciones que se presentaren para su autorización en la Alcaldía los que deberán de ser de tipo topográficos, geológicos y biológicos.

Luego, en el siguiente Artículo, se establecen los requisitos con que deben contar los referidos estudios. Luego se habla de un estudio de factibilidad geológico para la construcción que se pretenda realizar, y deberán contar con un perfil estratigráfico del terreno producto de al menos tres perforaciones hechas con el método de penetración estándar en el terreno, hasta una profundidad no mayor de diez metros.

Otro estudio que se regula, es el de factibilidad biológica, el cual queda sujeto a la presentación de un herbario de todas las especies vegetales existentes en el lote, el cual deberá contener la clasificación de

cada una de ellas. Dicho herbario será confrontado con el existente en el Departamento de Biología de la Universidad Nacional.

El Artículo 7, faculta a la Alcaldía Municipal para realizar inspecciones en el lugar para el fin de verificar la información proporcionada por el interesado en la construcción, de la cual, sobre lo cual, se enviará nota a la OPAMSS y al Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, para los efectos de la Ley y de Desarrollo y Ordenamiento Territorial el Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento, lo cual implica una relación interinstitucional, no de manera directa, pero sí, que tiene que ver con las actuaciones o potestades que manejan las mismas.

Luego se dispone que toda construcción individual quedará sujeta a las siguientes restricciones eminentemente de tipo ecológico.

Finalmente, los trámites de construcción descritos, deberán ser presentados mediante solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, adjuntando los estudios de factibilidad y los planos respectivos debidamente aprobados por la OPAMMS. La Ordenanza, fija los plazos respectivos para que la Alcaldía pronuncie respuesta a la solicitud, el cual es de 30 días; y las observaciones pertinentes, deberán de ser subsanadas dentro de un plazo de 15 días, lo cual, le será comunicado a la OPAMMS para los efectos de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento.

CAPITULO IV.

PROCEDIMIENTOS INSITUACIONALES PARA LA OBTENCION DE PERMISOS DE CONSTRUCCION EN LA CORDILLERA DEL BALSAMO EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA.

Diversas son las entidades que se encargan de regular la construcción, tanto a nivel nacional, como a nivel regional, y existen así mismo regulaciones especiales, tal es el caso de la Cordillera del Bálsamo, en donde se ha puesto mucho énfasis debido a los inconvenientes surgidos en ésta a través de los años, en materia ecológica y de riesgo, es por eso que en la actualidad en dicha zona ya no es permitida construcción de ningún tipo.

Es preciso ver a fondo el procedimiento que cada institución involucrada hace para la valoración de la concesión del Permiso de Construcción, y dejar en claro los criterios que utiliza para otorgar la misma, en tal sentido, a continuación se establecen los procedimientos ventilados en cada una de ellas:

4.1 Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Esta cartera de Estado nace en el año de 1997, para integrar el órgano Ejecutivo, con el objeto de encargarse de formular, planificar y ejecutar las políticas de Gobierno en materia de medio ambiente y recursos naturales. Por lo que se crea el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos

Naturales, mediante Decreto Ejecutivo No. 27 del 16 de mayo de 1997, publicado en Diario Oficial No. 88 Tomo No.335 de la misma fecha.

Las funciones y atribuciones del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales son establecidas en el Art. 45 A del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, el cual fue reformado por Decreto No. 30 del 19 de mayo de 1997, publicado en Diario Oficial No.89 de esta misma fecha.

Para enfrentar con éxito y de forma integral los problemas ambientales y para dotar al país de una legislación ambiental que sea coherente con los principios de sostenibilidad del desarrollo económico y social, mediante Decreto No. 233 de fecha 02 de marzo de 1998, se emite la Ley del Medio Ambiente y es publicada en Diario Oficial No. 79, Tomo No. 339 de fecha 4 de mayo de 1998.

Considerando que la Ley del Medio Ambiente establece quien es la autoridad ambiental, mediante Decreto No. 441 de fecha 7 de junio de 2001, publicado en Diario Oficial No.133, Tomo No.352 de fecha 16 de julio de 2001, se reforma la Ley de Conservación y Vida Silvestre, a fin de que las competencias que ésta confiere al Ministerio de Agricultura y Ganadería sean trasladadas al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Teniendo en consideración que es necesario conocer los factores constitutivos del riesgo, amenazas y vulnerabilidad, como base para adoptar medidas que garanticen niveles adecuados de seguridad para la población frente a los eventos y procesos de riesgo de desastres, ante lo cual se crea el Servicio Nacional de Estudios Territoriales SNET, como una entidad desconcentrada, adscrita al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante Decreto No. 96 del 14 de septiembre de 2001, publicado en Diario Oficial No. 197, tomo No. 353 de fecha 18 de octubre de 2001.

Considerando que es necesario que las autoridades ambientales, organizaciones no gubernamentales y empresariales deben concretar alianzas estratégicas, a fin de buscar soluciones a los problemas ambientales, se crea el Consejo Nacional del Medio Ambiente CONAMA y se definen sus atribuciones, a través de Decreto Ejecutivo No. 40 de fecha 29 de septiembre de 2004.

Se modificó la estructura del Ministerio, mediante Acuerdo No. 50 de fecha 04 de noviembre de 2004 con el propósito de que existiera dentro de la organización, una Dirección responsable de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales orientadas a proteger el medio ambiente y los recursos naturales y atender oportunamente los requerimientos ciudadanos e institucionales sobre acciones u omisiones en contra de la naturaleza y el medio ambiente.

Base Legal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales:

La Constitución de la República de El Salvador en su artículo 117, dispone que es deber del Estado proteger los recursos naturales, así como la diversidad e integridad del medio ambiente para garantizar el desarrollo sostenible. De tal manera declara de interés social la protección, conservación, aprovechamiento racional y restauración de los recursos naturales; es por ello que basándose en el mandato anterior, mediante Decreto Ejecutivo No. 27 del 16 de mayo de 1997, se crea el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Con el objeto de desarrollar las disposiciones de la Constitución de la República, que se refiere a la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; así como normar la gestión ambiental, pública y privada y asegurar la aplicación de los tratados o convenios internacionales celebrados

por El Salvador; es emitida la Ley del Medio Ambiente, por Decreto Legislativo No. 233 del 02 de marzo de 1998, el cual fue publicado en Diario Oficial Número 79 Tomo 339 del 04 de mayo de 1998.

Posteriormente se emite el Reglamento General, el cual se adhiere como su instrumento ejecutorio principal, contenido en Decreto Ejecutivo No. 17 del 31 de mayo del año 2000 y publicado en Diario Oficial Número 73, Tomo 347 del 12 de abril de 2000.

El Objetivo del Ministerio del Medio Ambiente, actualmente busca promover la protección del ambiente y el uso racional de los recursos naturales a través del desarrollo de políticas, estrategias, marco normativo, legal y de otros instrumentos, mediante procesos participativos que propicien los cambios de comportamiento de la sociedad respecto a su interacción con la naturaleza y el desarrollo sostenible.

La Misión del Ministerio consiste en: "Dirigir una gestión ambiental efectiva a través de políticas y normas que en forma participativa y transparente faciliten el desarrollo sostenible de la sociedad salvadoreña"; mientras en su Visión esta institución establece: "Hemos establecido las bases para armonizar el desarrollo social y económico con el manejo sostenible de nuestros recursos naturales, lo cual nos ha convertido en líderes de la gestión ambiental salvadoreña"

De lo anteriormente expuesto queda claro que la secretaria de Estado en comento, es la encargada de velar por el fiel cumplimiento y protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales del país, para lo cual tienen amplias potestades en el desarrollo de obras de infraestructuras en las que se tenga que destruir el medio ambiente, en lo cual hay un choque frontal de

intereses, y en dicha confrontación debe prevalecer la protección medioambiental sobre cualquier otro interés económico.

El Procedimiento para la obtención de permiso para ejercer la construcción en la Cordillera del Bálsamo que comprende la zona de Santa Tecla, tiene un determinado trámite en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual la persona Natural o Jurídica que se encuentre interesada en el desarrollo de una obra de construcción, o de otra índole deberá retirar el respectivo formulario que el interesado según su obra desea desarrollar.

En el caso de que el sujeto interesado en desarrollar una obra de construcción deberá retirar y llenar el formulario, lo cual está regulado en el Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente, el cual consta de ocho páginas y el formulario en mención es denominado: **FORMULARIO AMBIENTAL PARA PROYECTOS DE LOTIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**, en dicho formulario se establecerán detalles y especificaciones detalladas del tipo de proyecto a realizar, y en el numeral siete del punto número tres del mismo establece los tipos de proyectos que se podrán ejecutar si se cumplen con los requisitos exigidos, siendo estos: Parcelación o Lotificación: Habitacional; de Urbanización: Habitacional o Industrial; o de Edificación: Centro de Salud, Centro Educativo, Hotel, Penitenciaria, Cementerio, Centro Comercial o Mercado, Vivienda, y otros. Asimismo se debe detallar cual es la naturaleza del terreno, y cuanto es la extensión superficial¹⁶.

Para los efectos de nuestra investigación hay que tomar en cuenta que el formulario pide que se establezca el porcentaje de pendiente del terreno, asimismo, la descripción del relieve y las pendientes del terreno, la profundidad del manto freático y la cobertura vegetal, en dicha categoría se

¹⁶ Formulario Ambiental para Proyectos de Lotificación, Urbanización y Construcción.

establecen: bosques ralos, bosques densos, bosques de galería (manglares de ríos, quebradas, lagos y lagunas) y bosques salados.

El Ministerio llevará a cabo la categorización del proyecto a desarrollarse, de conformidad a la magnitud de la obra, y se elaborará un estudio del impacto ambiental por cuenta del titular, por medio de un equipo técnico multidisciplinario. Las empresas o personas, que se dediquen a preparar estudios de impacto ambiental, deberán estar registradas en el Ministerio, para fines estadísticos y de información, quien establecerá el procedimiento de certificación para prestadores de servicios de Estudios de Impacto Ambiental, de Diagnósticos y Auditorías de evaluación ambiental¹⁷.

El estudio de Impacto Ambiental conlleva determinadas normas para su evaluación y aprobación, las cuales son las siguientes:

- a) Los estudios deberán ser evaluados en un plazo máximo de sesenta días hábiles contados a partir de su recepción; este plazo incluye la consulta pública;
- b) En caso de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, el Ministerio emitirá el correspondiente Permiso Ambiental, en un plazo no mayor de diez días hábiles después de notificada la resolución correspondiente;
- c) Si transcurridos los plazos indicados en los literales que anteceden, el Ministerio, no se pronunciare, se aplicará lo establecido en el Art. 3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo; y
- d) Excepcionalmente, cuando por la complejidad y las dimensiones de una actividad, obra o proyecto se requiera de un plazo mayor para su

¹⁷ Artículo 23, Ley del Medio Ambiente.

evaluación, éste se podrá ampliar hasta por sesenta días hábiles adicionales, siempre que se justifiquen las razones para ello¹⁸.

La resolución que se pronuncie sobre un estudio de impacto ambiental admitirá los recursos establecidos en esta ley y la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

Posteriormente, una vez llenado debidamente el formulario, este se debe llevar a la unidad de Recepción con el formulario y los documentos que lo acompañan, y posteriormente ingresan a la Unidad de Gestión Ambiental. Si en esta etapa se cumplen los requisitos exigidos. El técnico encargado en dicha unidad para la evaluación de la solicitud hace las observaciones pertinentes para determinar si la documentación y los objetivos del sujeto interesado en el desarrollo del proyecto concuerdan con lo establecido en el formulario.

Una vez aprobado, el encargado del área Jurídica y el Ministro del ramo, concederán el Permiso Ambiental.

Hay que tomar en cuenta, que una vez aprobado el proyecto y este se encuentre en su desarrollo, se puede llevar a cabo una Auditoria Ambiental, la cual tiene una estructura de organización en donde se encuentran: el Director General de Inspectoría Ambiental, y un equipo de trabajo conformado por auditores ambientales, quienes ejercerán las siguientes funciones:

1. Verificar el mejoramiento de la calidad ambiental, a través del cumplimiento de lo establecido en el permiso ambiental correspondiente;

¹⁸ Artículo 24, Ley del Medio Ambiente.

2. Constatar que las actividades y obras ambientales establecidas en el permiso ambiental derivado de un Estudio Ambiental se cumplan de acuerdo a lo establecido;
3. Elaborar Programa Anual de Auditorías Ambientales;
4. Atender solicitudes de auditorías ambientales para liberación de fianzas o por denuncias recibidas;
5. Ejecutar las pre-auditorias correspondientes, según criterios y procedimientos aceptados y establecidos;
6. Actualizar base de datos para control de auditorías realizadas a cada empresa o firma responsable;
7. En conjunto con la unidad responsable de las Normativas y Políticas Medioambientales, emitirá las normas y políticas relacionadas con este tema;
8. Servir de contraparte con los contratos de consultorías que se suscriban con el MARN y que estén relacionados con la temática de esta Gerencia.

Una vez concluido el trámite en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se obtiene el Permiso Ambiental, lo cual no quiere decir que el Proyecto va a obtener la autorización de las demás instituciones que intervienen en el Proceso para la realización de una obra de construcción.

Debe tomarse muy en cuenta que actualmente las instituciones hoy en día son más estrictas en la expedición de permisos para la construcción, tomando en cuenta aspectos básicos como: la seguridad que ofrece la obra en relación al riesgo, el cuidado del medio ambiente, que se cumpla con la dotación de los servicios necesarios para el funcionamiento del proyecto.

En relación a la Cordillera del Bálsamo, específicamente en el área de Santa Tecla, por ser una zona que se fue urbanizando rápidamente, tuvo un

auge de clase media, por su cercanía con la capital y su clima agradable, fue propicio para la construcción tanto en dicha Cordillera como en las faldas del volcán, lo cual genera riesgo, y dados los acontecimientos de los terremotos del año dos mil uno, se crearon los mecanismos legales para evitar la construcción en zonas de alto riesgo por pendientes y derrumbes, así como se crearon mayores obstáculos para la obtención de permisos de construcción, generando medidas importantes de protección al medio ambiente y para que las personas no corran riesgos en sus vidas.

4.2 Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano.

El Ministerio de Obras Públicas se ha desarrollado en base a la necesidad de ordenar el crecimiento de las ciudades, tanto en su parte arquitectónica como en infraestructura, por lo cual se le encomiendan las funciones específicas de construir, mantener y rehabilitar la infraestructura urbana y vial del país, en esta última se incluyen las carreteras interurbanas, rurales y urbanas; las cuales se constituyen en uno de los pilares que sostiene la economía nacional.

Actualmente el Ministerio de Obras Públicas, dentro de su organización cuenta con tres Vice-ministerios, siendo estos: de Transporte, el cual se encarga de la reglamentación del tráfico, tanto rural como urbano, así como de los transportes aéreos, terrestre y marítimos; De vivienda y Desarrollo Urbano, que se encarga de todo lo relativo a las proyecciones de desarrollo urbano, planificación y ejecución de los diferentes programas, cuyo objetivo primordial es disminuir el déficit habitacional del país; y de

Obras Públicas, que es el encargado de dirigir la planificación, construcción, rehabilitación, reconstrucción, ampliación, expansión y mantenimiento de la infraestructura vial del país.

El Vice-ministerio de Vivienda tiene una política de vivienda la cual tiene por objeto contribuir sustancialmente al desarrollo humano y económico del país, asumiendo la responsabilidad constitucional, social, política y moral, que toda familia salvadoreña habite y llegue a ser propietaria de una vivienda adecuada a sus posibilidades, dentro de un entorno sostenible.

Además dicho ministerio tiene como misión el ser una organización moderna, innovadora, efectiva, transparente y con liderazgo institucional, rectora del desarrollo y ordenamiento territorial, la política de vivienda y el desarrollo de asentamientos humanos integrales en ambientes sostenibles, y como visión el de planificar, promover, normar, coordinar y facilitar el desarrollo y el ordenamiento territorial, de la política de vivienda y asentamientos humanos sostenibles que garanticen el progreso y bienestar de la población.¹⁹

Entre los trámites de construcción en que tiene competencia el Vice-ministerio se observan los siguientes:

1. Trámite Tradicional Fase I, “Factibilidad del Proyecto”. Este es un Trámite de Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de Aguas Lluvias y Revisión Vial y Zonificación, tiene una duración de quince días hábiles y se realiza con el objeto de emitir factibilidad de proyecto con el objeto de dar al interesado sobre las disposiciones de Ordenamiento Territorial que debe tener en cuenta en el diseño del proyecto, para el

¹⁹ http://www.evivienda.gob.sv/SITDT_Projects/Default.aspx

desarrollo de urbanizaciones y construcciones a nivel de la región central del país

2. Trámite Tradicional Fase II “Permiso de Proyectos”. Este como lo expresa es un trámite de permiso de construcción, tiene una duración de quince días y se realiza con el objetivo de emitir autorización para que se desarrollen las obras de parcelación, urbanización y construcción, previo a la presentación del Permiso Ambiental. En esta etapa se verifica el cumplimiento de las disposiciones del Desarrollo Territorial estipulada en la Fase Uno, trámite de factibilidad de proyecto, así también se verifica el cumplimiento de las normativas técnicas de construcción existente.

3. Trámite Tradicional Fase III “Permiso de Proyectos”. Este es un trámite de recepción de obra, cuyo período de duración es de quince días hábiles, cumpliendo con el objetivo de certificar que las obras de urbanización y construcción hayan cumplido, en todo lo estipulado en el permiso de construcción respectivo.

El Vice-ministerio de Vivienda es el ente rector para conocer de los trámites y procesos de construcción, en todo el país, sin embargo, se exceptúa de su competencia en el criterio de territorialidad el área metropolitana de San Salvador, puesto que en tal delimitación geográfica, existen dos cuerpos normativo especiales que rigen tal proceso, siendo la ley de la OPAMSS y su Reglamento.

4.3 OFICINA DE PLANIFICACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), es el ente rector en la planificación y control del desarrollo

urbano de los Municipios de San Salvador y también del municipio de Santa Tecla, lo que se denomina el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), estableciendo en la Ley de la OPAMSS, en su artículo 7 el Marco Institucional y que el mismo está constituido por cuatro organismos que se identifican y diferencian por sus siglas, nombres y funciones de la siguiente manera:

- COAMSS: Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, creado por los Concejos Municipales del AMSS y de los municipios aledaños. Organismo administrador que ejercerá las funciones en materia urbanística, que los Concejos Municipales que lo conforman le encomienden de conformidad al Código Municipal.
- CODEMET: Consejo de Desarrollo Metropolitano. Organismo eminentemente político.
- OPAMSS: Oficina de Planificación del AMSS organismo técnico, que actuará como Secretaría Ejecutiva del Consejo de Alcaldes.
- COPLAMSS: Comité de Planeación del AMSS, organismo técnico consultivo, asesor del Consejo de Desarrollo Metropolitano²⁰.

Actualmente la OPAMSS es el ente encargado de realizar aquellas actividades tales como: Dirigir el proceso de formulación y evaluación Técnica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS; Elaborar y proponer al COAMSS, las Normas Técnicas específicas que requieren la puesta en vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS; Velar porque los proyectos de parcelación y construcción que se desarrollen en el AMSS, cumplan con los requerimientos establecidos en los instrumentos de ordenamiento señalados

²⁰ Artículo 8, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

por la presente ley; Dar curso legal a los trámites necesarios para: calificar el uso del suelo en áreas permitidas, vedadas o restringidas; el otorgamiento de permisos de parcelación o construcción; definir alineamientos viales y zonas de retiro; obtener el aval del municipio para la realización de proyectos, mediante el trámite de revisión vial y zonificación; y efectuar, recepciones de obras a todo proyecto a realizar en el AMSS²¹.

La ley de la OPAMSS así como el reglamento de la ley, definen y regulan el desarrollo, el trámite de la construcción en el AMSS. La ley regula dicho trámite a partir del artículo 58 y siguientes, en el cual se establece en primer lugar que todo proyecto de parcelación o construcción deberá ceñirse a los procedimientos indicados por la Ley y el Reglamento. La ley establece lineamientos importantes y de carácter general, los cuales son ampliados en el Reglamento.

En cuanto a la planificación de las obras de urbanización o construcción, la organización del uso del suelo y del sistema vial de todo proyecto de parcelación o complejo urbano en el AMSS, requerirá de trámites previos o informativos del Esquema Director y de la aprobación de la OPAMSS, previa consulta con el Concejo Municipal correspondiente.

Para la ejecución de las obras de urbanización o construcción a realizar en el AMSS, se requerirá del permiso previo extendido por la OPAMSS, el cual deberá otorgarse sin más trámite que la presentación completa de la documentación exigida de conformidad a lo regulado en el Reglamento de la ley.

²¹ Artículo 11, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

Ninguna institución gubernamental podrá autorizar el funcionamiento de fábricas, gasolineras, universidades colegios, hospitales, clínicas restaurantes, comedores, bares, cantinas, hospedajes y en general, de todas aquellas actividades que generan o puedan generar conflictos con los usos vecinos tales como: ruidos, desechos, congestionamiento de tráfico y otros, sin la calificación de lugar otorgada por la OPAMSS, de la parcela o edificación que albergará sus instalaciones. Dicha calificación de lugar deberá indicar las actividades permitidas y las instalaciones necesarias para su funcionamiento y las precauciones a tomar para evitar molestias a los usos vecinos²².

En el caso que un propietario de una nueva edificación, pública o privada, que desee habilitarla con servicios públicos domiciliarios, este deberá solicitar a la municipalidad respectiva, previo a la conexión de los mismos una constancia de que presentó su solicitud para la inscripción catastral o localización del inmueble. Ninguna institución de servicio público podrá autorizar la conexión de sus servicios a construcciones o parcelas nuevas que no cuenten con la constancia anterior.

Una disposición importante es la que establece que toda parcelación Habitacional, deberá contar con una parcela destinada a área verde equivalente al 10% del área útil urbanizada y deberá ser transferida al municipio en la cual podrá distinguirse dos tipos de áreas verdes: una en función recreativa, que deberá ser totalmente equipada conforme a lo que se disponga reglamentariamente y ningún caso podrá ser menor del 50% del

²² Artículo 61, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

total del área verde y otra en Función Ecológica, en la cual deberá preservarse y mejorarse la vegetación existente²³.

Es importante la regulación que se hace a las entidades financieras, ya sean gubernamentales o privadas que financien parcelaciones ubicadas en el AMSS, las cuales son obligadas a exigir a los propietarios o responsables del proyecto la Constancia de Recepción de las Obras extendida por la OPAMSS, y de haberse llenado los requisitos que establezca el Reglamento para proceder a la transferencia de los lotes para área verde y equipamiento social o de la transferencia de los mismos al Municipio respectivo, como requisito previo a la formalización de escrituras relacionadas al préstamo destinado a la adquisición de los lotes parcelados.

La Parte Adjetiva de la OPAMSSS, es prevista y sancionada por El Reglamento de la ley de la OPAMSS, y específicamente desarrolla en su Parte Octava LOS PROCEDIMIENTOS la cual tiene por objeto establecer la regulación de los procedimientos de todo Permiso de Parcelación y Construcción para un adecuado ejercicio y control del desarrollo Urbano de la AMSS. Se busca regir los procedimientos para la planificación y ejecución de todas las obras de parcelación y/o construcción que se deseen desarrollar en los municipios del área metropolitana.

En el Título Tercero de la Parte Octava del reglamento, se establecen los Requisitos Previos en relación a la solicitud de parcelación o la construcción de una propiedad, en la que todo propietario deberá solicitar en primer lugar los siguientes documentos:

- a. Calificación del lugar extendida por la OPAMSS.

²³ Artículo 65, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

- b. Línea de construcción extendida por la OPAMSS.
- c. Factibilidad de drenaje de aguas lluvias extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

CALIFICACIÓN DEL LUGAR.

Para la obtención de la Calificación del Lugar de un terreno, el interesado deberá presentar a la OPAMSS: Un solicitud al Director de la OPAMSS, según el instructivo número 1-A, debidamente firmada y sellada por un técnico; y Dos Copias del plano del terreno a parcelar, también firmados y sellados por un profesional o técnico, que deberán contener el nombre y los colindantes, el área del terreno, y la orientación y escala, y un esquema general de ubicación con relación a la estructura urbana del AMSS²⁴.

LINEA DE CONSTRUCCIÓN.

Para la obtención de la línea de construcción de un terreno el interesado deberá de presentar a la OPAMSS:

Una solicitud dirigida al Director de la OPAMSS según el instructivo Número Dos firmada y sellada por un Profesional o Técnico. Tres copias del plano terreno a parcelar, conteniendo el nombre del propietario y los colindantes; área y linderos del terreno indicando sus rumbos, distancias y referencias a coordenadas geodésicas; Orientación escala y fecha de levantamiento; Localización y dimensión de calles, edificaciones vecinas y de las servidumbres de la infraestructura del transporte y los servicios públicos si las tuviere; curvas de nivel con intervalos no mayores de un metro para

²⁴ Artículo VIII.7, Literal A, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

terrenos menores a cinco mil metros cuadrados y de cinco metros para terrenos mayores; esquema general de ubicación con relación a la estructura urbana del AMSS, y finalmente el nombre y firma de la persona responsable del levantamiento de terreno²⁵.

REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN.

Esta fase del procedimiento atañe al profesional responsable del diseño urbano del diseño urbano de un proyecto de parcelación y/o construcción de Complejos Urbanos, deberá presentar a la OPAMSS los documentos como:

La solicitud dirigida al director de la OPAMSS según instructivo número 1-B firmada y sellada por él profesional responsable del proyecto; copia de la resolución de calificación de lugar y línea de construcción en los casos que el proyecto lo requiera; Tres planos de la planta de distribución²⁶.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS.

Para esta solicitud, el interesado deberá presentar a la institución pertinente una solicitud conteniendo los documentos que demande, y para tal caso la OPAMSS deberá procurar la coordinación necesaria para la estandarización de estas solicitudes²⁷.

PERMISO DE PARCELACIÓN.

El título Cuarto de la Parte Octava, se regula El Permiso de Parcelación. Los requisitos para la obtención del permiso de Parcelación se

²⁵ Artículo VIII.7, literal B, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

²⁶ Artículo VIII. 10, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

²⁷ Artículo VIII. 11, Reglamento de la Ley de la OPAMSS

dirigen hacia el profesional responsable de la parcelación quien deberá cumplir con: la Revisión Vial y Zonificación; Permiso de Parcelación; y Estudio Final de Impacto Ambiental.

El Permiso de Parcelación puede ser reprobado en cuanto a la revisión vial y zonificación, en caso de que no se ajuste al reglamento de la ley de la OPAMSS, cuando no cumpla con lo indicado en la calificación de lugar o cuando no se siga la demarcación de la Línea de construcción.

Mientras que la calificación de lugar de un proyecto de parcelación se podrá reprobar cuando el área del proyecto este considerada como de Uso Prohibido en la matriz de usos de suelo del plano general de zonificación, o que en el estudio de impacto ambiental se demuestre que el proyecto causará impactos negativos como excesiva tala de árboles, grandes movimientos de tierra, contaminación de recursos hídricos y subsuelo.

LOS PERMISOS.

En el Título Cuarto de la Parte Octava, se regula el Procedimiento del Permiso de Parcelación, estableciéndose los requisitos para la Obtención de dicho permiso. En primer momento el responsable de la planificación o la construcción de un proyecto de parcelación en el AMSS deberán cumplir con tres requisitos:

- La Revisión Vial y Zonificación.
- Permiso de Parcelación.
- Estudio Final de Impacto Ambiental²⁸.

²⁸ Artículo VIII.12, Requisitos para la Obtención del Permiso de Parcelación, Reglamento de la Ley de la OPAMSS

Durante el procedimiento, se establecen dos aspectos que afectan la obtención del permiso de parcelación, las causales de Reprobación y las Causales de Revocatoria:

Causales de reprobación:

- a) Cuando no se ajuste el reglamento.
- b) Cuando no se cumpla con lo indicado en la calificación del lugar.
- c) Por no seguir la demarcación de la línea de construcción²⁹.

Causales de Revocatoria:

- a) Cuando no se cumpla lo establecido en el Reglamento.
- b) Cuando en los proyectos localizados en zonas de desarrollo restringido y de reserva ecológica no se ejecuten las medidas de mitigación y compensación de impactos establecidas en una resolución que corresponda según sea el caso.
- c) Por omitir o presentar información falsa en los datos en los datos consignados en la solicitud del trámite.
- d) Cuando en el proyecto en el trámite de Revisión Vial no pueda cumplir con lo establecido en la resolución de calificación de lugar por la OPAMSS.
- e) Cuando el uso haya sido calificado como condicionado en la resolución extendida por la OPAMSS y se demuestre su incompatibilidad con los usos vecinos³⁰.

²⁹ Artículo VIII.13, Causales de Reprobación, Idem.

³⁰ Artículo VIII. 14, Causales de Revocatoria, Idem.

El Procedimiento correcto para obtener el permiso de parcelación debe de iniciarse dirigiendo una solicitud al Director de la OPAMSS según el instructivo número 1-B, debidamente firmado y sellado por uno, dos o tres profesionales, pudiendo ser arquitectos o Ingeniero Civil. Llevará una firma cuando parcelación de un solo acceso, pasaje o senda vehicular con retorno o que los lotes den diferente a una calle existente; dos firmas, de un ingeniero y un arquitecto, cuando hay más de un acceso; y por tres profesionales, siendo un ingeniero civil, un arquitecto y un ingeniero electricista cuando se trate de una urbanización compleja que implica distribución eléctrica.

El siguiente requisito presentar una copia del plano del proyecto y tener la respectiva resolución de Revisión Vial y Zonificación y de las factibilidades de servicios correspondientes, así como también de la Calificación de lugar y de línea de construcción.

También tres copias heliográficas o similares y un juego de copias en transparencia (hijuelos) firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de registro de su credencial que corresponda.

1. Planta de distribución general de lotes, zonas verdes, calles, estacionamiento, etc.
2. Plantas de distribución general con el diseño de la señalización y nomenclatura vial.
3. Planta de distribución general con curvas de nivel indicando niveles de terrazas referenciadas a niveles geodésicos y obras de protección a construir como: muros, taludes, etc.
4. Plano general de líneas probadas de distribución eléctricas.

5. Planta general de abastecimiento de agua potable.
6. Planta general del sistema de drenaje de aguas negras.
7. Planta general del sistema de aguas lluvias.
8. Secciones transversales y detalles constructivos necesarios.
9. Perfiles de todas las calles indicando rasante del pavimento y ubicación de los sistemas de aguas lluvias y negras.
10. Detalles especiales propuestos a escalas no menor de 1:20 de muros cabezales de descarga, pozos visitas tragantes, cordones, cunetas, cajas de registro y pavimentación.
11. Orientación.
12. Membrete.
13. Escalas a usarse en perfiles serán, horizontal 1:500 y vertical 1:50 o 1:100 escalas especiales.
 - d) Cálculos estructurales de muros y obras necesarias al proyecto y su correspondiente de mecánica de suelos.
 - e) Cálculos hidráulicos.
 - f) Cálculos eléctricos de las líneas privadas de distribución (postes).
 - g) Memoria descriptiva del proyecto y descripción de las especificaciones técnicas para la especificación de las obras.
 - h) Recibo y copia de la cancelación del impuesto municipal correspondiente al mes anterior del terreno a parcelar.

Posterior a tener los documentos anteriormente relacionados la OPAMSS entregara al interesado un mandamiento de pago correspondiente a los derechos, tarifas y sanciones pendientes de la cancelación y en un término no mayor de diez días hábiles contados a partir de la presentación de dicho mandamiento de pago, la OPAMSS devolverá un juego de copias de planos con un sello haciendo constar la presentación en orden de todos los documentos indicados, los que constituirá el permiso de parcelación.

Con el permiso de parcelación la OPAMSS entregará una bitácora con sus páginas debidamente enumeradas y selladas en el cual deberán registrarse los comentarios y observaciones. Dicha bitácora deberá ser el fiel reflejo de todo el proceso constructivo de la obra. Posterior a dicho procedimiento los encargados del proyecto de parcelación deberá cancelar al municipio donde se localice el proyecto los derechos correspondientes el cual deberá ser presentado a la OPAMSS³¹.

Luego de finalizada la fase para la obtención de los Permisos tanto de Parcelación como de Construcción, se regula la Fase de Ejecución de Obras, prevista y sancionada en el Título Quinto de la Parte Octava del Reglamento de la OPAMSS, partir del Artículo Veinte.

En primera instancia, el constructor deberá de notificar a la OPAMSS la fecha de inicio de la obra, a más tardar quince días antes del inicio de la misma, lo cual deberá quedar asentado en la bitácora del proyecto³².

Si el o los profesionales del diseño en la parcelación o la construcción, realizan modificaciones en su proyecto, con el objeto de reducir los costos, se podrá autorizar el cambio en el mismo, cuando esta sea en áreas verdes, vías de distribución o vías de reparto, colectoras o vías principales, o en

³¹ Artículo 15, Permiso de Parcelación, Idem.

³² Artículo VIII. 20, Iniciación de Obras, Idem.

parcelación, para lo cual deberá solicitar la modificación del proyecto aprobado, efectuando nuevamente ese trámite hecho en una fase previa, sin embargo, no se podrán hacer modificaciones cuando se trate de las disposiciones contenidas en la calificación del lugar, la línea de construcción y la factibilidad de servicios. Toda modificación debe de registrarse en la bitácora del proyecto³³.

El proceso de construcción estará bajo la responsabilidad del Director de la obra, quien responderá de cualquier infracción a las disposiciones de las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes, de forma solidaria con el propietario de la parcelación o construcción. Deberá por lo tanto ser responsable de que permanezcan en la obra: los planos, las resoluciones de los trámites previos, los permisos, el estudio de impacto ambiental, y la bitácora debidamente sellada por la OPAMSS.

Durante la ejecución de la obra, el Director deberá de anotar la siguiente información en la bitácora del proyecto:

- a) Visitas y observaciones fechadas y firmadas por el propietario de la obra.
- b) Visitas y observaciones, fechadas, firmadas y selladas por los profesionales y técnicos responsables de:
 - Dirección de la obra.
 - Áreas de diseño del proyecto.
 - El estudio de suelos y control de calidad de los materiales.
 - De la supervisión si los hubiere.

³³ Artículo VIII. 21, Modificaciones, Idem.

- Inspecciones de la Alcaldía Municipal y de la OPAMSS.
- c) Ordenes de cambio autorizadas por los responsables del diseño.
- d) Fecha de inicio de cada etapa de la obra.
- e) Fecha de inicio y finalización de cada actividad del programa de construcción de la obra.
- f) Recepciones parciales y final de la obra, realizadas por ANDA y la OPAMSS, y otras instituciones de servicios³⁴.

Durante la construcción, de conformidad a lo regulado en el Artículo 23 del Reglamento en la parte en comento, se establece que todo constructor está obligado a comprobar que la calidad de los materiales y la resistencia de su uso es la adecuada, para lo cual deberá de contratar los servicios de un laboratorio de suelos y materiales debidamente inscrito en la OPAMSS, o en su caso presentar el certificado de laboratorio que controla la producción o importación del material de su proveedor.

Los materiales sujetos a las pruebas de control de calidad serán:

- Acero estructural.
- Concreto.
- Bloque de concreto.
- Morteros.
- Adoquín.
- Cañería de agua potable.

³⁴ Artículo VIII. 22, Proceso Constructivo, Idem.

- Tubería para aguas negras.
- Tubería para aguas lluvias.
- Lámina de techos.

El otro estudio que debe de llevarse a cabo es el de mecánica del suelo, y deberá contemplar tres aspectos básicos como mínimo:

- Perforaciones para determinar tipo, estratificación, resistencia, etc. de los suelos.
- Compactación para cimentaciones.
- Compactación para relleno en colocación de tuberías.

Otro de los requisitos importantes es el establecer los Letreros de Ejecución, los cuales deberán de colocarse en lugares visibles en el sitio de la obra, mediante un letrero conteniendo el número de licencia, el número y fecha de los permisos de parcelación y construcción según sea el caso³⁵.

La inspección de la obra la ejercerá la OPAMSS con la colaboración de las instituciones que estime conveniente, así como con la Alcaldía Municipal de la AMSS. Dicha inspección constituye una obligación y un derecho con relación a toda parcelación o construcción que se lleve a cabo. En dicho sentido, los constructores o propietarios de los inmuebles donde se lleve a cabo la obra, no podrán impedir la labor de inspección, siendo lo correcto que deben de facilitar la misma.

Es obligación de los constructores, tomar las precauciones durante la ejecución de la obra, para evitar que el desarrollo de la misma cause molestias o perjuicios a terceros, y las precauciones respectivas para

³⁵ Artículo VIII. 23, Letreros de Ejecución, Idem.

proteger la vida, y la salud de los trabajadores de la obra, así como la de cualquier persona a la que se le pueda causar daños directa o indirectamente.

En tal sentido, no es permitida la acumulación de escombros, maquinarias o materiales de construcción que obstruyan la circulación de las vías públicas, si no es con el permiso correspondiente, entre otras medidas que buscan evitar causar molestias y perjuicios.

En el caso que por motivos de la obra, el constructor necesite romper la vía pública, deberá de solicitarse permiso al municipio, y en dicha solicitud, deberá también hacerse constar el compromiso de dejar la vía pública en iguales o mejores condiciones.

La siguiente fase, posterior a la fase de la construcción, es la de RECEPCIÓN DE OBRAS Y DEL PERMISO DE HABITAR. Al finalizar la obra, y previo a cualquier tipo de escrituración.

En primer lugar, el constructor deberá de presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud al Director de la OPAMSS según el instructivo número 3. Firmada y sellada por el profesional responsable.
- b) Resolución de Recepción de Campo extendida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), si el tipo de obra lo exigiere.
- c) Documentos de Donación Pertinentes a la dotación de Áreas Verdes y Áreas de Equipamiento Social al municipio correspondiente.
- d) Certificaciones de los Laboratorios de Suelos y Materiales.

- e) Bitácora debidamente llena y firmada por los inspectores y profesionales responsables³⁶.

Una vez presentado el escrito con la documentación antes mencionada, la OPAMSS extenderá la Recepción Final de las parcelaciones, sub-parcelaciones o construcciones, verificando que se haya desalojado todo lo que conforme a la contracción haya quedado en el área tal es el caso de: escombros, materiales de construcción y maquinaria.

La ley da la posibilidad de hacer una Recepción Parcial, en caso de obras de urbanización, el cual la construcción puede ser presentada por etapas, dejando al final el diez por ciento del total de los lotes, unidades habitacionales o apartamentos según sean denominados, cuando sea mayor o igual que Cien unidades, y el veinte por ciento en caso que sea menor a dicha cantidad, siempre que se encuentren provistas de todas sus instalaciones y servicios.

Es importante hacer constar que no se podrán autorizar la recepción parcial o final de las urbanizaciones sin que el constructor haya presentado a la OPAMSS la constancia de Donación en concepto de Área Verde y de Equipamiento Social. Si en caso no contare el constructor con dicha constancia, deberá haber presentado al municipio de que se trate la documentación siguiente:

- a) Oferta de Donación.
- b) Escritura de inmueble del cual se desmembran los terrenos a donar.
- c) Descripción Técnica de los terrenos a donar.

³⁶ Artículo VIII.30. Solicitud de Recepción, Idem.

- d) Descripción Técnica de las servidumbres que afecten los terrenos a donar, si las hubiere.
- e) Constancia del acreedor hipotecario, si lo hubiere, de que desgravará el terreno a donar sin más trámites.
- f) Solvencia de renta y patrimonio del propietario del inmueble.
- g) Solvencia municipal del terreno.
- h) Escritura de Constitución de la Sociedad, en caso de ser persona jurídica el propietario y credencial del representante legal.
- i) Fianza de fiel cumplimiento de la oferta de donación³⁷.

Finalmente, existe un Permiso para Habitar, y este se solicita una vez se concluyan las edificaciones de cualquier tipo, ya sea que se hayan construido, ampliado, modificaren, o reconstruyeren en todo o en parte, no podrán ser habitadas sin la expedición del referido permiso el cual es otorgado por la municipalidad, en el cual se hará constar el uso que se le dará a las mismas. Se deberá también presentar a CAESS y ANDA dicho permiso, el cual es de carácter indispensable, para que tales instituciones brinden el servicio³⁸.

La construcción en la Cordillera del Bálsamo, en la zona de Santa Tecla, actualmente está protegida por diferentes leyes, puesto que la mayoría de construcciones se llevaron a cabo en una época anterior a los señalamientos de estudios que establecieron que dicha zona era tanto una zona de riqueza ecológica como una zona de alto riesgo, por lo cual después

³⁷ Artículo VIII. 32 Donación de Áreas Verdes y Equipamiento Social, Idem

³⁸ Artículo VIII. 33 Permiso para Habitar, Idem.

se fueron generando los mecanismos legales necesarios de protección forestal y de gestión de riesgo.

Dentro de la normativa de la OPAMSS, se van estipulan distintos artículos que establecen restricciones y condiciones para la construcción, para lo cual debe atenderse a ellas, las cuales se han mencionado oportunamente en el presente capítulo, y que se relacionan a lo largo de todo lo regulado en el Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

4.4 ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA.

El procedimiento para el desarrollo de obras de construcción en el Municipio de Santa Tecla, será competencia de dicha comuna en el caso que la obra ya sea de construcción, ampliación o remodelación se lleve a cabo en un área superficial de terreno menor de cincuenta metros cuadrados, caso contrario, será competente la OPAMSS.

Para la realización de dicho procedimiento, se debe de retirar la SOLICITUD DE PERMISO DE AMPLIACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y/O REMODELACIÓN, dirigida al señor Alcalde Municipal, y se establecen las especificaciones para efectuar alguna de las tres clases de proyectos según lo requiera el interesado, se debe también señalar la naturaleza actual del inmueble, ya si este es comercial, industrial, agropecuario o de otra índole, así como adjuntar la documentación necesaria.

Dicha solicitud deberá ser presentada a la sección de la Alcaldía Municipal denominada Gerencia de Medio Ambiente, específicamente en el Área de desarrollo Urbano.

Para otorgar el permiso de construcción de parte de la Alcaldía, se toma en cuenta, si la construcción se desarrollará en suelos de alto riesgo, es decir la cresta de la Cordillera, o zona alta; la zona de amortiguamiento, que es la parte baja y falda de la Cordillera, y aun más abajo de la falda de la se clasifican en Zonas de Desarrollo Restringido Uno y Zona de Desarrollo Restringido Dos, de conformidad a sus propiedades geológicas, y que hacen referencia a parcelas de terreno que anden entre los quince mil metros de altura y los quince mil metros de altura.

La postura de las autoridades de la Gerencia de Medio Ambiente, están en el sentido de que actualmente no se deben realizar construcciones en la zona de la Cordillera del Bálsamo en el municipio de Santa Tecla, dados los sucesos del año 2001, es de no aprobar solicitudes de construcción en dicha zona, de conformidad a las leyes y reglamentos relacionados en el capítulo III, y en el enfoque ambientalista y de protección a las personas en relación a los riesgos habitacionales que implica vivir en zonas aledañas a la Cordillera del Bálsamo.

CAPITULO V.

LIMITANTES PARA LA OBTENCION DE PERMISOS DE CONSTRUCCION EN LA CORDILLERA DEL BALSAMO EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA.

Las limitantes para la obtención de permisos de construcción son impuestas a las personas colectivas o individuales si estas no cumplen con algún requisito formal para

5.1 MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES.

Entre las limitantes que interpone el MARN para la tramitación y concesión del permiso de construcción, tenemos que notar que la ley del Medio Ambiente regula lo pertinente al Permiso Ambiental. En primer momento, hay que tomar en cuenta la Evaluación del Impacto Ambiental, que se entiende como un conjunto de acciones y procedimientos que aseguran que las actividades, obras o proyectos que tengan un impacto ambiental negativo en el ambiente o en la calidad de vida de la población, se sometan desde la fase de pre inversión a los procedimientos que identifiquen y cuantifiquen dichos impactos y recomienden las medidas que los prevengan, atenúen, compensen o potencien, según sea el caso, seleccionando la alternativa que mejor garantice la protección del medio ambiente³⁹. Quiere decir que se debe tener en cuenta que hay todo un sistema y una visión en pro de la conservación ecológica, y de preservación del medio ambiente, o al menos garantizar el equilibrio para poder aprobar un proyecto solicitado.

³⁹ Artículo 18, Ley del Medio Ambiente.

Por Permiso Ambiental se entiende, el Acto administrativo por medio del cual el Ministerio de acuerdo a esta ley y su reglamento, a solicitud del titular de una actividad, obra o proyecto, autoriza a que éstas se realicen, sujetas al cumplimiento de las condiciones que este acto establezca⁴⁰.

Para la realización de una obra de construcción, la ley del Medio Ambiente en su Artículo 14 establece los Criterios Ambientales en el Desarrollo y Ordenamiento del Territorio, los cuales deben tomarse en toda su dimensión ambiental, y son los siguientes:

- a) La valoración económica de los recursos naturales, que incluya los servicios ambientales que éstos puedan prestar, de acuerdo a la naturaleza y características de los ecosistemas;
- b) Las características ambientales del lugar y sus ecosistemas, tomando en cuenta sus recursos naturales y culturales y en especial, la vocación natural y el uso potencial del suelo, siendo la cuenca hidrográfica, la unidad base para la planeación del territorio:
- c) Los desequilibrios existentes por efecto de los asentamientos humanos, las actividades de desarrollo y otras actividades humanas o de fenómenos naturales;
- d) El equilibrio que debe existir entre asentamientos humanos, actividades de desarrollo, los factores demográficos y medidas de conservación del medio ambiente; y
- e) Los demás que señalen las leyes sobre el desarrollo y ordenamiento del territorio.

⁴⁰ Artículo 5, Ley del Medio Ambiente.

En tal sentido, se debe de tomar en cuenta por un lado ese enfoque ambientalista, dada la coyuntura ecológica actual, para no tener repercusiones en primer lugar contra la naturaleza la cual como ha quedado demostrado por la historia siempre se revierte contra los seres humanos en modalidad de una desgracia o riesgo ambiental.

Por otro lado, el Ministerio del Medio Ambiente para el otorgamiento de los permisos, es decir la etapa del proceso constructivo que le corresponde, establece Normas Ambientales en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio, como una continuación de los Criterios Ambientales, y consisten en su debida incorporación en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, dichas normas son las siguientes:

- a) Los usos prioritarios para áreas del territorio nacional, de acuerdo a sus potencialidades económicas y culturales, condiciones específicas y capacidades ecológicas, tomando en cuenta la existencia de ecosistemas escasos, entre los que se deben incluir laderas con más de 30% de pendiente, la zona marino-costera y plataforma continental, las zonas de recarga acuífera, los manglares, las áreas altamente erosionadas o degradadas o con altos niveles de población, que sean establecidas como áreas frágiles;
- b) La localización de las actividades industriales, agropecuarias, forestales, mineras, turísticas y de servicios y las áreas de conservación y protección absoluta y de manejo restringido;
- c) Los lineamientos generales del plan de urbanización, conurbación y del sistema de ciudades;

- d) La ubicación de las áreas naturales y culturales protegidas y de otros espacios sujetos a un régimen especial de conservación y mejoramiento del ambiente;
- e) La ubicación de las obras de infraestructura para generación de energía, comunicaciones, transporte, aprovechamiento de recursos naturales, saneamiento de áreas extensas, disposición y tratamiento de desechos sólidos y otras análogas;
- f) La elaboración de planes zonales, departamentales y municipios de ordenamiento del territorio; y
- g) La ubicación de obras para el ordenamiento, aprovechamiento y uso de los recursos hídricos⁴¹.

En el caso del no cumplimiento y no observancia de los criterios ambientales como de las normas ambientales, el permiso ambiental será improcedente.

La más importante limitante para la obtención del Permiso Ambiental, es la Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, cuya competencia exclusiva es del Ministerio del Medio Ambiente.

El Permiso Ambiental es muy importante, puesto que en caso que el proyecto u obra de construcción conlleve algún perjuicio ambiental, obligará al titular de la actividad, obra o proyecto, a realizar todas las acciones de prevención, atenuación o compensación, establecidos en el Programa de Manejo Ambiental, como parte del Estudio de Impacto Ambiental, el cual será aprobado como condición para el otorgamiento del mismo.

⁴¹ Artículo 15, Ley del Medio Ambiente.

Hay que considerar que existe un tiempo y espacio para determinar la extensión del Permiso Ambiental, y ello es en relación al tiempo de su validez que será por el lapso que dure la construcción de la obra física; una vez terminada la misma, incluyendo las obras o instalaciones de tratamiento y atenuación de impactos ambientales, se emitirá el Permiso Ambiental de Funcionamiento, y durará el tiempo de su vida útil.

Al iniciar el trámite, el titular de toda actividad, obra o proyecto que requiera de permiso ambiental para su realización o funcionamiento, ampliación, rehabilitación o reconversión deberá presentar al Ministerio el formulario ambiental que ésta requiera con la información que se solicite. El Ministerio categorizará la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial. Lo anterior deja muy claro que el Ministerio en base a los criterios y normas ambientales antes mencionadas, puede tener plena discrecionalidad en la categorización del mismo así como en la extensión o no del Permiso Ambiental.

Para el ejercicio de la evaluación y aprobación del Estudio de Impacto Ambiental la ley del Medio Ambiente también nos da directrices a cumplir, por lo cual encontramos un trámite y también limitantes que pueden afectar el otorgamiento del Permiso Ambiental, dichas limitantes son las siguientes:

- a) Los estudios deberán ser evaluados en un plazo máximo de sesenta días hábiles contados a partir de su recepción;
- b) En caso de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, el Ministerio emitirá el correspondiente Permiso Ambiental, en un plazo no mayor de diez días hábiles después de notificada la resolución correspondiente;

c) Si transcurridos los plazos indicados en los literales que anteceden, el Ministerio, no se pronunciare, se aplicará lo establecido en el Art. 3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo; y

d) Excepcionalmente, cuando por la complejidad y las dimensiones de una actividad, obra o proyecto se requiera de un plazo mayor para su evaluación, éste se podrá ampliar hasta por sesenta días hábiles adicionales, siempre que se justifiquen las razones para ello.

Una vez seguido el procedimiento y el interesado titular ha cumplido con los requisitos antes mencionados, se puede encontrar con una última limitante, que consiste en la Consulta Pública de los Estudios de Impacto Ambiental. Esta limitación establece que se debe de hacer del conocimiento público a costa del titular, en un plazo de diez días hábiles para que cualquier persona que se considere afectada exprese sus opiniones o haga sus observaciones por escrito, lo cual se anunciará con anticipación en medios de cobertura nacional y a través de otros medios en la forma que establezca el reglamento de la presente ley; De igual manera, para aquellos estudios de Impacto Ambiental cuyos resultados reflejen la posibilidad de afectar la calidad de vida de la población o de amenazar riesgos para la salud y bienestar humanos y el medio ambiente, se organizará por el Ministerio una consulta pública del estudio en el o los Municipios donde se piense llevar a cabo la actividad, obra o proyecto; y en último caso en todos los casos de consultas sobre el Estudio de Impacto Ambiental, las opiniones emitidas por el público deberán ser ponderadas por el Ministerio. Quiere decir que la consulta pública que manda la ley, será uno de los criterios que el Ministerio valorará para el otorgamiento del Permiso.

En caso el titular de la obra o proyecto de construcción se vea afectado por alguna de las limitantes mencionadas, el Ministerio prevé un sistema procesal administrativo en el cual concede los Recursos que se regulan en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

5.2 OFICINA DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.

Las limitantes que se encuentran para la obtención del Permiso de Construcción, en las leyes que regulan el ordenamiento territorial del Área Metropolitana de San Salvador, siendo la ley de la OPAMSS y el Reglamento respectivo.

En primer lugar hay que considerar que para la realización de obras de construcción en el AMSS, la ley establece que se deben de cumplir con dos aspectos importantes que son la elaboración de un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, el cual contendrá:

- a) El Esquema Director del AMSS, aprobado por el COAMSS;
- b) Los Planes Sectoriales de Inversión Pública, de Vivienda, de Educación, Salud, Transporte, Agua Potable y Alcantarillado, Energía Eléctrica Comunicaciones concertados en el Consejo de Desarrollo Metropolitano. Organismo eminentemente político (CODEMET) ⁴²;

El Esquema Director del AMSS deberá incluir importantes aspectos como: el diagnóstico de los usos del suelo y de la red vial de las vías de circulación mayor; la organización de los usos del suelo, debiendo especificar suelos urbanos, urbanizables, no urbanizables y rurales, la zonificación de los suelos urbanizables y no urbanizables y las normas de usos del suelo

⁴² Artículo 14, Ley de la OPAMSS.

determinando los usos permitidos, condicionados y prohibidos de las diferentes zonas; establecer la organización de las vías de circulación mayor, la cual deberá especificar la red vial y la jerarquía de sus vías; y tomar en cuenta los criterios y lineamientos para la conservación del Medio Ambiente y el uso racional de los recursos naturales.

En dicho sentido, todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá evaluar el impacto ambiental producido por las obras inherentes al desarrollo, en el medio ambiente natural del sitio afectado. En dicha medida se relaciona con lo regulado en el punto anterior siguiendo el trámite efectuado en el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Como resultado de dicha evaluación, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del AMSS deberá incorporar los siguientes elementos ecológicos y ambientales:

- 1) Las disposiciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del medio ambiente;
- 2) El ordenamiento ecológico, económico del área de planeación;
- 3) La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las áreas edificables;
- 4) La integración de los inmuebles del alto valor histórico, arquitectónico o cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social.
- 5) Las medidas de conservación de las áreas verdes existentes;

- 6) Limitaciones para el asentamiento de actividades consideradas altamente riesgosas;
- 7) Limitaciones que deben existir entre las zonas habitacionales y las zonas industriales, tomando en cuenta la expansión de las zonas habitacionales y los impactos que tendría la industria sobre ellos;
- 8) Limitaciones para la urbanización de áreas de desarrollo restringido;
- 9) Medidas para la conservación de las áreas declaradas no urbanizables en virtud de lo establecido en esta Ley y su Reglamento⁴³.

Otra limitante consiste en que todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, deberá establecer las áreas de desarrollo restringido, y las no urbanizables, diferenciándolas según las causas por que deban preservarse; así mismo normará las actividades que puedan autorizarse en cada una de dichas áreas, puesto que de no realizarse en dicho sentido, no se aprobará el referido Plan y no se concederá el permiso de construcción de que se trate.

Una importante Limitante en el Proceso de Obtención de Permiso de Construcción que establece la ley de la OPAMSS, es de las Áreas de Desarrollo Restringido. Existen distintas áreas de Desarrollo Restringido, que constituyen otra limitante para la obtención del respectivo Permiso de Construcción. En primer lugar tenemos las que deban serlo por su efecto en la recarga o contaminación del manto friático. También se encuentran las que las áreas de desarrollo restringido para conservación de áreas boscosas para preservar, restaurar o mejorar la calidad del aire, la estabilidad del

⁴³ Artículo 31, Ley de la OPAMSS.

suelo. Otra de es la establecida para la conservación del ecosistema para la preservación de la biodiversidad. Se tiene de igual forma la que por su efecto positivo en disminuir la necesidad de circulación vehicular, se establecerán en base a un estudio de origen-destino que identifique las actividades, complementarias a los dominantes, cuya carencia obligue a recorridos largos, para lo cual SE establecerán las densidades residenciales y constructivas mínimas permisibles, la obligatoriedad de actividades complementarias de vías peatonales o ciclables, y toda otra medida que disminuya la longitud de recorridos y el uso de vehículos contaminantes. Las áreas de desarrollo restringido, que deban serlo para evitar la contaminación de los recursos hídricos, deberán basarse en un diagnóstico que establezca el uso actual de la corriente de dichas aguas, las especies que dependen de su nivel actual de contaminación y los riesgos de incrementar este nivel. Las normas del Esquema Director del AMSS, establecerán las actividades que no serán permitidas y las restricciones a cumplir por las que en forma condicional se autoricen. Y en última instancia se encuentran las áreas no urbanizables que deban serlo por su efecto positivo en la conservación y restauración de áreas boscosas; en la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; en la previsión y control de los procesos erosivos; en la preservación de la biodiversidad y ecosistemas en el sistema de áreas protegidas; en la preservación de las áreas de reserva agrícola y forestal; y las áreas de riesgo se establecerán en base a diagnósticos técnicos. No se permitirá ningún desarrollo urbano en estas áreas.

En relación al Estudio de Impacto Ambiental también es importante destacar que una limitante, la cual se da cuando hay una actuación de desarrollo territorial que conlleve a actividades susceptibles de degradar el medio ambiente o que afecte un suelo que califique como área de desarrollo

restringido, deberá estar sustentado en dicho estudio. Por actividades susceptibles de degradar el medio ambiente, se entienden todas aquellas que afecten negativamente la calidad de vida de los seres humanos, así como de la biodiversidad⁴⁴.

Es limitación también para la obtención del Permiso de Construcción, que se cumpla con las exigencias del Control de Desarrollo Urbano de las Construcciones, lo que implica que todo en la ejecución de toda obra de urbanización o de construcción que se realice en el AMSS deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el registro competente. Para ello, el propietario que desea ejecutar una obra de urbanización o construcción en el AMSS deberá asegurarse de poner a cargo de la misma, las personas idóneas para dirigir, supervisar y controlar su ejecución, quienes deberán dar constancia del fiel cumplimiento a las disposiciones técnicas contenidas en los planos y memorias del proyecto, así como de la buena calidad de las obras y de los materiales empleados en ella.

Para la ejecución de las obras de urbanización o construcción a realizar en el AMSS, se requerirá del permiso previo extendido por la OPAMSS⁴⁵. Tampoco ninguna institución gubernamental podrá autorizar sin la calificación de lugar otorgada por la OPAMSS, de la parcela o edificación que albergará sus instalaciones, el funcionamiento de fábricas, gasolineras, universidades colegios, hospitales, clínicas restaurantes, comedores, bares, cantinas, hospedajes y en general, de todas aquellas actividades que generan o puedan generar conflictos con los usos vecinos tales como: ruidos, desechos, congestionamiento de tráfico y otros.

⁴⁴ Artículo 42, Ley de la OPAMSS.

⁴⁵ Artículo 60, Ley de la OPAMSS.

La instalación de los servicios públicos domiciliarios también tiene su limitante, ya que para autorizar a todo propietario a instalar la conexión de dichos a sus construcciones o parcelas nuevas, deberá contar con una constancia de que se presentó su solicitud para la inscripción catastral o localización del inmueble, la cual deberá solicitar a la municipalidad, previo a la conexión de los mismos una constancia.

En caso de la realización de toda Parcelación Habitacional, deberá contar con una parcela destinada a área verde equivalente al 10% del área útil urbanizada y deberá ser transferida al municipio en la cual podrá distinguirse dos tipos de áreas verdes. Caso contrario, no procederá el permiso de la realización de dicha Parcelación o construcción⁴⁶.

Para los casos de los condominios habitacionales, el área verde deberá dotarse deberá incorporarse como área comunal en el régimen del condominio y los condómines serán responsables de su conservación y mantenimiento⁴⁷.

Es obligatorio también, que los inmuebles destinados para área verde, equipamiento social y circulación con carácter de vía pública deberán ser transferidos a la municipalidad respectiva, y no podrán destinarse para otro fin que no sea el que motivó la transferencia, ni enajenarse o gravarse por ningún motivo⁴⁸.

En lo relativo a las Limitaciones que impone el Reglamento de la Ley de la OPAMSS, primeramente se puede mencionar la que establece el Artículo 6 de la Parte Tercera del citado cuerpo normativo. En tal disposición

⁴⁶ Artículo 64, Ley de la OPAMSS.

⁴⁷ Artículo 65, Ley de la OPAMSS.

⁴⁸ Artículo 68, Ley de la OPAMSS.

se establece la Limitación que consiste en el Suelo Rural No Urbanizable, el cual se constituye por dos tipos de suelos: en primer lugar el que sea determinado como tal por el Plan Metropolitano y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador ya sea por su valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora y/o el equilibrio ecológico; y en segundo lugar, las reservas agrícolas, forestales y ganadería y/u otras autoridades públicas, centrales o municipales, con potestad legal para hacerlo.

Otra limitación claramente establecida por el Reglamento, es que Ningún proyecto de construcción podrá realizarse sin el permiso previo, otorgado por la OPAMSS, tampoco sin que se llenen los requisitos dados por el mismo; y que pasa por la prohibición de los Registradores de la Propiedad quienes por ley deben de exigir la aprobación del proyecto por la OPAMSS⁴⁹.

Se considera también como una limitante, el no cumplimiento de las Condiciones de la Parcelación Urbanística, para lo cual en caso de no ejercer con dichas condiciones, no será aprobado cuando no se respete el uso asignado o el cambio de uso permitido del sueño; cuando no se respeten los lineamientos de las vías públicas existentes y proyectadas; no ser dotada de áreas verdes y de equipamiento social; el no contar con la factibilidad del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y la infraestructura que se establezca; no proyectar la Red Vial de circulación menor para el acceso a las pasarelas.

Cuando el interesado desea desarrollar una obra de construcción en una de las zonas demarcadas en el mapa general de zonificación del Área

⁴⁹ Artículo 12, Parte Tercera, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

Metropolitana de San Salvador, como una zona de Desarrollo Restringido, solamente podrá realizarse la construcción para uso habitacional unifamiliar, y educacional de nivel básico, siempre que no se realice terracería mecanizada en dicho terreno, y que el proyecto se adapte a las condiciones naturales del inmueble⁵⁰.

También constituye una Limitante el ejercicio de la construcción en las Zonas de Reserva Ecológica y/o Forestal, que sean declaradas como tales, solamente será permitido el uso silvícola y cualquier otro uso estará sujeto a condiciones, habiendo en tal sentido Usos Permitidos, como el uso agrícola y forestal, siempre y cuando no exista tala excesiva de arboles; hay Usos Condicionados, como proyectos habitacionales dentro de la reserva ecológica; dichas actuaciones necesitan de un requerimiento solicitado al órgano ejecutivo a través de las instituciones encargadas en dicho ramo. El COAMSS, podrá mediante una previa consulta a los concejos municipales definir las Zonas de Reserva Ecológica no urbanizable, y representarlas en el plano general de zonificación del Área Metropolitana de San Salvador.

Las Áreas de Desarrollo Restringido y No Urbanizables, constituyen también una Limitante para la ejecución de una obra de construcción, puesto que de conformidad al artículo 27 y siguientes de la Parte Tercera del Reglamento de la Ley de la OPAMSS, se toman en consideración una clasificación de las áreas de desarrollo restringido y las no urbanizables. Se consideran áreas de desarrollo restringido las que deban serlo por su efecto en la recarga o contaminación del manto freático, que es el agua subterránea, y se establecerán para el desarrollo de proyectos los estudios geológicos de permeabilidad, corrientes subterráneas y toda la información

⁵⁰ Artículo 13, Parte Tercera, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

técnica disponible, que sirva para cuantificar el daño en este aspecto por efecto del proyecto⁵¹.

Entre otras áreas de desarrollo restringido tenemos:

- Áreas de desarrollo restringido para la conservación de áreas boscosas.
- Áreas de desarrollo restringido para la conservación del ecosistema.
- Áreas de desarrollo restringido para evitar la contaminación de los recursos hídricos.

Las Áreas No Urbanizables, se establecen para la conservación y restauración de las áreas boscosas, y en ellas queda prohibido de mero derecho cualquier tipo de desarrollo urbano, y se tienen por no urbanizables aquellas que por su efecto positivo en la conservación y restauración de las áreas boscosas; en la conservación y protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; en la preservación de la biodiversidad y ecosistemas en el sistema de áreas protegidas; en la preservación de áreas de reserva agrícola y forestal, y las áreas de riesgo⁵².

La zona de la Cordillera del Bálsamo en la zona de Santa Tecla, cabe perfectamente en las referidas áreas No Urbanizables, tanto por las condiciones ecológicas que ofrece, así como lo que apunta la última parte del Artículo 32, de la Parte Tercera del Reglamento de la Ley de la OPAMSS, puesto que a su vez es un área de gran riesgo, generado básicamente por la intromisión de la urbanidad en dicha zona.

⁵¹ Artículo 27, Parte Tercera, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

⁵² Artículo 32, Parte Tercera, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

Es posible observar en esa parte señalada del Reglamento, un enfoque proteccionista del medio ambiente, que ha venido a regular la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador y que anteriormente quedaba desprotegido; asimismo, que se apoya con los cuerpos normativos relacionados a la Cordillera del Bálsamo en la zona de Santa Tecla, que se abordaron en el Capítulo Tres.

El Impacto Ambiental que conlleva aparejado el desarrollo de un proyecto de construcción, demanda cumplir con lo regulado en el Reglamento de la Ley de la OPAMSS, así como la Ley del Medio Ambiente, como se apunto en capítulo tres. En dicho sentido, todo propietario de un proyecto de construcción, en un área de desarrollo restringido, deberá de ejecutar un estudio de impacto ambiental, lo cual constituye en sí una limitante, que no permite la construcción al libre albedrío y voluntad de cualquier persona natural o jurídico.

En el Título Cuarto de la Parte Octava del Reglamento, se establece la parte procedimental para la concesión de los Permisos de Construcción y se enuncian los requisitos para la obtención del mismo, que fueron detallados en el capítulo Cuatro. En tal sentido, se determinan las causales de reprobación, y causales de Revocatoria, constituyendo Limitaciones expresas.

Causales de Reprobación:

- Cuando no se ajuste al Reglamento.
- Cuando no cumpla con lo indicado en la calificación del lugar.

- Por no seguir la demarcación de la línea de construcción⁵³.

Causales de Revocatoria:

- Cuando no se cumpla lo establecido en el Reglamento.
- Cuando en los proyectos localizados en zonas de desarrollo restringido y de reserva ecológica no se ejecuten las medidas de mitigación y compensación de impactos establecidas en una resolución que corresponda según sea el caso.
- Por omitir o presentar información falsa en los datos consignados en la solicitud del trámite.
- Cuando en el proyecto en el trámite de Revisión Vial no pueda cumplir con lo establecido en la resolución de calificación de lugar por la OPAMSS.
- Cuando el uso haya sido calificado como condicionado en la resolución extendida por la OPAMSS y se demuestre su incompatibilidad con los usos vecinos⁵⁴.

5.3 ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA TECLA.

En relación a las limitaciones que establece la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, se encuentran las que se establecen en la Gerencia de Gestión Territorial, en donde se ventilan los procedimientos de construcción, y en primer lugar tiene como objetivo evitar el deterioro del medio ambiente en el municipio, debido a la gran cantidad de proyectos urbanísticos que anterior a dicho cuerpo normativo se proliferaron, inclusive en parte de la Cordillera del

⁵³ Artículo 13, Parte Octava, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

⁵⁴ Artículo 14, Parte Octava, Reglamento de la Ley de la OPAMSS.

Bálsamo, y por lo tanto viene a establecer el límite racional a la industria de la construcción, en beneficio del respeto de la naturaleza y el hecho de evitar riesgos.

Las limitaciones que establece la comuna de Santa Tecla, observan un alto grado de visión ecológica, puesto que poseen cuerpos normativos que regulan el cuidado del medio ambiente, así como instituciones regionales, tal como la Gerencia de Medio Ambiente, que vela por el cuidado del mismo en el municipio, y también la mencionada Gerencia de Gestión Territorial que es un ente de la Alcaldía con personal técnico y que se basan en los reglamentos promulgados por el Concejo Municipal.

Hoy en día la construcción en la zona de la Cordillera del Bálsamo es catalogada en los mapas de riesgos de la Alcaldía Municipal como en la OPAMSS, a como una zona de alto riesgo geológico, por lo cual está taxativamente prohibido procesar cualquier tipo de trámite de construcción tal como lo establece la Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo como en la Ordenanza para la Declaración de Zonas de Máxima Protección y Suelos No Urbanizables en dentro del Municipio de Nueva San Salvador, ambas debidamente relacionadas en el Capítulo Tres.

CAPITULO VI.

6.1 CONCLUSIONES.

Al concluir la presente investigación, cuyo objeto estribó en encontrar “Las Consecuencias de la Falta de Aplicación de las Normas Jurídicas Medio Ambientales en la Construcción de la Cordillera del Bálsamo en el Municipio de Santa Tecla”, se han podido establecer los extremos planteados en las Hipótesis del Diseño respectivo. Es necesario aclarar que durante la investigación se han desarrollado el análisis de cuerpos normativos y de las instituciones intervinientes en las ramas concernientes al Medio Ambiente y al ejercicio de la construcción.

Inicialmente se identificaron una serie de problemas relacionados a la construcción y a sus consecuencias específicas en el municipio de Santa Tecla, y son enunciados en el Capítulo Uno, en donde se hace mención sobre el desarrollo de la industria de la construcción en los últimos años, y sobre el impacto ambiental generado en dicha zona, situación que es visible a nuestra realidad, y es palpable ver las construcciones a lo largo de dicha cordillera, y sobre sus faldas, ante lo cual se concluya que existe daño ambiental en dicha zona geográfica.

Asimismo, se concluye que ante el planteamiento de una duplicidad de competencias que regulan los procesos de construcción y que fue desarrollado siempre en el mismo capítulo uno, se desvirtúa que exista más de una institución ejerciendo las mismas facultades. En tal sentido se identifica que tanto las leyes medioambientales y las leyes sobre el ordenamiento territorial en la parte de la construcción y las facultades administrativas municipales, se encuentran perfectamente delimitadas, aunque algunas normativas son recientes, por lo cual vemos que dentro de

los últimos diez años ha existido la voluntad para armonizar las leyes y las instituciones, siendo un aspecto positivo de la investigación.

En cuanto a la eficaz aplicación de las normas jurídicas medioambientales, podemos concluir que estas se han efectuado de forma excelente, porque se han venido estableciendo cuerpos normativos necesarios para evitar la construcción en zonas vulnerables, tal como se comentó oportunamente en el Capítulo Dos, en donde se retomaron las disposiciones de leyes que son de carácter adjetivos, y que en la práctica mantienen la prohibición de construir en la zona de Santa Tecla cuando se trata de la Cordillera del Bálsamo.

También es importante concluir que lamentablemente se tomaron muchas de las importantes medidas y regulaciones legales a partir de la tragedia de los terremotos del 13 de enero y 13 de febrero del año 2001, en donde la atención se centró en el área de las colinas y zonas aledañas por estar a las faldas de la Cordillera del Bálsamo en Santa Tecla, aunque cabe aclarar que la Cordillera tiene una extensión tan grande que cubre alrededor de 28 municipios, tocó sufrir esta tragedia y con tal magnitud a los tecleños, por el mismo efecto de la construcción en zonas de alto riesgo como anteriormente ya lo habían señalado estudios. Por lo tanto se concluye que en un período de diez años hacia la actualidad se han conformado cuerpos de leyes acorde con las necesidades de protección del medio ambiente así como de la gestión de riesgos, así como la debida actuación de las instituciones en tal sentido.

En el capítulo Tres, se desarrolla el Marco Jurídico, en el cual se hace el estudio y análisis de las normas que regulan la construcción y el aspecto del medio ambiente que con ella se relaciona, y se puede concluir tal como se ha mencionado en párrafos anteriores, que hay concordancia entre las

normas mismas y lo que actualmente se está aplicando en la práctica, ante lo cual concluimos que hay normativa suficiente para ejercer un adecuado ejercicio de la construcción y la protección de la norma jurídica ambiental.

También se hace la conclusión respecto de los procedimientos y las limitaciones que establecen las leyes para ejercer la construcción en el área metropolitana de San Salvador, lo que incluye la ciudad de Santa Tecla, ante lo cual se destaca que hay una adecuada regulación del mismo, y responde a una visión ambiental, aspecto que se valora como importante y positivo con los tiempos actuales en que se debe tener una clara visión y misión ambientalista de parte de todas las instituciones públicas y privadas y la ciudadanía en general.

6.2 RECOMENDACIONES.

Luego de realizar una investigación sobre dos temáticas íntimamente relacionadas en los últimos tiempos como lo son: el medio ambiente y la construcción, delimitado en un área específica que además incluye problemáticas tan polémicas como: el riesgo, la institucionalidad, y la industria de la construcción, en la cual los tres aspectos deben tomarse en cuenta para evitar consecuencias ambientales y que puedan poner en riesgo vidas humanas.

Una vez concluida la investigación, y de conformidad al análisis que se desprende de la misma, se pueden consignar las siguientes Recomendaciones:

RECOMENDACIONES GENERALES:

1. Establecer la protección de la Cordillera del Bálsamo a través de su Declaración de Zona Natural Protegida.
2. Crear políticas de desarrollo ambiental en la zona, para efectos de reforestación y restauración de la flora y fauna existente.
3. Formular y Aplicar programas educativos orientados a la concientización de los ciudadanos del problema ambiental en la zona.

AL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES:

1. Ante la falta de su Declaratoria como una Zona Natural Protegida, ejercer el cabildeo ante las instancias correspondientes para que sea lograda dicha Declaratoria, y mientras no se obtenga tal propósito darle un cuidado y protección de tal categoría.
2. Ejercer vigilancia y cumplimiento de las normas relativas a la concesión del permiso ambiental.
3. Mejorar la protección medio ambiental en toda la Cordillera del Bálsamo, por su riqueza en biodiversidad.
4. Incentivar y crear los mecanismos de concientización masivos para la conservación de la Cordillera del Bálsamo y otros sitios con características biológicas similares para la conservación de la vida silvestre, de la flora y de la fauna que en ellos se encuentran.

A LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.

1. Crear una Oficina Contralora de los Proyectos Urbanísticos con las facultades de poder verificar los procesos de construcción y que estos se apeguen a las leyes, contando con un enfoque ambientalista, para la protección de las zonas con riqueza ecológica.

A LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA.

1. Establecer políticas de reforestación y conservación de la vida silvestre que habita en la Cordillera del Bálsamo en su jurisdicción, puesto a nivel general han propiciado un marco legal excelente para la protección de la misma.
2. Divulgar y educar a los ciudadanos sobre la importancia de la cordillera del Bálsamo en cuanto a su función ecológica y a velar por el cuidado de la flora y fauna que en dicho ecosistema existe.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS

LOTI Y ASOCIADOS “**Investigación Geotécnica Integral de la Cordillera del Bálsamo, en el Área sur de Santa Tecla**”. El Salvador 2001.

DIRECCIÓN NACIONAL DE PATRIMONIO NATURAL, MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES. “**Estrategia nacional de gestión de áreas naturales protegidas y Corredor Biológico**”. El Salvador 2005.

TESIS

CUELLAR, DINA ELOISA, “**Repercusiones Económicas, Sociales, Jurídicas y Ambientales de la Ordenanza Municipal de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo del Municipio de Nueva San Salvador**”. Universidad de El Salvador. Tesis. 1999.

LEGISLACIÓN:

Constitución de la República de El Salvador de 1983. Decreto Legislativo N°: 38 de 15 de diciembre de 1983. Publicado en el Diario Oficial N° 234, Tomo: 281 de 16 de diciembre de 1983.

Ley del Medio Ambiente. Decreto Legislativo N°: 233 de 02 de marzo de 1998. Publicado en el Diario Oficial N° 79, Tomo: 339 de 4 de mayo de 1998.

Ley Forestal. Decreto Legislativo N°: 852 de 22 de mayo de 2002. Publicado en el Diario Oficial N° 110, Tomo: 355 de 17 de junio de 2002.

Código Municipal. Decreto Legislativo N°: 23 de 31 de enero de 1986. Publicado en el Diario Oficial N° 23, Tomo: 290 de 05 de Febrero de 1986.

Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños. Decreto Legislativo N°: 732 de 08 de diciembre de 1993. Publicado en el Diario Oficial N° 18, Tomo: 322 de 26 de enero de 1994.

Ley de Urbanismo y Construcción. Decreto Legislativo N°: 232 de 04 de junio de 1951. Publicado en el Diario Oficial N° 107, Tomo: 151 de 11 de junio de 1951.

Convenio para el Manejo y la Conservación de los Ecosistemas Naturales Forestales y el Desarrollo de Plantaciones Forestales. Guatemala, 1993.

Ordenanza del Control de Desarrollo y de la Construcción en el Municipio de Nueva San Salvador. Decreto Municipal N°: 1. Publicado en el Diario Oficial N° 153, Tomo: 307 de 25 de junio de 1990.

Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños. Publicado en el Diario Oficial N° 76, Tomo: 327 de 26 de enero de 1995.

Ordenanza para la Declaración de Zonas de Máxima Protección y Suelos no Urbanizables dentro del Municipio de Nueva San Salvador.

Decreto Municipal N°: 9 de 19 de junio de 1998. Publicado en el Diario Oficial N° 153, Tomo: 307 de 17 de agosto de 1998.

Ordenanza de Veda Temporal para la Construcción en la Cordillera del Bálsamo. Decreto Municipal N°: 11 de 18 de septiembre de 1998. Publicado en el Diario Oficial N° 182, Tomo: 341 de 1 de octubre de 1998.

ANEXOS

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DIRECCION GENERAL DE GESTIÓN AMBIENTAL

No. de base de datos:

**FORMULARIO AMBIENTAL PARA PROYECTOS DE
LOTIFICACION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION**

I. DEL TITULAR. PERSONA JURIDICA

NOMBRE DEL TITULAR, SEGÚN COMO SE ESTABLECE EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: _____
Y QUE SE PODRA ABREVIAR _____

(* NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL, SEGÚN CREDENCIAL DE JUNTA DIRECTIVA VIGENTE O ACUERDO DE

NOMBRAMIENTO _____

(* N° DOCUMENTO UNICO DE IDENTIDAD (D.U.I.) DEL REPRESENTANTE LEGAL _____

(* NOMBRE DEL APODERADO DE LA PERSONA JURÍDICA SEGÚN PODER (De ser procedente)

(* N° DE N.I.T. DE LA PERSONA JURÍDICA _____

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA PERSONA JURÍDICA: Calle/Avenida: _____ N° _____

Colonia _____ Municipio _____ Departamento _____

(* Debe anexar copia de la documentación legal.

II. DEL TITULAR. PERSONA NATURAL

NOMBRE DEL TITULAR: _____

(**) N° DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (D.U.I.) _____

(* NOMBRE DEL APODERADO DE LA PERSONA NATURAL SEGÚN PODER (De ser procedente)

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA PERSONA NATURAL: Calle/Avenida _____ N° _____

COLONIA _____ MUNICIPIO _____ DEPARTAMENTO _____

(**) Debe anexar copia de la documentación legal.

PARA LOS ROMANOS I Y II: DIRECCIÓN, TELEFONO Y/O FAX PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

Dirección: _____

Teléfono y/o Fax: _____ Correo electrónico _____

III. DE LA DESCRIPCIÓN Y UBICACIÓN DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO. De requerirse cualquier ampliación al Formulario Ambiental utilizar hojas adicionales y anexarlas a éste.

1. NOMBRE DEL PROYECTO: _____
2. UBICACIÓN FÍSICA: Calle/Avenida: _____ Colonia: _____
 Carretera (km): _____ Caserío: _____ Cantón: _____
 Municipio: _____ Departamento: _____
3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA. Coordenadas geográficas de al menos de cuatro puntos, información proporcionada por el Centro Nacional de Registro.
 X1: _____ X2: _____ X3: _____ X4: _____
 Y1: _____ Y2: _____ Y3: _____ Y4: _____
4. SITIO DEL PROYECTO: Urbano consolidado Urbano no consolidado Rural
 Rural aledaño a zonas urbanizadas no consolidadas Costero – Marino
5. USO ACTUAL DEL SITIO DEL PROYECTO*:
 Habitacional Comercial Industrial Recreativo Institucional Baldío []
 * Deberá contar con la calificación del lugar, por parte de la autoridad competente.
6. NATURALEZA DEL PROYECTO: Nuevo Ampliación Rehabilitación Funcionamiento
 Reconversión Otros _____
 Cuenta con Permiso Ambiental: Sí Número de Resolución MARN: _____ / Fecha: _____
7. TIPO DE OBRA O PROYECTO A REALIZAR:
 Parcelación/Lotificación: Habitacional
 Urbanización: Habitacional Industrial Comercial
 Edificación: Centro de Salud Centro Educativo Hotel Penitenciaria Cementerio
 Centro Comercial/Mercado Vivienda Otro. Especifique: _____
8. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Describir el proyecto, su finalidad, sus etapas y actividades a desarrollar, infraestructura con que contará y obras de protección previstas, si se requieren.

9. ÁREAS*: Total (Terreno): _____m² A desarrollar por el Proyecto: _____m²
 * Deberá presentar un plano indicando el área a desarrollar por el proyecto y su ubicación respecto al área total del terreno, en caso de ser una porción del mismo.

10. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO: **Debe asegurar que la sumatoria de las áreas parciales correspondan al área del proyecto y que la misma sea consistente con los planos a presentar.**

Área útil (lotes, locales, apartamentos, puestos de enterramiento):	_____	m ²	_____	% Del área total del proyecto
Área verde recreativa:	_____	m ²	_____	% Del área total del proyecto
Área de equipamiento social:	_____	m ²	_____	% Del área total del proyecto
Área de protección y/o ecológica, áreas de retiro respecto a laderas o taludes:	_____	m ²	_____	% Del área total del proyecto
Área de circulación:	_____	m ²	_____	% Del área total del proyecto
Otras Áreas: (Por ejemplo: estacionamiento, calle marginal respecto a vías de circulación, servidumbres: de aguas lluvias, de paso, de energía eléctrica, sitio de disposición y almacenamiento temporal de desechos sólidos y otros, presentando el desglose de las mismas)	_____	m ²	_____	% Del área total del proyecto
Área total del proyecto:	_____	m ²	100	% Area total del proyecto

Unidad Tipo: [] Lote/vivienda [] Local [] Puesto de enterramiento [] Apartamento [] Otro:

Número de unidades proyectadas: _____ Área de la unidad tipo _____ m²

Número de Edificios: ____ Número de niveles por edificio: ____ Número de niveles en sótano: ____

11. RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO: [] Individual [] En condominio [] Municipal
 [] Economía Mixta Otro: _____

12. TENENCIA DEL INMUEBLE: [] Propiedad [] Promesa de Venta [] Comodato [] Arrendamiento
 [] Documento Privado Autenticado por Notario [] Otro. _____

13. NECESIDADES DE RECURSO HUMANO. Detallar el número de personas que serán requeridas en las diferentes etapas.

Personal (número)	Construcción		Operación		Cierre
	Permanente	Temporal	Permanente	Temporal	Temporal

14. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS CON QUE CONTARÁ EL PROYECTO. Para las etapas de construcción y funcionamiento del proyecto. Se deberá anexar plano indicando los puntos de conexión o descarga previstos y localización de las obras proyectadas, cuando proceda.

a) Manejo y disposición de Aguas Lluvias:

Infraestructura Hidráulica: Red Aguas Lluvias (pozos, tuberías, cajas) Cordón-cuneta Doble cuneta
 Canaleta abierta Otros. Especificar: _____

Puntos de Descarga: Cabezal de descarga Disipadores de energía
 Emplantillado
 Muro gavionado Otros. Detalle: _____

La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Describir el manejo de las aguas lluvias, indicando conducción o canalización dentro del proyecto, puntos de descarga, detalle de las obras previstas, como: muros, conformación de taludes, disipadores de energía, emplantillados, entre otros; establecimiento de la zona de protección si se localizan ríos, y/o quebradas internas o colindantes al área del proyecto. Anexar factibilidad emitida por la autoridad competente.

b) Disposición

Desechos Sólidos: Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.

Etapa de Construcción:

Tipo de desecho y volumen estimado: Material vegetativo (Desmorte) ___ m³ Ripio ___ m³
 Descapote ___ m³ Material de Corte ___ m³

Localización del sitio de disposición final: _____

La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Deberá indicar el sitio de disposición y la información relativa a: área a utilizar, localización, manejo técnico, establecimiento de taludes (altura, longitud, relación H:V, sistema de drenajes, tratamiento, etc.), Además de la descripción del manejo temporal del material de desalojo, previo y durante a su retiro del área del proyecto al sitio de disposición final:

Etapa de Funcionamiento: Tipo de desecho y volumen estimado

Desechos sólidos comunes (orgánicos, papel, cartón, aluminio, vidrio, etc.) _____ kg/día
 Desechos sólidos especiales (chatarra, ripio, residuos industriales no peligrosos, etc.) ___kg/día
 Desechos sólidos peligrosos (bioinfecciosos, químicos, pinturas, etc.) _____ kg/día

Detallar los marcados por tipo de desechos. La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Deberá de establecer un área para el almacenamiento y disposición temporal de los desechos, conforme las disposiciones y normas en esta materia y especificar cómo será el manejo de los desechos en esta etapa a través de una propuesta ambientalmente adecuada de recolección, transporte, almacenamiento temporal y sitio de disposición final, para éste último deberá indicar el sitio de disposición final.

c) Manejo y Disposición de aguas residuales ordinarias (aguas negras y grises):

Etapa de Construcción: Letrina Portátil. Número: ____Tiempo estimado _____ meses

Etapa de Funcionamiento:

Aguas residuales ordinarias. Debe detallar las especificaciones técnicas del sistema a utilizar, su localización y área a ocupar. Si se tiene previsto la conexión a un sistema existente deberá presentar factibilidad de conexión por la autoridad competente o administrador autorizado.

Conexión a alcantarillado sanitario existente. Punto de conexión: _____

Planta de Tratamiento. Punto de descarga: _____

Manejo de Excretas: Letrina Abonera Letrina Abonera Solar Letrina de Hoyo Modificada

Fosa Séptica y pozo de absorción Otros. Especifique: _____

Aguas grises: Pozo de absorción Campo de riego Zanja de Infiltración

Otro sistema. Especifique. _____

La ampliación de esta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.

d) Agua para consumo humano:

Sistema de Abastecimiento: Conexión a Red Existente

Sistema autoabastecido. Fuente a utilizar: Pozo

Manantial Laguna/Lago

Río Otro. _____

Tipo de Abastecimiento: Domiciliar Cantareras. Número: _____

Sistema de Desinfección previsto, de ser un sistema autoabastecido: Cloración Otros: _____

La ampliación de ésta información sólo aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1. Detallar la fuente o sistema a utilizar para el abastecimiento de agua para el proyecto, de ser un sistema existente, presentar factibilidad emitida por la autoridad competente o administrador autorizado; si por el contrario, el abastecimiento será a través de un sistema autoabastecido, deberá presentar la carta de no afectación por parte de la ANDA, localización de la fuente y la información que demuestre la disponibilidad y calidad del recurso hídrico a utilizar.

e) Alumbrado público: SI NO

f) Revestimiento de Vías de Circulación. Pavimento Asfáltico Pavimento Hidráulico Adoquín

Empedrado Balasto Suelo Cemento Otro. Especifique: _____

IV. DESCRIPCION DEL SITIO Y SU ENTORNO. Definir las características ambientales, sociales y culturales básicas.

1. COLINDANTES DEL TERRENO, ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN Y TOPOGRAFÍA DOMINANTE ESTIMADA:

% Pendiente dominante estimada

Al Norte: _____ Actividad _____ / _____

Al Sur: _____ Actividad _____ / _____

Al Este: _____ Actividad _____ / _____

Al Oeste: _____ Actividad _____ / _____

2. ACCESO AL SITIO DEL PROYECTO. Distancia en kilómetros desde la carretera principal más cercana.
 Acceso por carretera asfaltada. Distancia _____ km
 Acceso por camino de tierra. Distancia _____ km Por agua. Distancia _____ km
 Requiere apertura de camino: No Si: Permanente: Longitud _____ km
 Temporal: Longitud _____ km
3. CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL SITIO DEL PROYECTO: NO SI
 Área que ocupan: _____ m² Requieren Demolición: NO SI Volumen
 estimado _____ m³
4. DESCRIPCION DEL RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO.
 Plano a Ligeramente inclinado (0 – 2%) Ondulado suave a Ondulado (3 - 12%)
 Alomado a Quebrado (13-35%) Accidentado (36-70%) Muy accidentado (>70%)
5. PROFUNDIDAD DEL MANTO FREÁTICO. El detalle de esta información, aplica a las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1
*Profundidad: _____ metros en época de lluvia Profundidad: _____ metros en época seca **Determinado por:***
Pozo existente en el sitio Pozos aledaños Perforaciones en el sitio
 Estudio Hidrogeológico (anexar copia) Otro. Detallar: _____
6. COBERTURA VEGETAL
 Cobertura vegetal menor: Pasto Matorral Arbustivo Cultivo: Detalle. _____
 Cobertura vegetal mayor (densidad): Bosque ralo (Hasta 20 árboles/ha con DAP hasta de 20 cm)
 Bosque denso (Más de 20 árboles/ha con DAP hasta de 20 cm)
 Bosque de galería (en márgenes de ríos, quebradas, lagos)
 Bosque salado (manglar)
 Detalle del número aproximado de árboles/arbustos por tipo especie: Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.
 _____ / _____ / _____
 _____ / _____ / _____
7. EXISTENCIA DENTRO DEL PROYECTO O A UNA LONGITUD DE 100 METROS A PARTIR DEL PERÍMETRO DEL PROYECTO, DE LAS SIGUIENTES ÁREAS Y ESTRUCTURAS:
 Ríos ___ m Lagos ___ m Mar ___ m Estero ___ m Manantiales ___ m
 Quebradas ___ m Manglares ___ m Lugares Turísticos / Zonas de Recreo ___ m
 Sitios o inmuebles con valor Cultural _____ m Áreas naturales protegidas _____ m
 Centro poblado _____ m Viviendas Aisladas _____ m
 Zonas agrícolas _____ m Zonas industriales _____ m
 Granjas porcinas o avíc _____ m Otros (Iglesias, escuelas, cantareras, casa comunal, canchas deportivas, parques, etc.)
- Nombre de los que han sido marcados: Esta parte del numeral aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1

8. DE EXISTIR DRENAJES NATURALES (RIOY/O QUEBRADA) DENTRO, COLINDANTE O QUE ATRAVIESA DEL ÁREA DEL PROYECTO INDIQUE:

Respecto del área del proyecto, se localiza: Dentro Colindante Ambas situaciones

Acciones previstas: Se conservará en su estado natural y se establecerá la zona de protección

Se afectará la zona de protección, longitud: _____ metros

Se afectará el cauce del drenaje, longitud: _____ metros

Se afectará el curso del drenaje, longitud: _____ metros

Se afectará el cauce, su curso y la zona de protección, longitud _____ metros

Profundidad promedio: _____ m Zona de protección. Ancho _____ m

OBRAS DE PROTECCIÓN: Muros Conformación de Taludes Obras de Paso

Guarda niveles Disipadores energía Otros: _____

Descripción de Obras de Protección previstas:

V. ACTIVIDADES Y OBRAS PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO. Marque las acciones a ser realizadas en cada una de las etapas del proyecto.

1. ACTIVIDADES DEL PROYECTO A EJECUTARSE

Limpieza y chapeo Excavación

Demolición Edificaciones

Descapote Obras de urbanización: revestimiento de vías

Tala y destronconado cordón-cuneta

Corte y relleno sistema de agua potable

Conformación y estabilización de taludes sistema de aguas negras

Apertura de vías de circulación sistema de aguas lluvias

Revegetación electrificación

Otras. Detalle: _____

2. Se prevé la generación y/o el establecimiento de muros y taludes dentro del proyecto NO SI
Describir si es de corte o relleno, relación de talud (H:V), longitud, altura, obras de drenaje y tratamiento de taludes previsto. Indicar localización en plano de distribución general. Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1.

VI. COMPONENTES DEL MEDIO NATURAL SUSCEPTIBLES A SER AFECTADOS POR LA EJECUCION DEL PROYECTO. Marque lo pertinente a lo solicitado.

1. Cobertura vegetal que será afectada por la ejecución del proyecto: Árboles Arbustos
 Hierbas

Número de árboles/arbustos a ser afectados con diámetro a la altura del pecho (DPA), igual o mayor a 20 centímetros:

No. _____ Total de árboles No. _____ Total de arbustos

Número y nombre común por especie de árbol/arbusto a ser afectados por el proyecto: Esta parte del numeral aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, categoría 1.

[] _____/[] _____/[] _____
 [] _____/[] _____/[] _____
 [] _____/[] _____/[] _____

Incluir en un anexo propuesta de revegetación arbórea, arbustiva y herbácea con especies arbóreas, arbustivas y herbáceas que sean típicas de la zona, de acuerdo al propósito de la plantación (ornamentación y/o protección), número de árboles por especie, sitio propuesto de plantación (localización: zonas verdes, zonas de protección, arriates u otras áreas), distanciamiento, tiempo de implementación y mantenimiento previsto: fertilización, poda, riego, mano de obra, frecuencia.

2. Tipo de riesgo a que es susceptible el proyecto: Ninguno Deslizamientos Derrumbes
 Inundaciones Hundimientos Otros,

Componente del medio	Impacto	Etapas del Proyecto				Descripción de la medida
		PS	Co	Fu	Ci	
Aire	Emisión de polvo					
	Generación de ruido					
	Incremento del tráfico vehicular					
	Generación Olores/vapores					
Agua	Pérdida de infiltración al recurso hídrico					
	Incremento de la escorrentía superficial					
	Contaminación por aguas residuales domésticas					
	Contaminación por aguas residuales industriales o lixiviados					
Suelo	Erosión					

	Contaminación del suelo por desechos sólidos					
	Contaminación por derrames de aceite de vehículos					
Flora	Afectación de especies amenazadas y/o en peligro de extinción					
	Afectación a la cobertura vegetal					
Fauna	Afectación a especies amenazadas y/o en peligro de extinción					
Socioeconómico	Pérdida de fuente de empleo					
	Reubicación de viviendas					
	Afectación a infraestructura comunal					
	Pérdida de suelo con potencial agrícola (cambio de uso de suelo – cafetales)					
Cultural	Afectación a monumentos históricos y/o vestigios arqueológicos					
Paisaje	Visibilidad					
Otros						

-
-
3. De producirse los siguientes impactos, marque y explique las medidas ambientales a implementar. De requerirse cualquier ampliación utilizar hojas adicionales. Aplica para las actividades, obras o proyectos del Grupo B, Categoría 1

VII. POSIBLES ACCIDENTES, RIESGOS Y CONTINGENCIAS. INDIQUE LOS POSIBLES ACCIDENTES, RIESGOS Y CONTINGENCIAS QUE PUEDAN OCASIONARSE EN LAS DIFERENTES ETAPAS DEL PROYECTO (construcción, operación o cierre)

VIII. VIABILIDAD LEGAL DEL PROYECTO. Mencionar legislación aplicable a nivel nacional, sectorial y municipal que regule la ejecución del proyecto.

IX. DECLARACIÓN JURADA

El suscrito _____ en calidad de titular del proyecto, doy fe de la veracidad de la información detallada en el presente documento, cumpliendo con los requisitos de ley exigidos, razón por la cual asumo la responsabilidad consecuente derivada de esta declaración, que tiene calidad de declaración jurada.

Lugar y fecha _____

Nombre del titular y/o Representante Legal

Firma del titular y/o Representante Legal

Notas:

- La presente no tiene validez sin nombres y firmas; y sello si es persona jurídica.
- El Formulario Ambiental debe ser llenado con la información en forma completa y en donde la información solicitada no aplica a la actividad, obra o proyecto, favor indicar con la abreviación "n/a"



Expediente N°

Fecha de recibido:

SOLICITUD DE PERMISO DE AMPLIACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y/O PARCELACIÓN.

Santa Tecla, _____ de _____ de 20 ____

Señor
Alcalde Municipal de Santa Tecla
Presente

Atentamente solicito a usted se me conceda PERMISO,
Para efectuar:

Construcción menor de 50 mt2 (1er nivel)
 Ampliación (1er nivel)
 Remodelación
 Demolición
 Otro:
 Especifique: _____

El uso actual del inmueble es:

Comercial.
 Pequeño Mediano Grande

Industrial.
 Pequeña Mediano Grande.
 Agropecuario

La obra consiste en

- (* El área total del inmueble es de _____ mt2
- (* El área proyectada de construcción _____ mt2 o demolición es de _____ mt2
- (* El valor de la construcción incluyendo materiales y mano de obra es de \$ _____

- ANEXAR A LA PRESENTE:**
- ❖ Solvencia Municipal (vigente)
 - ❖ Fotocopia de DUI (del solicitante)
 - ❖ Fotocopia de Escritura Pública del inmueble debidamente inscrita en el CNR
 - ❖ Detalle gráfico de lo que va a construir, remodelar o ampliar(dibujo con medidas exactas)
 - ❖ Presupuesto de obra y materiales
 - ❖ Croquis de ubicación del inmueble (detallando calles y avenidas aledañas)
 - ❖ Declaración, en la que se establezca que la obra no implica cambio de uso del inmueble, caso contrario deberá tramitar la respectiva calificación en OPAMSS.
 - ❖ Anexar 2 copias más de toda la información y presentarla en el Dpto. de Secretaría, 3 er. Nivel.

El Propietario del inmueble según escritura pública es _____
Nombre del solicitante _____
DUI _____ Número de teléfono (no celular) _____

_____ de _____ de _____

**SEÑOR
DIRECTOR DE LA OFICINA
DE PLANIFICACIÓN DEL AMSS**

Presente

Atentamente solicito a Ud.

Para un proyecto de

Calificación de Lugar

sub-Parcelación
Parcelación
Construcción Individual
o Complejo Urbano
Ampliación
Cambio de Uso

En un terreno propiedad de _____
Ubicado en Municipio _____
Distrito _____
Barrio o Colonia _____
Nombre del Proyecto _____
Propietario del Proyecto _____
Destino del Proyecto (Uso) _____
Número estimado
De Lotes y Locales _____

NÚMERO DE LOTES
= $A \times 0.65 \times 0$

5

Área útil estimada
De lotes y locales _____

+ 15% _____ Max
- 15% _____ Min

Valor de Terreno _____

Área Total
Del Terreno (mts 2)

NÚMERO DE LOCALES

$$= \frac{A \times D}{5}$$

$$= \frac{x}{5}$$

USO DEL SUELO	TIPO DE PARCELACIÓN	Nº NÚMERO DE PISOS A PROYECTAR
Habitacional	U 1	1 Nivel
Comercial	U 2	2 Niveles
Institucional	U 3	3 Niveles
Industrial	U 4	

Motivo de la solicitud _____

Nota: Adjuntar hoja adicional en caso de que sea necesaria alguna aclaración o extensión a lo solicitado.

Para notificaciones

Dirección _____

Teléfono _____

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA
 Total de copias del plano del terreno 2

 Nombre y Firma del solicitante

_____ de _____ de _____

SEÑOR
 DIRECTOR DE LA OFICINA DE
 PLANIFICACIÓN DEL AMSS

PRESENTE

Atentamente solicito a Usted

Para proyecto de

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Revisión y Zonificación | <input type="checkbox"/> Sub- Parcelación |
| <input type="checkbox"/> Permiso de Parcelación | <input type="checkbox"/> Parcelación |
| | <input type="checkbox"/> Complejo Urbano |

En un terreno propiedad de _____
 Ubicado en Municipio _____
 Distrito _____
 Barrio o Colonia _____
 Nombre del Proyecto _____
 Propietario del Proyecto _____
 Destino del Proyecto (Uso) _____

CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

Valor del terreno
 Valor de las obras
 Valor del Proyecto

MILES DE COLONES	%

INFORMACIÓN POR TIPO DE PROYECTO	SECCIÓN	
Sub-Parcelación de lote urbano	2 y 4	
Parcelación de Terreno rústico	2 y 4	
Complejo Urbamo	3 y 4	