

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
XII SEMINARIO DE GRADUACIÓN**



**TESIS SOBRE:**

**“CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS POR LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS, EN ZONAS DE MAYOR Y MENOR RIESGO AMBIENTAL EN EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DESDE 1991 HASTA EL 2001”**

**PRESENTADO PARA OPTAR AL GRADO DE  
LICENCIATURA EN JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
POR:**

**ANA LUCIA MARTINEZ RODRIGUEZ  
MARIA MAGDALENA BRIZUELA DE RECINOS**

**DIRECTOR DE SEMINARIO  
LIC. MARVIN DE JESÚS COLORADO TORRES**

**CIUDAD UNIVERSITARIA, 15 de Enero del año 2002**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**RECTORA**

Dra. María Isabel Rodríguez

**VICE – RECTOR ACADEMICO**

Ing. José Francisco Marroquín

**VICE – RECTORA ADMINISTRATIVO**

Licda. María Hortensia Dueñas de García

**SECRETARIA GENERAL**

Licda. Lidia Margarita Muñoz

**FISCAL GENERAL**

Lic. Pedro Rosalío Escobar Castaneda

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**DECANO**

Lic. Francisco Alberto Granados Hernández

**VICE – DECANO**

Lic. Jorge Alonso Beltrán

**UNIDAD DE INVESTIGACION JURIDICA**

Lic. Wilmer Humberto Marin Sanchez

**DIRECTOR DE SEMINARIO**

Lic. Marvin de Jesús Colorado Torres

## **AGRADECIMIENTOS**

A DIOS todo poderoso que estuvo siempre a mi lado fortaleciéndome y dándome esperanzas para seguir adelante.

A mis hijos: Yesenia Ivette Flores Martínez y a Numa Pompilio Flores Martínez; a mis nietos Wilber Jonathan Santos Flores y Katerin Estefani Santos Flores por permitirme estudiar en un espacio de tiempo que les pertenecía.

A las autoridades y docentes de la Universidad de El Salvador, que con paciencia me dieron sus conocimientos y apoyo.

Y a todas aquellas personas, amigos, amigas, compañeros, compañeras que compartieron conmigo alguna queja, algún quebranto, en este duro caminar hacia a la superación constante, a todos aquellos y aquellas que me dieron su mano, ofrecieron su ayuda y me alentaron a que siguiera estudiando; pero especialmente gracias a quien impulso mi carrera, a quien oriento mi vida, gracias José Manuel.

**Ana Lucía Martínez Rodríguez**

<b>INDICE</b>	<b>PAGINA</b>
<b>PRESENTACIÓN</b>	I – XXVII
1.0 EL OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN.....	I – IV
2.0 LA IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.....	IV-XII
2.1 La Importancia Social.....	IV-IX
2.2 La Importancia Científica.....	IX-XII
3.0 LOS OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	XIII-XV
3.1 El Objetivo General.....	XIII
3.2 Los Objetivos Específicos.....	XIII-XV
4.0 LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN..	XV-XVIII
4.1 La Perspectiva Metodológica.....	XV-XVI
4.2 El Tipo de Investigación.....	XVI
4.3 La Clase de Información.....	XVI
4.4 Las Técnicas de Investigación.....	XVI
4.5 Las Etapas del Proceso de Investigación.....	XVII-XVIII
5.0 LAS FUENTES DE INFORMACIÓN.....	XVIII-XX
5.1 Fuentes Primarias.....	XVIII-XIX
5.2 Fuentes Secundarias.....	XIX-XX
6.0 EL CONTENIDO DEL INFORME.....	XX-XXVII
 <b><u>CAPITULO 1</u></b>	
1.0 INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL PROBLEMA.....	1-17
1.1 La Problemática y el Problema.....	1-5
1.2 Los Alcances de la Investigación.....	5-11
1.3 El Planteamiento del Problema.....	11-17
 <b><u>CAPITULO 2</u></b>	
2.0 EL MARCO DE ANÁLISIS.....	18-168
2.1 EL MARCO HISTORICO.....	18-74
2.1.1 Antecedentes Históricos Mediatos.....	18-44
2.1.2 Antecedentes Históricos Inmediatos.....	44-55
2.1.3 Antecedentes Jurídicos.....	55-74

2.2 EL MARCO COYUNTURAL.....	75-88
2.3 EL MARCO DOCTRINARIO.....	89-110
2.4 EL MARCO JURÍDICO.....	110-168
2.4.1 El Tratamiento Constitucional.....	112-118
2.4.2 El Tratamiento de la Normativa Internacional.....	118-122
2.4.3 El Tratamiento de Legislación Secundaria.....	122-154
2.4.4 El Tratamiento de las Normas Reglamentarias.....	154-161
2.4.5 El Tratamiento de Normas Terciarias.....	161-168
<b><u>CAPITULO 3</u></b>	
3.0 LA HIPÓTESIS DE TRABAJO.....	169-180
3.1 PRESENTACION DE LA HIPOTESIS DE TRABAJO.....	169-180
3.1.1 Formulación y Explicación de la Hipótesis.....	169-170
3.1.2 Los Extremos de la Prueba de la Hipótesis.....	170-172
3.1.3 La Fundamentacion de la Hipótesis.....	172-173
3.1.4 El Contexto de la Hipótesis.....	173-177
3.1.4.1 Factores Precedentes.....	177
3.1.4.2 Factores Consecuentes.....	178
3.1.4.3 Factores Intervinientes.....	178-179
3.1.4.4 Factores Coexistentes.....	179
3.1.4.5 Factores Subsecuentes.....	179-180
<b><u>CAPITULO 4</u></b>	
4.0 LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN...	181-225
4.1 PRESENTACION DE LOS RESULTADOS.....	181-225
4.1.1 Graficas.....	184-210

4.1.2 Explicación de las Graficas.....	210-225
4.2 ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS.....	225
4.2.1 En Relación con la Hipótesis de Trabajo.....	225-227
4.2.2 En Relación a los Objetivos de la Investigación.....	228-230
4.3 LOS RESULTADOS PROCESALES.....	230-231
 <b><u>CAPITULO 5</u></b>	
5.0 EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN.....	232-252
5.1 EL PROYECTO DE LA INVESTIGACIÓN.....	232-238
5.2 EL DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	238-246
5.2.1 La Construcción del Marco de Análisis.....	238-244
5.2.2 La Construcción de la Hipótesis de Trabajo.....	244-246
5.3 LA EJECUCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	246-250
5.3.1 La Prueba de Hipótesis.....	246-248
5.3.2 La Presentación de Resultados.....	248-250
5.4 LOS OBSTÁCULOS ENFRENTADOS Y LOS REAJUSTES INTRODUCIDOS.....	250-252
 <b><u>CAPITULO 6</u></b>	
6.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	253-267
6.1 CONCLUSIONES.....	253-264
6.1.1 Generales.....	254-257
6.1.2 Particulares.....	257-264
6.2 RECOMENDACIONES.....	264-267
6.2.1 Mediatas Jurídicas.....	264-265
6.2.2 Inmediatas Jurídicas.....	265-267
 <b>BIBLIOGRAFÍA</b>	
 <b>ANEXOS</b>	

## **P R E S E N T A C I O N**

El presente informe de investigación para optar al grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador tiene como propósito presentar los resultados de la investigación que se realizó en el municipio de San Salvador, la que tuvo como objeto de estudio determinar las consecuencias jurídicas que se originan de la aprobación de permisos de construcción en las zonas de mayor y menor riesgo ambiental e identificar las causas principales que contribuyen al deterioro y degradación del medio ambiente, situación que es agravada por la industria de la construcción que ejecuta proyectos de urbanización en zonas de vulnerabilidad ambiental.

Esperando que este documento sirva de aporte a estudiantes e investigadores de la materia; presentamos a continuación el desarrollo de la investigación

### **1.OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN**

¿Qué se investigó?

La investigación se desarrollo en el Municipio de San Salvador, que es la ciudad dónde se concentra la mayor parte de la población y se realizan las principales actividades económicas

y sociales del país, razón por la cuál debe ponerse especial atención a la conservación y protección del medio ambiente; ya que es en esta ciudad, dónde se produce mayor deterioro y degradación del medio ambiente, debido al uso indiscriminado que se hace del suelo para urbanizar.

El problema del deterioro y la degradación del medio ambiente por la expansión de urbanizaciones que las empresas constructoras han propiciado en el Municipio de San Salvador, ocasiona graves problemas a la población, debido a que una gran parte de las áreas boscosas y otros recursos naturales(flora, fauna y minerales) que aún existen y que son necesarios para tener una vida saludable, se están extinguiendo, generando con ello consecuencias jurídicas, por las urbanizaciones que se construyen en terrenos vulnerables e inseguros que ocasionan riesgos a la población.

La problemática expuesta anteriormente trae como consecuencia el mal uso de la tierra, el desarrollo urbano desordenado, la destrucción del sistema ecológico natural, lo que origina conflictos entre la población, firmas constructoras, el Estado y la naturaleza.

Desarrollándose como objeto de estudio el problema siguiente:



**¿ Cuales han sido las consecuencias jurídicas que origina la aprobación de permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), a las Empresas Constructoras que realizan proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?**

Habiéndose Identificado como **ejes problemáticos** de la investigación los siguientes:

**Sujeto Activo:** OPAMSS (Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador.)

**Objeto de Estudio:** Consecuencias Jurídicas de la Aprobación de permisos de construcción en zonas de Riesgo ambiental.

**Sujeto Pasivo:** Las Empresas Constructoras del Municipio de San Salvador.

Planteándose como tema a investigar:

**“ Consecuencias jurídicas de los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las Empresas Constructoras, en zonas de mayor o menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador en el período desde 1991 hasta el 2001”.**

## **2. LA IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION**

¿ Por qué se hizo la investigación? :

### **2.1 La importancia social**

Que se tuvo para realizar la investigación se basó en que en El Salvador se cuenta con un clima tropical, lluvia abundante, suelos volcánicos, ríos y lagos que favorecen la existencia de una vegetación natural y una fauna rica y variada; originalmente los bosques cubrían un 90% del territorio nacional;<sup>1</sup> según estudios de eso sólo queda el 8% de los suelos cubiertos con vegetación, de los cuales, sólo del 2 al 3% cuenta con vegetación original.

El ecosistema natural ha venido cambiando por la acción del ser humano, originando problemas ambientales tales como

---

<sup>1</sup> Historia de El Salvador, Tomo I, Ministerio de Educación 1994.

deforestación, erosión, contaminación, suelos frágiles y vulnerables; y sobre fallas sísmicas; el ser humano se vuelve impotente ante los fenómenos naturales, agravándose aún más esta situación, cuando las empresas constructoras despojan de su cubierta original a cerros, volcanes y cordilleras con el objeto de hacer un uso mercantilista del suelo, ocasionando con ello consecuencias jurídicas por la construcción de viviendas en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

El Salvador es uno de los países de Centro América en el cual la vegetación primaria ha desaparecido y continúa desapareciendo, estudiosos de la materia de medio ambiente establecen que algunos de los factores que inciden se deben al crecimiento poblacional, a la demanda de nuevas tierras para la producción agrícola, a la tala de árboles para la expansión de urbanizaciones, carreteras, lotificaciones y otros.

La tecnología y el afán de los países para lograr un mejor desarrollo económico y social ha trae como consecuencia la destrucción del ecosistema natural, que ha sido remplazado por las ciudades, los caminos, los aeropuertos, las fábricas, los edificios, viviendas y urbanizaciones.

El desarrollo industrial trae como consecuencia la migración del campo hacia las ciudades; este proceso provoca cambios en

el desarrollo urbano, surgen colonias y asentamientos alrededor de las fábricas y con ello el área natural que circunda a las ciudades se va perdiendo.<sup>2</sup>

La extensión territorial del área metropolitana de San Salvador actualmente es de 543.31 Km cuadrados y el área urbana de 139.10 Kms cuadrados.

Entre 1950 y 1992 la población del AMSS ha crecido del 278% a un 420%, pasando de 378,257 a 1,592,055 habitantes, que representan el 31% de la población nacional, teniendo actualmente la densidad poblacional de 5,000 habitantes por Km cuadrado.<sup>3</sup>

Existen leyes, ordenanzas y reglamentos que regulan el ordenamiento territorial en el área metropolitana de San Salvador y principios que enmarcan el Derecho Ambiental; sin embargo nos encontramos con el problema del incumplimiento de los requisitos legales que exige OPAMSS a las empresas constructoras para la protección y conservación de los recursos naturales.

---

<sup>2</sup> Sistema de Educación a Distancia, "Relaciones ser Humano – Medio Ambiente", Modulo I 7º Grado, Ministerio de Educación.

<sup>3</sup> Lungo, Mario y Baires, Sonia, Crecimiento Urbano, Riesgos Ambientales y Desastres, Serie Alternativas para el Desarrollo NC 29, 5 de Enero de 1995.

Entre otros factores que inciden en la destrucción del sistema ecológico se tiene la expansión urbana desordenada, el crecimiento acelerado de la población, el mal uso de la tierra, la deforestación de zonas boscosas y áreas verdes.

La deforestación causada en gran parte por las empresas constructoras se explica en datos actuales que revelan la existencia aproximada de 1,000 empresas constructoras establecidas en el país, que se dedican a ejecutar obras viales y de urbanización la mayoría de las cuales no han presentado sus diagnósticos de impacto ambiental, pues solo 42 han cumplido y que debió ser entregado antes del 13 de mayo del presente año, según el artículo 21 de la Ley de Medio Ambiente.<sup>4</sup>

En los últimos 30 años el área urbanizada casi ha duplicado su extensión, pasando de 5,200 Ha en el año de 1966 a 10,000 Ha en el año 1995, aproximadamente. Las edificaciones continúan expandiéndose principalmente de este a oeste; el área afectada tiene aproximadamente 15 Km de largo y 7 Km de ancho de norte a sur, con una superficie aproximada de 150 veces mayor a la ciudad de San Salvador en el año de 1900.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Miranda Enrique, Noticias Nacionales jueves 23 de Marzo del 2000, Diario de Hoy, San Salvador, El Salvador. CHA.

<sup>5</sup> Mario Lungo y Sonia Baires, Crecimiento Urbano, Riesgos Ambientales y Desastres, Serie Alternativas para el Desarrollo N° 29, 5 de Enero de 1995.

El uso del suelo es totalmente desequilibrado; muchas áreas habitacionales carecen totalmente de servicios básicos y zonas verdes.

El Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador, Tonacatepeque, Santo Tomas y Panchimalco (PLAMADUR ) pretende un crecimiento programado para reducir la actual concentración demográfica y económica, estimando que entre 1995 y el año 2005 se necesitarán 3,315 hectáreas adicionales de suelo, de las cuales 1,530 se destinarán al uso habitacional.<sup>6</sup>

La Industria de la construcción es uno de los sectores que juega un papel muy importante en la problemática ambiental, por la necesidad de disminuir las consecuencias jurídicas generadas del impacto ambiental que se produce al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental y no contar con un Desarrollo Territorial y Ambiental adecuado.

De ahí que nuestro problema de investigación parte de la necesidad social de investigar sobre “ ¿ Cuales han sido las consecuencias jurídicas que se originan de la aprobación de permisos de construcción otorgados por la Oficina de

---

<sup>6</sup> Documento de estudio realizado por consorcio ITS SPEA CT, de fecha 6 de marzo de 1995.

Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las empresas constructoras para que realicen obras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?

## **2.2 Importancia científica**

En la investigación y sobre el tema en referencia revisamos algunos antecedentes de investigación en relación con el problema de las consecuencias jurídicas por la ejecución de proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental por parte de las empresas constructoras; de acuerdo a ello encontramos que se ha escrito muy poco al respecto; por lo que se consideró dar un aporte novedoso, tanto por su actualidad como por el método que utilizamos.

En cuanto al aspecto coyuntural fue novedoso porque de los antecedentes revisados no se encontró nada que tenga relación con las consecuencias jurídicas originadas por las empresas constructoras que ejecutan proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

Respecto al método que utilizamos se consideró novedoso porque se hizo uso de datos estadísticos y gráficas.

El problema de las consecuencias jurídicas que se originan de la aprobación de permisos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental por parte de las empresas constructoras fue abordado desde diferentes puntos de vista detallados a continuación:

“Desde 1978 en El Salvador no se realizan estudios sobre el medio ambiente, cuya destrucción avanza a pasos acelerados sin que exista preocupación y políticas efectivas que la detengan; por ejemplo, más del 80 % del suelo fértil del país se ha erosionado en los últimos años.”<sup>7</sup>

En estudios realizados en enero de 1993 por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Proyecto El Salvador, aborda el problema de la concentración de la población en el área urbana del país; dicho estudio presenta los problemas más relevantes del AMSS y plantea que OPAMSS presenta debilidades en su esquema de trabajo, por lo que sus resultados no son del todo satisfactorios, que existe inseguridad jurídica en la aplicación de normas de urbanización y construcción, así como en la aplicación de normas tendientes a conservar y proteger el medio ambiente.

En la Tesis presentada por Joaquín Tejada Cerna, “ Los efectos jurídicos que resultan del impacto ambiental que genera

---

<sup>7</sup> Araujo Miguel, Noticias Nacionales, Lunes 4 de Enero de 1999, Diario de Hoy, San Salvador El Salvador. C.A.



la industria de la construcción en el Area Metropolitana de San Salvador”,<sup>8</sup> en julio de 1997 se analiza la responsabilidad jurídica que recae sobre la industria de la construcción por los daños al medio ambiente.

En ponencias presentadas por Mauricio Andino de la Dirección de Medio Ambiente, Miguel Ángel Juárez de la Fiscalía General de la República y Angel Ibarra de la Unidad Ecológica Salvadoreña (UNES) sobre la problemática de urbanismo y medio ambiente en el mes de enero de 1998, exponen que desde los intereses de la industria de la construcción y las políticas estatales se debe incidir en la solución del problema del medio ambiente y construcción.

En el estudio presentado en 1998 por Mario Lungo y Francisco Oporto, sobre la construcción de una estrategia ambiental para la región metropolitana de San Salvador se abordan diferentes puntos de vista en lo concerniente a la gestión, y la estrategia que debe proponer una modernización y mecanismos de participación ciudadana para un justo equilibrio entre el medio ambiente y el desarrollo de la construcción en el Area Metropolitana de San Salvador.

---

<sup>8</sup> Tejada Cerna, Joaquín, Tesis, Julio de 1997, “ Efectos jurídicos que resultan del impacto ambiental que genera la Industria de la Construcción en el área metropolitana de San Salvador”. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador.

Todos estos trabajos bibliográficos hacen referencia al procedimiento, legislación y reglamentación de urbanismo y medio ambiente que regulan los procesos de construcción, haciendo énfasis en la necesidad de crear lineamientos jurídicos y estrategias ambientales que permitan la participación de los municipios y la población en un proceso de ordenamiento territorial y ambiental, donde debe haber mayor regulación del uso de la tierra y la destacada participación de las autoridades competentes.<sup>9</sup>

Con la investigación se pretendió abordar aspectos concretos y puntuales que conlleven a dar un mayor aporte para la protección de los recursos naturales y el medio ambiente.

El tema que se desarrolló es de suma importancia, ya que es en este período que se están dando propuestas sobre el desarrollo urbano del área metropolitana y la protección y conservación del medio ambiente. Estas propuestas pretenden hacer del Municipio de San Salvador una ciudad ordenada, segura, saludable y productiva que promueva y desarrolle proyectos de mejoramiento urbano ambiental en zonas de deterioro y vulnerabilidad física y social.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Propuesta para la Metrópolis 2002, "Desarrollo Urbano", gestión municipal para el período 2000 – 2003.

<sup>10</sup> Ídem.

### **3. LOS OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

¿Para que se realizó la investigación? :

#### **3.1 Objetivo General**

Este consistió en determinar las consecuencias jurídicas y el impacto ambiental que ocasionan los permisos otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las empresas constructoras que ejecutan de proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador en el período 1996 – 2001; identificando los factores o mecanismos de protección y conservación del medio ambiente que contribuyan a un buen Desarrollo Urbano territorial y ambiental.

**3.2 Los Objetivos Específicos**, se definieron de la siguiente manera:

- Identificar las consecuencias jurídicas originadas por los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador ( OPAMSS) a las empresas constructoras que ejecutan proyectos

urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador.

- Establecer la relación y coordinación existente entre OPAMSS y otras instituciones que intervienen para la autorización de permisos de construcción a las empresas constructoras.

- Determinar los factores internos y externos que originan las consecuencias jurídicas en relación con los permisos de construcción otorgados por OPAMSS a las empresas constructoras que ejecutan proyectos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

- Determinar la importancia de la autorización de OPAMSS para la ejecución de proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental y la protección del medio ambiente.

- Determinar la responsabilidad institucional en la ejecución de proyectos urbanísticos en el municipio de San Salvador.

- Caracterizar el tratamiento jurídico para la ejecución de proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental y sus consecuencias jurídicas

- Establecer los mecanismos o lineamientos jurídicos a seguir para dar mayor protección al medio ambiente en relación con las obras que realizan las empresas constructoras.

#### **4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACION**

¿ Cómo se hizo la investigación? :

##### **4.1 Perspectiva metodológica**

Se realizó la investigación desde una perspectiva metodológica de tipo realista, porque se consideraron como objeto de estudio los hechos jurídicos, el valor jurídico tutelado y el análisis de la legislación aplicable.

Asimismo la investigación fue:

**DESCRIPTIVA:** Porque se hizo una descripción del objeto de investigación, así como de sus relaciones externas e internas, abarcando características, elementos y aplicación de la norma jurídica que tenga relación con la eficacia para el cumplimiento de la protección y conservación del medio ambiente, teniendo como apoyo la consulta de diferentes fuentes de información teórica y empírica.

El punto de partida de la investigación estuvo orientado a determinar “ cómo es” o “cómo está” la situación de las variables a estudiarse en una población, las consecuencias jurídicas, la presencia o ausencia de algo, la frecuencia, incidencia, quienes, dónde y cuando se está presentando el problema.

#### **4.2 Tipo de investigación**

**EXPLICATIVA:** Por que persiguió explicar la realidad existente, conocer las consecuencias que ocasiona la construcción desordenada de proyectos urbanísticos en el municipio de San Salvador, tratando de identificar sus causas e implicaciones medioambientales.

#### **4.3 La clase de información y sus fuentes.**

**La información** que utilizamos fue empírica y teórica; se obtuvo de fuentes documentales y reales.

#### **4.4 Las Técnicas de Investigación**

**Las técnicas e instrumentos** que se utilizaron para recolectar la información fueron documentales y de campo.

Para las técnicas documentales se empleó instrumentos como: fichas bibliográficas, clasificación y organización de libros, tesis, revistas, documentos, guías, publicaciones, periódicos, etc., las cuales sirvieron para construir el marco de análisis.

Para la aplicación de las técnicas de campo se elaboró encuestas que se aplicaron a la población y a las instituciones involucradas en el problema.

#### **4.5 Las etapas del proceso de investigación**

La investigación se desarrollo basado en las siguientes etapas:

**1ª) Delimitación del Objeto de Estudio:** Se establecieron los limites o alcances de la investigación, los cuales son conceptual, espacial y temporal.

**2ª) Análisis del Objeto de Estudio:** Consistió en descomponer el problema en cada uno de sus elementos para profundizar en su conocimiento, lo que obligó a seleccionar sus elementos históricos y coyunturales, doctrinarios y jurídicos, así como los diferentes factores que inciden en el objeto de estudio.

**3ª) Construcción del Marco de Análisis:** Consistió en recopilar información coyuntural, histórica, doctrinaria y jurídica para estudiar el objeto de la investigación.

**4ª) La construcción de la Hipótesis de Trabajo:** Permitió elaborar una respuesta tentativa al problema, a partir del estudio del marco de análisis.

**5ª) Verificación de la Hipótesis de Trabajo:** Consistió en someter a prueba la hipótesis para establecer su grado de verdad.

**6ª) Presentación de los resultados:** Consistió en la elaboración del informe escrito de los resultados de la investigación, así como en la defensa oral del mismo.

## **5. FUENTES DE INFORMACION**

¿De dónde se obtuvo la información utilizada?

### **5.1 Fuentes primarias**

Documentales

- Biblioteca OPAMSS
- Biblioteca del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Biblioteca de la Corte Suprema de Justicia.



Reales.

- Oficina de Planificación del AMSS
- Alcaldía de San Salvador
- Empresas Constructoras
- Muestra la población de las colonias y comunidades afectadas del municipio de San Salvador.

## **5.2 Fuentes secundarias**

Documentales

- Biblioteca de la Universidad de El Salvador.
- Biblioteca de la Universidad José Simeón Cañas (UCA)
- ONG'S Instituto de Estudios Jurídicos de El Salvador. (IEJES)
- Programa Salvadoreño de Investigación sobre Desarrollo Medio Ambiente. (PRISMA)
- Unidad Ecológica Salvadoreña ( UNES)

Reales

- Vice Ministerio de Vivienda
- Ministerio de Obras Públicas
- Ministerio de Agricultura y Ganadería

- Unidad del Medio Ambiente de la Fiscalía General de la República.

## **6.EL CONTENIDO DEL INFORME**

¿Que contiene el informe?

**En el capítulo I,** el propósito o punto de partida de la investigación fue ¿ Cuáles han sido las consecuencias jurídicas que origina la aprobación de permisos de construcción a los otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las empresas constructoras para que realicen proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?, delimitando el problema en el municipio de San Salvador en el período de 1991 hasta el 2001, habiéndose tomado de referencia este período histórico debido a la creación de la Oficina de Planificación del Area Metropolitana (OPAMSS) y la creación del Ministerio y la Ley del Medio Ambiente.

Para un mejor entendimiento del lector sobre el problema presentamos descripciones de conceptos básicos del tema que desarrollamos relacionado con el problema, desde el punto de vista social, histórico y jurídico.

**En el Capítulo II**, para estudiar el problema analizamos cada uno de los elementos del mismo a la luz de la información disponible y que conducen a la hipótesis que nos planteamos para explicarla.

La información se basó en el estudio del marco de análisis dividiéndolo en histórico, coyuntural, doctrinario y jurídico.

En el **marco histórico** nos referimos a la evolución del problema como un fenómeno real de la evolución urbana que ha tenido el municipio de San Salvador y que ha dado origen a diferentes etapas y épocas históricas y que tiene por objeto dar una explicación adecuada a las causas y consecuencias de dicha expansión urbana y del crecimiento acelerado de la ciudad de manera descontrolada, sin perder de vista la evolución del tratamiento normativo del problema.

El **marco coyuntural**, se realizó sobre la base de la información referida a manifestaciones actuales que giran alrededor del problema entre las cuales se descubrieron: el proceso acelerado del deterioro ambiental y la generación de riesgos en el municipio de San Salvador debido al desequilibrio entre la población y el territorio que produjeron los procesos migratorios conllevando a una urbanización desordenada que ha dado origen a nuestro problema. El contexto del problema

plantea la necesidad de construir una ciudad más segura que conlleve a identificar fallas dónde el riesgo de destrucción es máximo debido a terremotos, derrumbes, laderas, cerros y volcanes y las relaciones causales que indican la falta de aprobación o cumplimiento de las leyes o normas ambientales agregando una débil institucionalidad del Estado que incluye la impunidad y la permisibilidad del mismo.

Y para finalizar las relaciones de impacto desencadenan en una destrucción adicional a las generadas en las valoraciones expuestas anteriormente. (derrumbes y deslizamientos).

El **marco doctrinario**, es éste se recurrió a la información teórica basándonos en los elementos e interrelaciones necesarias para estudiar el problema, el orden que se siguió para su redacción fue un recorrido histórico sobre el desarrollo de las ideas básicas del problema, la posición adoptada críticamente por el grupo de trabajo y finalmente el análisis del problema en sus distintos niveles, se han relacionado autores o tratadistas de una misma escuela o escuelas afines; también fue necesario adoptar una sola visión doctrinaria; ya que nuestro problema de estudio debe ser teóricamente coherente, sin excluir la posibilidad de remitirnos ha otros autores con el propósito de clasificar o contractar la información obtenida.

El **marco jurídico**, consistió en realizar un encuadre informativo del problema a través de un estudio formal con sus distintos elementos y de acuerdo al orden del nivel normativo más general o sea la base constitucional y luego al nivel de las normas individualizadas que se encuentran en la jurisprudencia y en los actos administrativos o de ejecución.

Hemos tratado de hacer una relación de correspondencia entre el marco doctrinario y jurídico, ya que a cada uno de estos niveles es necesario darles un tratamiento normativo de acuerdo a los distintos elementos del problema, tomando en cuenta que no siempre el hecho jurídico tiene una regulación en la legislación vigente.

El **capítulo III**, presenta la hipótesis de trabajo y la forma como se operativizó para ponerla en condiciones de ser demostrada mediante la aplicación de las técnicas de investigación que se consideraron apropiadas para este propósito.

Se procedió a la explicación y formulación de la hipótesis de una manera clara, precisa y completa, luego se plantearon los extremos de prueba de la hipótesis compuesta por dos aseveraciones categóricas unidas lógicamente por un vínculo

causal y son estos extremos los que sometimos a verificación para conocer si la hipótesis es verdadera, falsa o es parcialmente falsa o verdadera, con la finalidad de confirmarla, rechazarla o corregirla.

Luego viene la fundamentación de la hipótesis, con una conclusión lógica, a la que se llegó, después de haber estudiado el problema o haber indagado su respuesta más probable a partir del marco de análisis.

De tal manera se dan las razones empíricas y teóricas que justifican cada una de sus extremos de prueba.

Y finalmente llegamos al contexto de la hipótesis, a través de una relación simple de causalidad y efecto, que nos ayudaron a explicar de manera más completa el comportamiento del problema.

Es importante destacar las principales relaciones que formaron el contexto de la hipótesis de trabajo, que son las siguientes: a) con factores precedentes; b) con factores consecuentes; c) con factores intervinientes; d) con factores coexistentes y e) con factores subsecuentes.

**Capítulo IV**, este se baso en la presentación central del informe, como grupo comunicamos, analizamos y valoramos críticamente los resultados obtenidos en el desarrollo de la investigación, especialmente los obtenidos al verificar la hipótesis de trabajo.

Este capítulo contiene dos partes principales: una descriptiva, en la cual se exponen y explican de manera cuantitativa, sintética y gráfica los resultados producidos al probar la hipótesis y otra valorativa en la cual se analizan e interpretan los resultados, comparándolas con la hipótesis y los objetivos planteados. Contiene una tercera parte que se refiere a los resultados procesales, metodológicos, conocidos también como productos intermedios de la investigación.

Se enuncian y describen los resultados metodológicos o productos intermedios elaborados directamente por el grupo en proceso de investigación, los cuales nos sirvieron como medios para obtener información y construir los resultados terminales. Son ejemplo de estos resultados: los cuadros y las gráficas, la bibliografía, las encuestas, los glosarios de términos técnicos, etc. La mayoría de estos productos se agrupan como anexos al final del informe de investigación.

**Capítulo V**, este capítulo se refiere a la forma como se hizo la investigación por lo que su énfasis se pondrá en el aspecto metodológico del proceso de investigación y su contenido presenta el proyecto de investigación, el diseño de la investigación basado en el marco de análisis y la construcción de la hipótesis de trabajo y por último la ejecución de la investigación que abarca la prueba de la hipótesis y la presentación de resultados.

En cada uno de los acápites anteriores describimos de manera resumida los pasos que seguimos para desarrollar cada una de las etapas y obtener al final de cada una de ellas, los resultados intermedios que nos permitieron construir el producto terminal de la investigación.

También se incluyen los obstáculos que enfrentamos y los reajustes que introducimos, ya que tuvimos que enfrentar problemas de tiempo de recursos y de fuentes de información y los reajustes que se introdujeron nos permitieron superar esos problemas y hacer viable la investigación en el tiempo disponible y según las condiciones concretas que como grupo de trabajo tuvimos.

**Capítulo VI**, en este se resume todo el informe y su propósito fue darle el sentido práctico a la investigación, para ello



expusimos críticamente las conclusiones sobre el problema planteado, el marco de análisis, la hipótesis, la metodología y los resultados obtenidos, así como las recomendaciones y sugerencias que se desprenden de las conclusiones y que buscaron dar respuesta y contribuyeron a corregir los vacíos, defectos, límites, debilidades y otros aspectos negativos que tuvimos que enfrentar y superar para dar una solución concreta al problema que nos planteamos.

**El informe lo finalizamos presentado la bibliografía básica y anexos que sirvieron para el desarrollo de la investigación.**



## CAPITULO 1ª

### INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL PROBLEMA

#### 1.1. La Problemática y el Problema

En El Salvador según informes de algunos estudiosos y especialistas en urbanismo y construcción establecen que existen limitaciones las cuales son numerosas y originadas en un primer momento por la expansión de una estructura industrial que presiona a este país, así como a otros de América Latina.

Por lo tanto surge la necesidad de vivienda para la población, la cual origina deforestación y degradación del suelo y de los recursos naturales, que según datos del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) proporcionados en 1993, se registran que 5,000.00 hectáreas son deforestadas cada año en El Salvador, al extremo que se calcula que a partir del año 2000 habrá en El Salvador un déficit de agua del 50 %.

Entre otras causas tenemos el factor económico como parte del interés que mueve a los empresarios para construir obras que de acuerdo a su ubicación representan un alto valor económico para sus propios intereses, situación que lleva a construir complejos habitacionales en áreas vulnerables y de zonas de protección y conservación ambiental, lo que trae consigo riesgos

ambientales y por ende consecuencias sociales, jurídicas, civiles y penales.

La degradación ambiental ocasionada por parte de los Empresarios de la construcción que realizan proyectos de urbanización en zonas de vulnerabilidad ambiental y de alta protección y conservación del medio ambiente genera algunos problemas tales como la falta de responsabilidad y corrupción debido a los diferentes intereses económicos y conveniencia de carácter privado de grupos de poder tendientes a dominar el ámbito de la planificación y desarrollo urbano.

Entre otras causas tenemos: la excesiva concentración de la población que produce un acelerado y desordenado crecimiento urbano; la vulnerabilidad ambiental; institucional; falta de gestión del riesgo en la ciudad y el alto costo económico y político; la contaminación de los mantos acuíferos; la dificultad para solucionar conflictos sociales y jurídicos que surgen entre el Estado, las Empresas Constructoras y los particulares; y la falta de legislación y reglamentación para la prevención de desastres.

El uso del suelo es también uno de los principales problemas que causa daño ambiental; al no prever un estudio de

impacto ambiental más específico, que permita construir sin dañar el medio ambiente.

En los casos que se realicen estudios especiales del suelo y estos establezcan que es riesgoso construir en terrenos con suelo frágil; el problema principal se da en que la ingeniería mecánica no previene lo que sucede en suelos a 800 metros o más.<sup>11</sup>

Como prueba de ello tenemos la reciente tragedia ocasionada por el terremoto del 13 de Enero del presente año con el deslave de la Cordillera del Bálsamo sobre las casas de la Colonia Las Colinas en Nueva San Salvador las cuales estaban construidas en las faldas de la Cordillera con autorización de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), el problema de que las Colinas, quedará sepultada fue debido a que las ondas sísmicas pegaron contra la cordillera y simultáneamente produjo un alud tal como lo establece el Ingeniero Benjamín Trabando Presidente de la Cámara de la Construcción Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO).<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Noticias Nacionales, Co Latino, Viernes 9 de Febrero del año 2001. Diario Latino. (Pag. 3)

<sup>12</sup> Idem.

Entre otros proyectos de urbanización que tenemos ubicados en zonas de alto riesgo están la Urbanización Cima I, II, III y IV, dónde los terrenos utilizados han sido terraceados y las construcciones de las viviendas han sido ubicadas en laderas y terrenos elevados; la Urbanización de Santísima Trinidad de Ayutuxtepeque, también han construido viviendas en terrenos de topografía irregular sin mayor protección de las barreras naturales; otro proyecto que esta ubicado en zona de riesgo es el que se encuentra en las faldas del Volcán de San Salvador dónde recientemente hubo protestas de los vecinos del sector Miralvalle y Colonias aledañas, Los Olivos, Altos de San Ernesto, Toledo, Zanzíbar, Paseo General Miralvalle y los residentes de Calle Motocross y Montebello en contra de la Empresa Constructora de Avance Ingenieros quienes aseguraron tener todos los permisos en regla pero que estaban siendo responsables de traspasar los límites de construcción del Volcán.<sup>13</sup>

La zona de San Jacinto, específicamente la Colonia Las Conchas y el Reparto Santa Marta son colonias en las que se han tenido problemas de riesgos debido a que estas están construida en las faldas del cerro de San Jacinto y que con el reciente terremoto del 13 de Enero del presente año se produjeron desprendimientos y derrumbes a pesar de que se dice

---

<sup>13</sup> Ídem.

que es un cerro de piedra; directivos del Reparto Santa Marta I, realizaron infinidad de gestiones para que las autoridades competentes, eviten que firmas constructoras continúen deforestando el Cerro San Jacinto.<sup>14</sup>

Por lo que presentamos nuestra investigación basada en el problema siguiente: **¿Cuáles son las consecuencias Jurídicas que se originan de la aprobación de permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), a las Empresas constructoras para que realicen proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?**, lo que trae como consecuencia la falta de responsabilidad de OPAMSS, en la aplicación de la ley para otorgar permisos de construcción; dando como resultado la disminución de la calidad de vida de los seres humanos y en algunos casos hasta la muerte; ocasionado por la Empresas Constructoras que ejecutan proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

## **1.2. Los Alcances de la Investigación**

### **1.2.1 Alcance Conceptual**

---

<sup>14</sup> Noticias Co Latino Distrito V, S, 26 Octubre del 2000 ( Pág. 15).

Los conceptos que tienen relación con el problema u objeto de investigación y que son los que utilizamos en el desarrollo de la misma, son:

#### Consecuencias Jurídicas

Aplicado al derecho según Hans Kelsen considera los efectos de los actos jurídicos las consecuencias que según las normas “deben producir” por ejemplo: dado el delito “debe ser” o “debe darse” la sanción en el campo del “deber ser” debe darse el efecto.

#### **Responsabilidad**

Deuda, obligación de reparar y satisfacer por sí o por otro, a consecuencia de delito, de una culpa o de otra causa legal. Considerada esa definición desde un punto de vista jurídico, incurre, a juicio de no pocos autores, en el error de confundir obligación con responsabilidad.<sup>15</sup>

#### **Daño del Ambiental**

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,

---

<sup>15</sup> Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. 23 ED. Buenos Aires. Heliasta. 1996.



ecosistema o especies de flora y fauna e irreversible, cuando los efectos que produzca sena irreparables y definitivos.

### **Deterioro ambiental**

Se define como estropear, menoscabar la atmósfera que nos rodea o sea poner en inferior el conjunto de condiciones físicas o de circunstancias morales en que se mueven o están las personas animales o cosas.<sup>16</sup>

### **Otorgamiento de permisos de construcción**

Acción de dar permisos para construir una obra o proyecto y efecto de dar consentimiento a una empresa constructora para construir.<sup>17</sup>

### **Empresas Constructoras**

Se define como la sociedad industrial o mercantil integrada por el capital y el trabajo como factores de producción hacia a la acción y efecto de construir obras, cumpliendo con los elementos necesarios para edificar.<sup>18</sup>

### **Zonas de riesgo ambiental**

Area de contingencia o posibilidad de daño, acerca de la teoría de riesgo en sus principales repercusiones jurídicas y

---

<sup>16</sup> Ley de Medio Ambiente. Editorial Jurídica Salvadoreña. 1ª. ED. Mayo de 1998

<sup>17</sup> Larrouse Ilustrado. Diccionario Enciclopédico. Tomo 1

<sup>18</sup> Continental Ediciones. Diccionario Enciclopédico. El Salvador.

responsabilidad; constituye una modalidad de la responsabilidad objetiva que sirve o pueden ocasionar un peligro para terceros responde por esa sola circunstancia de los daños que aquéllas ocasionen civilmente, al referirse a las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos; entendiéndose como riesgo social la contingencia social de acontecimiento o fenómeno futuro posible, capaz de ocasionar una pérdida económica y por tanto, una consecuencia perjudicial o dañosa.

### **Area Metropolitana de San Salvador**

Se define en razón de su desarrollo urbano, como una unidad urbanística o de conurbación constituida por los municipios siguientes: Antigua Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, Nueva San Salvador, San Marcos, San Martín, San Salvador, Soyapango, Santo Tomas, Rosario de Mora y Tonacatepeque.<sup>19</sup>

### **Municipio de San Salvador**

Unidad política- administrativa de determinada área geográfica.

### **Factores de incidencia**

---

<sup>19</sup> Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños. Decreto No. 732 del 8 de Diciembre del Año 1993. Publicada en D.O. N° 18 del 26 de Enero de 1994

Se refiere a cada uno de los elementos o circunstancias que determinan la construcción y el alcance que sobreviene y multiplica para formar un proyecto urbano de construcción.<sup>20</sup>

## **OPAMSS**

Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador, cuyas funciones son de vigilancia, control y aprobación de permisos de construcción basados en el plan maestro de desarrollo urbano del Area Metropolitana de San Salvador y el reglamento de cada ordenanza, es la entidad responsable de la investigación y análisis de los problemas de desarrollo y de asesoría al Concejo de Alcaldes del AMSS por medio de programas y proyectos estratégicos.<sup>21</sup>

### **1.2.2 Alcance espacial.**

Es el ámbito geográfico o el espacio físico dónde vamos a realizar nuestra investigación, la cual será el Municipio de San Salvador; en la zona nor poniente urbanizada del **VOLCAN DE SAN SALVADOR**: Altos de San Ernesto, Cumbres de Miralvalle, Toledo, Zanzíbar, Paseo General Miralvalle y los residentes de Calle Motocross Residencial Montebello; **SAN JACINTO**: Santa Marta y Altavista, Colonia Las Conchas, Comunidad El Cañito, San Francisco, 10 de Octubre, Divina Providencia, Altamira,

---

<sup>20</sup> Continental ED. Diccionario Enciclopédico. El Salvador.

<sup>21</sup> Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial I del Area Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños. Decreto N°. 732 del 8 de Diciembre de 1993. P.D.O. N°. 18 del 26 de Enero de 1994.

Santa Carlota II, Las Margaritas, Amaya, Vista Bella III, la Fuente, Modelo I, Minerva, Nuevo Amanecer, Bambú II, Modelo II y la Gloria; **URBANIZACIÓN LA CIMA:** I, II, III y IV. Esta delimitación la consideramos importante porque nos va a determinar las unidades de observación que son: la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), las empresas constructoras y la población afectada de las zonas urbanizadas antes mencionadas.

Una vez que hemos delimitado el problema en el espacio, pasamos a delimitarlo en el tiempo, diferenciando un corte coyuntural o tiempo presente de la investigación de un corte histórico que comprende los antecedentes inmediatos de la situación actual.

El tema a estudiar es consecuencias jurídicas que se originan de la aprobación de permisos de construcción otorgados por la OPAMSS a las empresas constructoras en el municipio de San Salvador; el problema se estudiará a partir de a partir del 4 de Mayo de 1998 fecha en que entro en vigencia la Ley de Medio Ambiente hasta el 2001 y porque fue a partir de junio de 1998 que por Decreto Legislativo N° 1 se creó el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños, con el propósito de tener un mejor ordenamiento territorial y ambiental. Este período

lo hemos delimitado así porque nos permitirá observar y documentar las manifestaciones y relaciones actuales del problema de urbanización en zonas de riesgo ambiental y la conservación y protección del medio ambiente respecto a las compañías constructoras.

Para estudiar los antecedentes históricos inmediatos de la situación actual, partimos desde 1986 a diciembre de 1993, porque es en este período que se genera la necesidad masiva de construcción de viviendas, debido a que el terremoto del 10 de Octubre de 1986 destruyó innumerables viviendas, propiciándose así un nuevo ordenamiento territorial de la ciudad y de otros municipios vecinos de San Salvador; también porque en 1991 se creó la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS); en 1993 entró en vigencia la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Municipios Aledaños del Área Metropolitana de San Salvador y en julio de 1996 su Reglamento.

### **1.3. El Planteamiento del Problema**

Para estudiar el problema se hizo necesario descomponerlo en sus elementos constitutivos, lo que ayudó a profundizar en su conocimiento.

Se descompuso el problema en cada una de sus partes, con el objeto de poder identificar los elementos del problema a investigar; para ello tomamos como guía el eje problemático siguiente:

**Elementos que se estudiaron:**

**Sujeto Activo:** La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), es un organismo técnico que actúa como Secretaría Ejecutiva del Concejo de Alcaldes de acuerdo a las funciones que le delega la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños en su artículo siete.

**En el aspecto coyuntural** se refirió a las consecuencias jurídicas y la responsabilidad que se origina de la decisión de OPAMSS al otorgar permisos las empresas constructoras para que ejecuten proyectos de urbanización; así como el proceso de participación y los mecanismos aplicados a dichas empresas, por la OPAMSS, las municipalidades, y el Estado.

**En el aspecto histórico** se estudió de manera general el origen y la evolución que ha tenido OPAMSS y el municipio de San Salvador y las empresas constructoras; así como las diferentes políticas gubernamentales de desarrollo urbano y reformas que se han venido dando, haciendo énfasis en la

eficacia del cumplimiento de los mecanismos aplicados a las empresas constructoras para la protección del medio ambiente.

**En el aspecto jurídico** se estudió principalmente las facultades jurídicas y obligaciones que tiene la OPAMSS y otras instituciones que intervienen en la autorización de proyectos de construcción, como organismo que depende de la municipalidad para garantizar un efectivo cumplimiento de Planificación y Desarrollo Urbano en el municipio de San Salvador, que contemple al mismo tiempo la posibilidad de ampliar los mecanismos jurídicos actuales en relación con la protección y conservación del medio ambiente por la ejecución de proyectos urbanísticos en zonas de riesgo ambiental.

**En el aspecto doctrinario** se estudiaron las funciones que la OPAMSS desarrolla como institución en la municipalidad, la concepción urbanística y medio ambientalista a que obedece la creación de OPAMSS la opinión y el aporte que dan algunos autores al respecto; la eficacia en el cumplimiento de mecanismos de protección y conservación del medio ambiente en el procedimiento aplicado al sector de la industria de la construcción.

**Sujeto Pasivo:** Las empresas constructoras del área metropolitana de San Salvador sobre las cuales recae el

problema o el beneficio de obtención de permisos de construcción, en relación con la protección del medio ambiente, serán aquellas que se encuentren desarrollando o hayan desarrollado proyectos urbanísticos en zonas de riesgo que hayan causado problemas ambientales.

**En el aspecto coyuntural** se estudiaron los factores que motivaron a las empresas constructoras para llevar a cabo la expansión de urbanizaciones en zonas de riesgo ambiental que ha generado degradación del ambiente en el municipio de San Salvador y las diferentes propuestas del sector de la construcción para enfrentar ese problema desde la perspectiva de sus intereses privados.

**En el aspecto histórico** se estudió el desarrollo y evolución histórica que ha experimentado la industria de la construcción en el municipio de San Salvador y de los mecanismos jurídicos programados para reducir la deforestación causada en gran parte por las empresas constructoras.

**En el aspecto jurídico** se estudió el estatus legal de las empresas constructoras de acuerdo a las asociaciones a que pertenecen y a sus iniciativas legales para dar solución al problema de degradación del medio ambiente en el municipio de



San Salvador y las consecuencias jurídicas que se originan al realizar proyectos de urbanización en zonas de riesgo ambiental.

**En el aspecto doctrinario** se estudiaron algunos aportes de autores nacionales en relación con las empresas constructoras y su responsabilidad en la expansión urbana desordenada, las consecuencias jurídicas y su participación en la creación de mecanismos de protección al medio ambiente en el AMSS.

**Objeto de la Investigación:** Las consecuencias jurídicas que se originan de los permisos de construcción otorgados por OPAMSS a las empresas constructoras que realizan obras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental se desarrollará a partir de la entrada en vigencia del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, creada por Decreto Legislativo y publicado en el Diario Oficial en junio de 1996, la que tiene por objeto regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el AMSS y municipios aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de Desarrollo Urbano y Planificación.

**En el aspecto coyuntural** se estudió la situación actual del problema y los factores que han incidido en relación con las consecuencias jurídicas que se originan de los permisos de construcción otorgados por OPAMSS a las empresas constructoras y la protección del medio ambiente en el municipio de San Salvador, haciendo una revisión de los principales conflictos del área respecto al procedimiento jurídico administrativo para la aprobación de proyectos urbanísticos, de acuerdo a la forma cómo se da el manejo de los recursos, específicamente del suelo, decisiones, responsabilidad y eficacia de la gestión ambiental.

**En el aspecto histórico** se estudiaron las consecuencias jurídicas que se originan de la ejecución de proyectos de urbanización en el municipio de San Salvador en zonas de riesgo ambiental y la protección del medio ambiente en la adjudicación de permisos de construcción. Se distinguirán dos fases: la primera obedecerá el estudio general del mismo dentro de la historia universal; y la segunda el estudio de la historia nacional a través de tres etapas importantes que son: colonial, republicana y actual que nos servirán para tener una visión más amplia del problema y así poder plantearnos soluciones inmediatas y a largo plazo.

**En el aspecto doctrinario** se estudiaron los postulados y planteamientos teóricos de algunos conocedores en materia las consecuencias jurídicas que se originan de los permisos otorgados por OPAMSS para la ejecución de proyectos de urbanización y la protección del medio ambiente, así como organizaciones gubernamentales y no gubernamentales e internacionales que se interesen por este problema, si ha habido un procedimiento permanente en nuestra legislación y cual han sido los derechos que tutela.

**En el aspecto jurídico** se estudió cuál es la naturaleza jurídica de OPAMSS, el procedimiento y la aplicación de medidas para la protección del medio ambiente, que aplica OPAMSS a las empresas para otorgar permisos de construcción, teniendo como objeto de estudio la Ley y de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Ley de Urbanismo y Construcción, Ley del Ministerio de Medio Ambiente, otras leyes, ordenanzas y reglamentos.

## **CAPITULO 2ª**

### **EL MARCO DE ANÁLISIS DEL PROBLEMA**

#### **2.1. MARCO HISTORICO**

##### **2.1.1. Los Antecedentes Históricos Mediatos**

###### **2.1.1.1. Mundiales**

En las primeras décadas del siglo XX se produjo en casi todos los países Latinoamericanos, con distinta intensidad, una explosión demográfica y social cuyos efectos no tardaron en advertirse. Mas se tardo en identificar el fenómeno y más todavía en distinguir lo estrictamente demográfico de lo social.

Hubo notoriamente un crecimiento de la población con decidida tendencia a sostenerse y acrecentarse. Pero inmediatamente comenzó a producirse un intenso éxodo rural que trasladaba hacia a las ciudades los mayores volúmenes de población, de modo que la explosión socio demográfico se trasmuto en una explosión urbana.

Con este rostro se presentó el problema en las décadas que siguieron a la crisis de 1930.

Lo que más poderosamente atrajo la atención de los que querían abandonar las zonas rurales o las ciudades estancadas fue la metrópoli, la gran ciudad, cuya aureola crecía en el impreciso comentario de quien sabía algo de ella, y aún más a través de los medios masivos de comunicación: los periódicos y revistas, la radio, y sobre todo el cine y la televisión que mostraban a lo vivo un paisaje urbano que suscitaba admiración y sorpresa.

La gran ciudad alojaba una gran actividad terciaria, con mucha luz con muchos servicios de diversa índole, con muchos negocios grandes y chicos, con mucha gente de buena posición que podía necesitar criados o los variados servicios propios de la vida urbana. La atracción era aún mayor si la ciudad había comenzado a dar el salto hacia la industrialización.

Quienes comenzaban a proyectar la instalación de fábricas buscaban una infraestructura favorable, buena provisión de agua y energía, buenos transportes y comunicaciones; esperaban hallar un aparato eficaz para la comercialización y quizá aspiraban a participar de los privilegios acordados a ciertas zonas para localizaciones de industrias y aprovechar la proximidad de los grandes centros financieros administrativos y políticos.

Esa gran ciudad era la preferida. Ahí podía el inmigrante encontrar “trabajo urbano”: en los servicios, en el comercio o en la industria, y quizá con alto salario si se alcanzaba el nivel de preparación suficiente como para ser un trabajador calificado.

Sólo alrededor de diez ciudades superaban en el año 1900 los 100,000 habitantes.

Pero en 1940 cuatro ciudades - Buenos Aires, México, Río de Janeiro y San Pablo - sobrepasaban el millón, alcanzando la primera los dos millones y medio; contaba pues, entre las mayores ciudades del mundo. Para ese año cinco ciudades sobrepasaban el medio millón, Lima, Rosario, La Habana, Montevideo, Santiago de Chile, de las cuales esta última tocaba el millón y de once ciudades sobre pasaban 200,000 habitantes: tres en Brasil - Recife - El Salvador y Porto Alegre- tres en Argentina - Avellaneda, Córdoba y La Plata- una en México - Guadalajara- una en Bolivia - La Paz- una en Colombia - Bogotá- una en Venezuela - Caracas- y otra en Chile - Valparaíso.

En el curso de los 30 años siguientes la situación se precipitó. Ocho capitales, no sólo sobre pasaron el millón sino que derramándose sobre extensas áreas metropolitanas alcanzaron cifras comparables a las ciudades más pobladas del

mundo: dos de ellas México y Buenos Aires, sobre pasaron los ocho millones y medio de habitantes.

Cuatro capitales – Santiago, Lima, Bogota y Caracas- tuvieron un crecimiento vertiginoso. Santiago se acercaba al millón en 1940 y llegó a 2,630,000 dos millones seiscientos mil treinta años después; pero en el mismo Plazo Lima paso de 600,000 a 2,900,000, Bogota de 360,000 a 2,540,000 y Caracas de 250,000 a 2,118, 000.<sup>22</sup>

Las migraciones arrinconaban a la Sociedad Tradicional de la capital.

En realidad el crecimiento urbano – en especial de las ciudades principales- precedió a la industria, de tal modo que la aparición de sectores sociales medios y de masas urbanas fue anterior a la creación de la estructura más moderna.

El sector de los servicios creció más rápidamente que el industrial, llegándose a un notorio predominio de la formación de una población marginal y sub marginal, las barriadas, villas, y poblaciones, que surgieron durante el período de 1945 – 1960 se esparcieron profusamente dentro de los confines del horizonte

---

<sup>22</sup> Romero, José Luis, Latinoamérica: "Las Ciudades y las Ideas". La explosión urbana. Historia II. Enciclopedia Temática Continental. Pág. 542.

urbano, deben considerarse como indicadoras de un fenómeno más general: la existencia de un factor masivo de la población urbana que se encontraba en condiciones marginales desde los puntos de vista económico, social y político. Como Ejemplo, en una comuna de Santiago de Chile se estimó que el 50% de las viviendas se encontraba en condiciones inferiores a los niveles normales, y que un 20% de ellas era francamente inevitable.

Según censo Latinoamericano, en las principales ciudades del 10 al 30% de las viviendas carecían de agua corriente, electricidad y alcantarillado.

La organización de los Estados Americanos estimó que era necesario reconstruir 4.5 millones de viviendas en las zonas urbanas y Metropolitanas de América Latina, cifra que correspondía aproximadamente al número de familias que habitaban en los tugurios urbanos y en las barriadas marginales surgidas en las grandes ciudades.<sup>23</sup>

#### **2.1.1.2. Nacionales.**

El análisis histórico del municipio de San Salvador, permite enfocar con prioridad criterios que a través de su evolución

---

<sup>23</sup> Ídem ( Pág. 543 – 544)



urbana han dado origen a diferentes etapas y épocas históricas que han contribuido a la expansión física de la ciudad, éste, tiene por objeto dar una explicación adecuada a los orígenes y consecuencias de la expansión urbana y de crecimiento acelerado de la ciudad que se ha dado de manera descontrolada.

Partimos con los antecedentes históricos del municipio de San Salvador en las diferentes épocas:

### **Época Precolombina ( 1054 – 1500)**

En el territorio Salvadoreño existen pirámides que tienen su origen en la Civilización Maya, localizadas en el área occidental del territorio quienes fueron conquistados por los Aztecas de lengua Náhuatl a quienes nosotros conocemos como “pipiles”; se cree que tuvieron poblaciones hasta de 10,000 habitantes que se extendieron al Nor oeste del territorio hasta el río Lempa.

Los pipiles fueron el grupo nativo que mostraba un nivel alto de desarrollo material y social superior a otras tribus cercanas cuando llegaron los Españoles.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> PLAMADUR – AMSS ED Análisis Consorcio Its Spea CT “ Origen y Evolución de la Ciudad. ( Pág. 6)

Las bases materiales de la sociedad indígena mesoamericana se dieron con el comienzo de la siembra de plantas y cosecha de productos, la población pudo crecer como nunca antes y concentrarse en comunidades más grandes hasta construir verdaderas ciudades

El territorio de Cuscatlán fue la más importante entidad política y de mayor extensión desde la época Precolombina. Este se ubicaba dentro del actual Área Metropolitana de San Salvador, en el Municipio de Antigua Cuscatlán, siendo fundadores como se dijo anteriormente los pipiles en el año de 1054 y fueron los Lencas quienes posteriormente ejercieron mayor dominio.<sup>25</sup>

Los pipiles dividieron el territorio en Cacicazgos y el principal era Cuscatlán. Este señorío tenía por capital la ciudad del mismo nombre, situada a ocho kilómetros del sur oeste del actual San Salvador, a orillas de una laguna que comenzó a secarse después del terremoto de 1854 en la jurisdicción de lo que hoy es antiguo Cuscatlán, y agrupaba a 59 pueblos pipiles con un total de 12,000 viviendas en un área de 7,500 Km<sup>2</sup> siendo sus principales asentamientos, Cojutepeque, Nonualco, Tecoluca y Cuscatlán.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Historia de El Salvador, Tomo I. MINED. ( Pág. 16)

<sup>26</sup> Enciclopedia de El Salvador Volumen I Editorial OCÉANO ( Pág. 18)

En relación con los mayas, estos, han sido los que dejaron huellas suficientes para demostrar que estaban asentados mayoritariamente en el territorio, especialmente en el área central.

Los mayas tuvieron sus raíces en las tierras bajas de la península de Yucatán ( México) se caracterizaron sobre todo por su organización en ciudades independientes, por la explotación intensiva del campo y por la construcción de grandes estructuras piramidales en centros ceremoniales.<sup>27</sup>

Según las investigaciones de Barón Castro se estima que la población indígena precolombina en todo el país era de 130,000 habitantes ocupando los territorios más grandes de los estados Pipiles, Cuscatlán y los Izalcos, con una extensión entre 400 y 800 millas cuadradas.<sup>28</sup>

Con esta situación se demuestra que antes de la conquista de los Españoles el valle de las hamacas ( hoy San Salvador) estaba relativamente poblado por lo que no faltó disponibilidad de mano de obra para la construcción de los ayuntamientos, iglesias, edificios públicos y casas particulares que constituirían la nueva ciudad; entre dichas poblaciones que se encontraban en

---

<sup>27</sup> Historia de El Salvador, Tomo I MINED ( Pág. 16 – 17

<sup>28</sup> Documento PLAMADUR – AMSS. Informe final Agosto de 1997 recibido por OPAMSS, 20 de Octubre de 1997

los alrededores de Cuscatlán estaban Paleca, Cuscatancingo, Ayutuxtepeque, Acolhuaca, Soyapango, Ilopango, Apopa, Nejapa y también existían pueblitos como Mejicanos, San Jacinto, San Marcos y Santo Tomás.<sup>29</sup>

Al arribo de los Españoles esa riqueza se conservaba casi intacta el Valle de Zalcoatitán, en la Ciudad Antigua de Cuscatlán en la parte Sur oeste, era un lugar que encerraba una colección de árboles y flores, pájaros, manantiales cristalinos desde la más agradable fresca hasta las temperaturas más calientes, gran cantidad de animales silvestres y con un suelo volcánico apropiado para las faenas agrícolas.<sup>30</sup>

### **Época Colonial ( 1524 – 1807)**

Los colonizadores, además de traernos una nueva religión, un idioma diferente, otro tipo de alimentación, animales de transporte y carga, así como un nuevo sistema de vida, trajeron un nuevo modelo constructivo.

---

<sup>29</sup> Historia de El Salvador, Tomo I MINED, Vásquez, Ricardo "Conflictos Sociales" (Pág. 16 – 17 – 18)

<sup>30</sup> Memoria Alcaldía Municipal de San Salvador "Ayer y Hoy" Edición Conmemorativa del 450 Aniversario del Título de Ciudad de San Salvador 1546 – septiembre 27 de 1996 ( Pág. 15)

El pueblo indígena tuvo que adaptar y adoptar ese naciente y esplendoroso estilo colonial, mezcla del barroco plateresco español y de la habilidad de la mano de obra indígena.

Pero es justo allí dónde comienzan nuestros problemas, porque a los españoles se les pasó un pequeño detalle: en estas tierras, que comprenden desde México hasta el Cabo de Hornos, en Chile, existe una gran cadena montañosa donde son comunes los movimientos telúricos, a veces inadvertidos pero otras destructivos.

La conquista y la época colonial dio inicio con la llegada del Capitán Pedro de Alvarado el 6 de junio de 1524 quien aprovechándose de las rivalidades entre los nativos logró mantener y ganar las batallas contra los pipiles; Alvarado encontró una cultura bien establecida tenían como gobierno, religión y una lengua el Nahúatl, requisitos básicos forjadores de cultura en cualquier grupo humano del mundo. Los testimonios cuentan que sin provocación alguna Alvarado destruía cuanta población indígena encontraba a su paso.<sup>31</sup>

Se ignora cuál fue el itinerario que siguieron los conquistadores para llegar de Atehuán a la ciudad de Cuscatlán, según Lardé, la ruta seguida pudo ser la llanura que se extiende al Norte del Volcán de San Salvador, por Quezaltepeque y

---

<sup>31</sup> Enciclopedia de El Salvador. Volumen I Editorial OCÉANO (Pág. 202 – 203)

Apopa una de las más accesibles y seguras para la artillería y caballería española.<sup>32</sup>

Tras la conquista de un territorio y una vez sometida su población aborígen, se solía fundar un asentamiento para facilitar el manejo y el control de ambos.

La primera villa de San Salvador, probablemente fue fundada por el Capitán Gonzalo de Alvarado alrededor del 1º de abril de 1525 en un lugar cercano a la ciudad de Cuscatlán que fue atacada, destruida y reconstruida por Diego de Alvarado el 1º de abril de 1528 en el Valle de la Bermuda en lo que hoy es jurisdicción de Suchitoto, allí fundaron la primera villa de San Salvador. Se mantuvo en una situación precaria; los nativos, no del todo sojuzgados la asediaban constantemente. El suelo de poca fertilidad no se prestaba para las abundantes cosechas; no era pues el lugar más apropiado para el progreso de una naciente ciudad.

Habitaban en las villas de unos 50 a 60 españoles y el área poblada estaba formada por un grupo pequeño de casa y cabañas construidas con materiales muy modestos, con paredes de lodo,

---

<sup>32</sup> Memoria Alcaldía Municipal de San Salvador "Ayer y de Hoy". Edición Conmemorativa del 450 Aniversario del Título de Ciudad de San Salvador – septiembre 27 de 1996. ( Pág. 15 –14)

entramado de madera y techos de paja, una iglesia y un edificio municipal.

Con lo nativos ya pacificados los españoles tuvieron mayor libertad de movimiento; así poco a poco fueron despoblando la Bermuda instalándose en un lugar que se conoció como la aldea, en la parte sur del Valle posiblemente en las inmediaciones de la iglesia de Candelaria y el parque zoológico de San Salvador, aquí comenzó a prosperar la gente, instalaron trapiches, en los márgenes del río acelhuate, construyeron sus viviendas y comenzaron a cultivar la tierra.

Según el cronista Antonio Remesal, el 1º de abril de 1528 Diego de Alvarado fundó una segunda villa de San Salvador, en el Sur de Suchitoto, en un sitio que actualmente se conoce como ciudad vieja; el traslado de San Salvador a su actual emplazamiento data entre diez y cuarenta y cinco años más tarde<sup>33</sup>, la conquista de la región Cuzcatleca no se logró sino hasta 1533.

En el período de 1571 a 1574 la provincia de San Salvador, contaba con unos 750 pobladores y con alrededor de 50,000 indios, distribuidos en más de 80 pueblos circunvecinos y 70 repartimientos.

---

<sup>33</sup> Enciclopedia de El Salvador Volumen I Editorial OCÉANO ( Págs. 202 – 203 – 206)

La historia de la ciudad de San Salvador encierra más de 460 años de su reubicación y de los más de 125 años del gran terremoto que le cambió su fisonomía colonial para siempre.<sup>34</sup>

En 1658 y como consecuencia de una década de fenómenos sísmicos surge un pequeño cono de lavas al Norte del coloso orográfico de San Salvador el que se convierte en la boca volcánica del playón lo que produjo destrucción en el área metropolitana de San Salvador.

En los años de 1707 – 1717 y 1730 vivían dentro de San Salvador 8,048 personas entre españoles, indios y mulatos.

Los edificios y casas eran construidas de adobe y ya no con piedra y ladrillo y de una sola planta; se hacían ferias de añil, bálsamo y vainilla.

En la descripción geográfica – moral de la provincia de San Salvador el arzobispo Cortes y Larraz, 1768 – 1770 de la diócesis de Guatemala, se refiere a la ciudad de San salvador en los siguientes términos: “ La ciudad de San Salvador esta situada en la llanura o falda de un volcán, la ciudad es hermosas con calles bien formadas, buenas casas y plazas; no obstante se ven

---

<sup>34</sup> PLAMADUR – AMSS EDE MEMORIA Consorcio Its Spea / 1998. (Pág. 42)



varios edificios arruinados por causa de los temblores, o por que hay mucha gente pobre y ociosa; pues se compone de toda especie de españoles, ladinos y mulatos ente los cuales hay muchos vagos y haraganes”.

Entre los españoles y ladinos según el mismo arzobispo había 907 familias con unas 7,118 personas.<sup>35</sup>

Es importante tener en cuenta que conquistadores, propietarios, funcionarios y colonos llegaron primero a los numerosos centros urbanos que se fundaron, ciudades conocidas como la “república de los españoles” entre un “mar de indios”.

En las colonias españolas predominó la forma urbana de asentamiento. Los asentamientos urbanos fortificados prestaban protección contra las incursiones indígenas hostiles o piratas y eran puntos de apoyo necesarios para el comercio.

La política colonizadora de la Corona buscó arraigar en las ciudades a los colonos españoles para que no se dispersaran por el campo.

---

<sup>35</sup> Memoria Alcaldía de San Salvador. Edición Conmemorativa “Ayer y Hoy” del 50 Aniversario del Título de Ciudad de San Salvador, 1546 – Septiembre 27/1996.

A pesar de los privilegios para los colonizadores, los controles jurídicos por parte de la Corona buscaban impedir la formación de dominios señoriales, afianzando el Derecho absoluto de la soberanía de la monarquía española.

A medida que se afianzaba el dominio español en América, aumentaba la importancia de la ciudad frente al campo. El poder real se consolidó a mediados del siglo XVI gracias a la acción administrativa de una burocracia ubicada en las ciudades. En ellas habitaban la mayor parte de los grupos sociales dominantes, y desde un principio funcionaron allí los cabildos municipales y audiencias, organismos que entregaban la tierra del monarca a los españoles según el papel desempeñado durante la conquista.

Desde la fundación de Santo Domingo a iniciativa del gobernador Ovando, se estableció la construcción planificada de las ciudades en América española, ajustándose al modelo de construcción planificada de las ciudades durante la Baja Edad Media.

El gobierno español estableció pautas para el trazo urbano, especialmente la disposición en línea recta de calles y solares, en torno a una plaza central como eje del desarrollo urbano.

A los pobladores se les adjudicaban predios dentro del municipio, conocidos como solares. Además del solar urbano, en el cual debían construir su vivienda, se les otorgaba parcelas menores en las afueras para cultivar y mantener algún ganado.

La expansión española y portuguesa en ultramar tuvo en cuenta las concepciones jurídicas derivadas del derecho romano y del canónico, que confluyeron el derecho consuetudinario medieval. La fundamentación jurídica se basaba en la idea de reconquista, entendida como restauración del poder cristiano sobre el territorio y la población de la península Ibérica.

Era necesario obtener reconocimiento de principios jurídicos para justificar la posesión de los territorios conquistados, teniendo en cuenta la rivalidad entre las potencias europeas y otros.

Pero la mayor parte de tierras descubiertas en el Nuevo Mundo estaban habitadas, y se entendió como lícito apropiarse de países donde gobernaran príncipes no cristianos, de acuerdo a las tesis jurídicas de la época. Negándole personalidad jurídica a los infieles.

Así se constituyeron los primeros títulos jurídicos de los asentamientos coloniales y europeos en ultramar. Desconociendo la voluntad de los aborígenes.

La intervención estatal durante la colonia fue notoria, a través de las políticas colonizadoras emitidas por la monarquía.

Leyes e instituciones se trasplantaron de la Península al Nuevo Mundo, aunque no podía someterse a la población india a la misma legislación; debieron hacerse modificaciones y emitirse leyes específicas para resolver cuestiones particulares. De ese modo la legislación de Indias se caracterizó por tratar de adaptarse a las circunstancias, como lo muestra la evolución de las políticas colonizadoras y del derecho de propiedad español en América.<sup>36</sup>

### **Época Republicana ( 1811 – 1935)**

En esta época es notoria la construcción de edificios educacionales y las construcciones militares como puestos y trincheras en las entradas de la ciudad y en los accesos a los barrios en consecuencia de los constantes conflictos políticos independientes.

---

<sup>36</sup> Continental Enciclopedia Temática, Historia II. Tema: Colonia 1550 – 1750, "Títulos Jurídicos y Formas de Colonización. (Pág. 403 – 404 – 405)

Calles y aceras son empedradas y se sustituyeron las tuberías antiguas de barro por cañerías de hierro.

El pueblo de San Jacinto se unía al Barrio La vega por medio de un puente de piedra.

En 1863 en San Salvador había un teatro, correos, juzgados y hospital contiguo a la iglesia el Calvario, el edificio de la Universidad Nacional, un colegio y una imprenta.

Con la consolidación de la Nación como un estado independiente del resto de países Centroamericanos y con las necesidades de exportación del producto se construyeron carreteras, ferrocarriles y puertos, al tiempo que se consolidó el crecimiento de las principales ciudades.

Se invirtió en edificaciones comerciales, hoteles, bodegas y grandes residencias, lo cual cambió paulatinamente la imagen urbana de San Salvador.

En 1886 se estableció una nueva nomenclatura en San Salvador, tomando en cuenta la orientación para nombrar calles. Las vías situadas más al sur, en las riberas del río Acelhuate, iniciaban la numeración con la 1ª calle. La vía ubicada más al

oriente, en el barrio San Esteban se designó como la 1ª avenida ( este sistema funciono hasta 1926)

Es notoria la consolidación de los barrios del centro, Concepción, San Esteban, San Jacinto, Candelaria, el Calvario y Barrio Santa Lucía. Esté último hacia al poniente, hasta el Hospital Rosales, fue la zona residencial que ocupó la clase alta, abandonando la zona residencial de la Avenida Independencia, situada al oriente de la ciudad.

Por el año 1900 se construyeron, alrededor de la plaza Santo Domingo, la nueva Catedral y el Palacio Nacional. También se construyeron dos nuevas plazas: la plaza Morazán ( de carácter comercial) y el parque Barrios.

Según estimaciones de Barón Castro San Salvador contaba en 1905 con 50,305 habitantes; se instaló el tranvía para la movilización interna en la ciudad; el alumbrado eléctrico; se construye el edificio de la penitenciaría y se mejora el cementerio general.

En el plano de 1914 aparecen nuevos elementos urbanos, como, el Teatro Nacional, el mercado el Palacio Municipal, la Iglesia el Rosario, la casa Blanca, Correos, el Palacio

Presidencial, el ferrocarril de Santa Tecla, el ferrocarril de occidente, el Hipódromo, la Administración de Rentas y otros.<sup>37</sup>

Los daños causados por el terremoto de 1917 llevaron al cambio radical en los procesos y materiales de construcción, se sustituyó el bahareque por una estructura liviana y flexible de madera y lámina.

La consolidación de San Salvador como capital a partir de los años 20 se debió al gran flujo migratorio interno motivado principalmente por la búsqueda de trabajo.

Luego se observa que en 1930, el 71.3% de la población trabajadora de San Salvador no era originaria de este municipio sino que procedía del área rural. Existía además un flujo rural migratorio hacia el exterior sobre todo hacia Honduras y Guatemala.<sup>38</sup>

Los resultados del censo de ese mismo año definen con claridad el crecimiento y la importancia de la capital como mayor núcleo de población en un período de 40 años ( 1890 – 1930)

---

<sup>37</sup> ED – ANÁLISIS. Consorcio Its Spea C.T. PLAMADUR – AMSS ( Pág. 12 – 14- 15- 16)

<sup>38</sup> Lungo, Mario Consolidación de la Capital Salvadoreña, 1880 – 1930. Documento San Salvador 1996

Se estima que al inicio de esta década había una gran escasez de vivienda popular para la clase trabajadora, en especial la dedicada al cultivo de café. La respuesta fue la construcción de “mesones”, viviendas con muchas habitaciones, con servicios y baños comunes en los cuales habitaba una familia en cada habitación, con el gradual abandono del centro por las familias ricas, sus viviendas se volvieron “mesones”.

Durante el siglo pasado y a principios de este siglo la arquitectura y el urbanismo han presentado cierto comportamiento y evolución que lo han afectado considerablemente.

Se puede decir que a principios del siglo XX aparecen en nuestro medio, construcciones prefabricadas con estructura metálica y paredes de láminas troqueladas como es el caso del Hospital Rosales y algunas viviendas particulares, todas ellas importadas de Europa, que contrastan con los tradicionales sistemas constructivos de bahareque y adobe en uso desde tiempos anteriores.

En 1917 nuestra capital San Salvador, sufrió un violento terremoto que fue la causa de destrucción de muchas casas que fueran construidas con los sistemas tradicionales antes mencionados; debido a esto se inicia y desarrolla en términos de



seguridad contra los terremotos, sistemas de construcción de marcos de madera con paredes de lámina, metal desplegado, repellido, afinado, decorado y pintado.

Debido al levantamiento comunista en 1932 se produjo nuevamente un desequilibrio entre la población y surge la necesidad de vivienda, con la migración del campo hacia a la ciudad.

Otro aspecto que causo incidencia fueron los juegos olímpicos desarrollados en esta época; dónde se vio en la necesidad de construir la infraestructura necesaria para su funcionamiento y que sirvió de base para lo que hoy conocemos como Colonia Flor Blanca habitada por familias con mayores ingresos económicos. San Salvador deja de ser la ciudad cuadrada que era desde su fundación para convertirse en una ciudad rectangular.

### **Época Contemporánea ( 1935 – 1995)**

En este período se conforma el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), se impone como centro cultural, comercial e industrial del país, llegando en algunas ocasiones a despuntar a nivel Centroamericano. Inclusive poblacionalmente es superada sólo por el Área Metropolitana de Guatemala.

El proceso del desarrollo urbano fue fomentado por la relativa estabilidad que tuvo la administración gubernamental de Maximiliano Hernández Martínez entre 1932 y 1944.

A partir de los años cincuenta, en la zona poniente de San Salvador, comienza a sellarse importantes áreas de recarga e infiltración del acuífero cubiertas por cafetales, por la localización de áreas residenciales de mayores ingresos: la colonia Escalón, San Benito, La Mascota, Maquilishuat.

Una encuesta sobre empleo, realizada por DUA en 1965, indicó las tendencias de ubicación de los centros de trabajo. Se estableció un volumen de 68,400 trabajadores en los sectores de industria, comercio y empleados de gobierno. El centro de mayor localización de empleo en el país fue el centro de la ciudad, con el 50% del total de empleos, el 33% en el resto del AMSS y 17% en los municipios vecinos.

El 3 de Mayo de este mismo año ocurrió un terremoto de alta magnitud (6.39) que dejó 110 personas muertas, 400 heridas, 30 mil sin vivienda y debilitó muchos edificios que no fueron demolidos o adecuadamente reforzados y colapsaron en el terremoto siguiente. La principal causa de muerte fue el colapso de viviendas de materiales tradicionales ( adobe y bahareque)

El impacto que tuvo en los habitantes de las viviendas de este material puede medirse al año siguiente, cuando se estableció que el hacinamiento era el problema de mayor importancia en materia habitacional; se estimó que el 47% de las familias se alojaban en número de tres o más personas por habitación en la ciudad. Las áreas más antiguas eran las más densamente habitadas, alcanzando densidades de 400 habitantes por hectárea.

Consecuentemente, se aumentaron los mesones, los asentamientos ilegales en periferia urbana ( especialmente en los municipios al norte y oriente del AMSS; al sur de San Salvador y en San Marcos), además de los asentamientos precarios ( tugurios) ubicados en las quebradas, arenales, derechos de vías y terrenos sin uso por sus malas condiciones topográficas.

Aún en barrios y colonial legales hacían falta instalaciones de equipamiento para educación, salud, recreación y otros servicios.

Para comprender mejor la densidad y población de San Salvador para 1968 era de 255,700 cuyo porcentaje era del 46.10 %.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> METROPLAN 80 MOP. – DUA. – Adley Associates Inc. 1968

El centro de la ciudad ocupa cerca de 60 hectáreas, de la cual un tercio se ubica en el área comercial de San Salvador. Los otros dos tercios se hallan distribuidos en cuatro centros menores: la Alameda Roosevelt y la Plaza las Américas en la zona Poniente, Avenida España y San Miguelito al Norte, paseo Independencia y Avenida Peralta al oriente y Avenida Cuscatlán y San Jacinto al sur.

En su mayoría los asentamientos urbanos se encontraban concentrados alrededor del Núcleo Central, los hospitales Rosales, Maternidad y del Seguro Social, Policlínica Salvadoreña y Benjamín Bloom, que se ubicaban sobre la 25 Avenida Norte incluyendo la Universidad Nacional que se ubicaban actualmente al final de esta Avenida.

Otros equipamientos importantes son: el Estadio Nacional y el Gimnasio Nacional los cuáles se encuentran en la Colonia Flor Blanca, en la zona Poniente. El cementerio se encuentra inmediato al Centro comercial, al Sur Poniente. La Feria Internacional al poniente, sobre la carretera Panamericana.

En 1950 formando parte del Censo de las Américas, nuestro país desarrolla el censo de población, vivienda y agropecuario. Aún cuando ya se habían efectuado con anterioridad otros censos en nuestro país, es éste último en el

que se ve más claramente nuestro problema de crecimiento poblacional, en el que se observa que la población se duplica con 25 años promedio. Pero ya antes de los 50 estábamos en una situación demográficamente difícil, ya que nuestro territorio, siempre ha contado con poca extensión territorial y por consiguiente la densidad poblacional aumenta para convertirse en uno de los problemas que nuestro país aún no ha podido resolver.

Entre 1950 y 1971 el municipio de San Salvador duplica su población.

En 1992 existen 450 colonias ilegales, ubicadas en su mayoría en los alrededores de Soyapango, así como también se han construido en este municipio masivos proyectos de vivienda popular.

Aunque entre 1971 – 1992 se disminuye el ritmo de crecimiento de San Salvador; a partir de 1970 se expande la zona residencial de altos ingresos hacia el sur – oeste, afectando progresivamente la Cordillera del Bálsamo, con las Colonias San Francisco, La Sultana, Guadalupe, Altamira, Altos de San Francisco, y recientemente Santa Elena, Ciudad Merliot y otras forman un área urbana continua entre el Municipio de San Salvador, Antiguo Cuscatlán y Nueva San Salvador.

En el período de 1971 – 1995 se forman complejos y múltiples problemas urbanos locales en el ámbito metropolitano. El desorden en el uso del suelo, la congestión urbana, la degradación ambiental, la inseguridad ciudadana, la falta de servicios e infraestructura, la baja calidad de vida son, entre otros, algunos de los principales problemas que deberán ser estudiados y solucionados mediante una eficaz y estratégica planificación de la ciudad.<sup>40</sup>

### **2.1.2 Antecedentes Históricos Inmediatos.**

De los siete países de Centroamérica, El Salvador padece la más grave crisis ambiental. En todo el continente americano, esta crisis sólo es comparable con la que padece Haití, y es producto de los procesos de conquista y colonización modernos.

Durante las últimas décadas, la Región Centroamericana, en particular El Salvador, sufre cada vez con mayor frecuencia y severidad los efectos de múltiples fenómenos naturales y amenazas de origen antropocénico que con facilidad se convierten en desastres, los cuales impactan de una manera contundente en las ya precarias condiciones de vida de grandes segmentos de la población.

---

<sup>40</sup> ED. ANÁLISIS. Consorcio Its. C.T. PLAMADUR – A.M.S.S. ( Pág. 18 – 23)

Al mismo tiempo se han profundizado los procesos de deterioro del medio ambiente, tanto en el campo como en las ciudades, agudizando los problemas relacionados con la cantidad y calidad del agua, conservación y uso de los suelos, deforestación y disminución de la diversidad biológica, procesos de urbanización, manejo de desechos sólidos, contaminación atmosférica e industrial, entre otros.

A pesar de la importancia que ambos problemas tienen para la vida cotidiana de la gente y para la sustentabilidad de la región, usualmente son abordados por separado, ignorándose la íntima relación que existe entre los procesos de degradación ambiental y la generación de desastres.

En términos generales, no sólo dentro de nuestro país, sino en todo el mundo, las ciudades crecen con una rapidez que excede sensiblemente a las posibilidades del Estado para hacer frente a los servicios que requieren sus habitantes. Este proceso de concentración urbana significa modificaciones en la ocupación del suelo, con implicaciones sociales y económicas sumamente complejas.

Esta situación hace imprescindible la elaboración de programas de trabajo considerando que en nuestro país sé esta

creando una cultura urbana con el cambio total de la forma en que el potencial humano ocupa el territorio y su mentalidad.<sup>41</sup>

Se han solicitado estudios que den respuesta al problema antes expuesto.

El Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano participó en la elaboración del proyecto de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Municipios Aledaños, colaborando con (MIPLAN), pretendiendo establecer las disposiciones necesarias para coordinar la localización de las actividades de los recursos del país, orientada a lograr el equilibrio del desarrollo físico, económico y social.

De esta actividad se produjo un documento para la elaboración del anteproyecto de Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, bajo la dirección general de población y Desarrollo Territorial y la asesoría del PNUD en marzo de 1991, de lo cual se generó una rivalidad institucional a tal grado que el 4 de febrero de 1991 Ministerio de Planificación Nacional (MINIPLAN) por medio de la Dirección de Desarrollo Territorial produce un documento de observaciones al anteproyecto de ley, donde se rechazaba prácticamente el contenido técnico, jurídico

---

<sup>41</sup> Ídem.



y filosófico del anteproyecto elaborado por el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ( VMVDU)

Una de las críticas más fuertes era que no se había respetado el proceso de consulta institucional como mecanismo habitual en los países democráticos para obtener un texto legal consensuado y plenamente participativo.

Después de haber realizado todas las observaciones el anteproyecto de ley fue entregado extraoficialmente por la OPAMSS a la Asamblea Legislativa el 12 de Enero de 1993.

Como puede observarse los antecedentes históricos podrían generar un marco de confusión que puede afectar el análisis actual, de tal suerte que, en la actualidad, la cámara pretende dejar sentados algunos criterios generales que puedan permitir llegar a conclusiones definitivas de tan importante tema de Desarrollo Urbano.

Siendo el criterio de nuestro interés el siguiente: que el objeto principal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área metropolitana de San Salvador es el desarrollo urbano ordenado y eficiente, y no es el desarrollo ambiental en esa área. El desarrollo ambiental debe ser parte y complemento de ese

desarrollo; por lo tanto, ese sector debe ser tratado dentro de la ley en ese sentido.<sup>42</sup>

En abril de 1994 el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de El Salvador, efectúa un concurso internacional para la formulación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador ( PLAMADUR – AMSSA) Esto se dio debido a la gravedad de los múltiples problemas de desarrollo urbano desordenado de San Salvador que se han venido acumulando en la ciudad durante las dos últimas décadas. El período prolongado de crisis civil, imposibilita tanto a las autoridades centrales como a los gobiernos municipales ha realizar proyectos y acciones normativas que organizaran las diversas actividades de la ciudad.

PLAMADUR – AMSSA, es un estudio de proyecciones y metas, normas de protección ambiental y ordenamiento territorial que contiene propuestas jurídico administrativas y programas de inversiones, dirigido a la recuperación y el desarrollo del Área Metropolitana de San Salvador cuyos objetivos generales son mejorar la calidad de vida de los habitantes del gran San Salvador; promover y establecer un desarrollo urbano compatible con el ambiente natural; combatir la concentración en el centro

---

<sup>42</sup> Revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. ( FLACCSO) “Una alternativa para San Salvador”. Abril de 1993.

de San Salvador; proporcionar calidad socioeconómica y física al centro histórico de San Salvador; dar inicio a un proceso continuo de recuperación y saneamiento urbano y zonificar funcionalmente el suelo entre otros.<sup>43</sup>

Sin embargo sigue existiendo en el gran San Salvador un desarrollo desequilibrado por fuertes movimientos migratorios, explosión demográfica que ha influido en la expansión urbana, como también ha existido falta de una política de planificación y de coordinación entre las instituciones.

En el año 1995 aproximadamente el área urbanizada del AMSS era de 10,000 habitantes de las cuales el 70 % tiene un uso habitacional, el 12% comercial, el 9% institucional, el 5% industrial y el 4% es utilizada como área verde.<sup>44</sup>

Otro aspecto que no se debe dejar de contemplar es el riesgo sísmico ya que la frecuencia de los terremotos ha producido efectos destructivos del gran San Salvador.

“ El reglamento para la seguridad estructural de las construcciones” ( Diario Oficial N° 204 del 30 de Octubre de 1996) establece los requisitos mínimos para garantizar las

---

<sup>43</sup> Ídem

<sup>44</sup> ED.MEMORIA. CONSORCIO ITS SPEA C.T. PLAMADUR AMSSA. Año 1992( Pág. 33)

condiciones normales de operación y de eventos sísmicos moderados, así como para minimizar las posibilidades de colapso de las construcciones, pérdidas de vida y lesiones a seres humanos en caso de un evento sísmico severo.<sup>45</sup>

Otro aspecto importante es la problemática ambiental, que también tiene una dinámica que esta relacionada en forma directa con las actividades desarrolladas por los seres humanos. Por ende, en El Salvador al igual que en el resto del mundo el deterioro ambiental está ligado al desarrollo histórico, político y socio-económico.

La ley de Medio Ambiente entró en vigencia el 12 de Mayo de 1998 y este hecho significó un gran empuje a la gestión ambiental del país. Sin embargo muchos de los aspectos legislados requerían de la elaboración y aprobación del reglamento general para la plena aplicación de la ley.

El reglamento general es el instrumento ejecutorio principal para la aplicación de la ley del medio ambiente. En el se desarrollan los procedimientos que la ley expresadamente indica para establecer normativas claras, sin obstáculos, de aplicación igualitaria para los particulares, y se constituye en un

---

<sup>45</sup> Acuerdo Ejecutivo N° 119, ED MEMORIA, CONSORCIO ITS SPEA C.T.

instrumento jurídico para que se haga una efectiva aplicación de la ley.

El reglamento general como un instrumento jurídico directamente derivado de la ley del medio ambiente no puede regular aspectos que aquella no contiene; tampoco puede corregir, modificar o ampliar ni uno sólo de los aspectos contenidos en la ley. Por tanto, el reglamento general ha sido elaborado de manera tal que existe estricta subordinación a la ley.

Existen otros instrumentos como los reglamentos especiales los estándares y normas cuyos contenidos también deben estar en armonía con la ley y su reglamento general.

La autoridad responsable de aplicar el reglamento general radica en un primer momento en la obligación del Estado, en su función de normar la gestión ambiental pública y privada, que recae en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN); es este quien aplica la ley de Medio ambiente y en consecuencia también su reglamento general.

No obstante la autoridad competente de aplicar el reglamento general de la ley del medio ambiente es el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la misma ley establece

que determinados aspectos, deben ser ejecutados en coordinación con otras instituciones centralizadas o descentralizadas del sector público.

Es necesario destacar tres aspectos cruciales por su importancia para la gestión ambiental del país. El primero es el referido al proceso de evaluación ambiental, el segundo al manejo sostenible de los ecosistemas y el tercero a la responsabilidad ambiental.

La reglamentación de la evaluación ambiental como un instrumento de política ambiental resulta del establecimiento de procedimientos de aspectos operativos que afectan el quehacer de las empresas. Esos aspectos se refieren, por ejemplo, a la realización de estudios de impacto ambiental, diagnósticos ambientales, auditorías de evaluación ambiental, consulta pública, denuncias ambientales y otros. Estos son sólo ejemplos de la gran cantidad de instrumentos de evaluación ambiental que son regulados por medio del reglamento general.

Con relación a la responsabilidad ambiental se establece un apartado cuyo propósito está orientado a la promoción de conductas preventivas y a la adopción de medidas preventivas a favor del medio ambiente y la salud de la población. Así mismo,

el desarrollo de los procedimientos sancionatorios se establece en la propia ley.

El Salvador ha venido realizando algunos esfuerzos en relación con el desarrollo urbanístico y ambiental. Sin embargo durante los últimos tres años, en nuestro país, hemos padecido los efectos del fenómeno del niño en el año de 1999, la tormenta tropical Mitch del año 2000 y, más recientemente, los impactos de los terremotos del 13 de enero y 13 de febrero del año 2001, eventos extremos naturales, a los cuales hay que agregar, en ese mismo período también se tuvo que afrontar epidemias como el cólera, dengue hemorrágico y diarreas por rota virus, incendios forestales, canículas prolongadas, inundaciones en zonas costeras.

La situación de emergencia que vivió y vive El Salvador, muestra con dramatismo las reales condiciones de vida y los elevados niveles de vulnerabilidad global de la mayoría de la población salvadoreña. Los eventos naturales extremos vuelven a poner en el centro de la atención pública los niveles de pobreza, miseria y exclusión que padece la población, y derrumban la fachada de progreso y bienestar que maneja el gobierno.

El Gobierno de la República no ha aceptado la responsabilidad social y los riesgos causados por la naturaleza y

que no se pueden predecir ni prevenir y que atrasan el desarrollo del país.

No obstante que la ciudad de San Salvador ha sido seriamente afectada por 14 terremotos en los últimos tres siglos. Hasta ahora no existen planes de prevención y mitigación de desastres ni un sistema eficiente de preparación y atención de las emergencias.

Recordar el terremoto del 10 de Octubre de 1986, nos hace pensar en centenares de edificios que colapsaron debido al movimiento telúrico de 7.5 grados en la escala de Ritchter en San Salvador.<sup>46</sup>

Entre algunos de los inmuebles afectados están el Ministerio de Educación, la Biblioteca Nacional. La Compañía Salvadoreña de Café, el edificio Rubén Darío, la Torre López y el Gran Hotel San Salvador.

A partir de esta experiencia la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos, ASIA, trabajó un Reglamento de Seguridad Estructural con normas de construcciones idóneas que respondieran ante los efectos de esta naturaleza.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Ibarra, Ángel, Análisis "Deterioro Ambiental y Desastres Naturales en El Salvador, 20 de Marzo del 2001. (Pág. 1,3,4,5)

<sup>47</sup> Diario de Hoy, " Construcción y Vivienda", Jueves 8 de



Tomando en cuenta los enfoques contradictorios entre los propósitos formativos y de divulgación científica, se tiene como referencia conceptual la actual discusión teórica que sobre el tema de los desastres se realiza en el mundo, en particular en América Latina, la cual establece relación de causalidad entre deterioro ambiental y la génesis de desastres, y el hecho real y cotidiano de que estos eventos extremos naturales siempre encuentran a nuestro país “desprevenido”, como si fuera la primera vez que ocurriesen

En el proceso de la investigación que realizamos centramos los factores de vulnerabilidad y la interrelación que existe entre el acelerado proceso de degradación ambiental que vive nuestro país, en las áreas urbanas, el incremento de vulnerabilidad global del municipio de San Salvador y las comunidades, y la potenciación de los fenómenos naturales.<sup>48</sup>

### **2.1.3. Los Antecedentes Jurídicos.**

Desde 1879 la atención para el desarrollo de asentamientos humanos, se ha expresado en diferentes documentos oficiales, como la Ley del Ramo Municipal y la Ley del Régimen Político que data desde 1908 y 1924, en ambos cuerpos legales se

---

<sup>48</sup> Ídem. (Pág. 2)

pretendió establecer las bases de la organización social y espacial para la administración del país.<sup>49</sup>

En 1932 se crea la Junta Nacional de Defensa Social y en 1934 el Banco Hipotecario, ambas instituciones estaban orientadas a contribuir a la solución de las necesidades básicas de la población campesina y urbana. Posteriormente la Junta se convierte en Mejoramiento Social en 1943, y su obra consistió en la compra de 26 haciendas y la construcción de 545 unidades habitacionales urbanas y rurales.

En 1950, Mejoramiento Social se convierte en Instituto de Vivienda Urbana (IVU), luego en Instituto de Colonización Rural (ICR) y se crea la Dirección General de Urbanismo y Construcción (DUA) y con ello la Ley de Planes Reguladores elaborando planes para las ciudades de San Salvador, San Miguel y Acajutla.

A raíz de la creación de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA) y el Instituto de Vivienda Urbana se crearon los primeros instrumentos para regular el desarrollo urbano.

Estas regulaciones tenían como objeto básicamente orientar el crecimiento físico de la ciudad; El Salvador comenzó

---

<sup>49</sup> Ley del Ramo Municipal desde 1908, Índice de la Legislación Salvadoreña Vigente al 1º de Enero de 1991 (Pág. 307) y la Ley del Régimen Político. Decreto Ejecutivo del 27 de junio de 1924. Publicado en Diario Oficial N° 148, del 30 de junio de 1924.

muy temprano a enfrentar una legislación sobre urbanismo con la Ley de Urbanismo y Construcción que data desde 1951, creada por D.L. N°. 232 del 4 de Junio de 1951. Publicada en D.O. N°. 151 del 11 de junio de 1951, reformada por D.L. N°. 708 del 13 de febrero de 1991.

El objetivo de esta ley fue arreglar la forma desordenada del ensanchamiento urbano y fijar las normas básicas y fundamentales a que racionalmente deberá sujetarse en el futuro toda urbanización.

Es una de las pocas leyes que han sufrido reformas drásticas con objeto de armonizar con el Código Municipal y coordinar acciones que a cada entidad corresponde, a fin de evitar conflictos de competencia y asegurar un verdadero ordenamiento urbano y rural en los distintos ámbitos: local, regional y nacional; no obstante define en su artículo 1 que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano será el encargado de formular y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano; así como de elaborar los planes nacionales y regionales a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la república.

Esta ley sufrió numerosas modificaciones en 1991.<sup>50</sup> Las consideraciones de las que parte esta Ley son: a) el crecimiento de las urbanizaciones tanto en la capital como en el interior del país en donde se ha visto en términos generales el beneficio de los urbanizadores y no de las personas que habrían de llegar a poblar las nuevas urbanizaciones, por otra parte, b) la necesidad de poner orden a esa forma desordenada del ensanchamiento urbano y fijar normas básicas fundamentales a que realmente deberán sujetarse en el futuro toda urbanización.

Deja al respectivo municipio, la elaboración aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rural de la localidad; no obstante la pretensión legislativa al reformar la ley no se logró, pues entra en conflicto de competencias con las que establece la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los municipios aledaños, especialmente con la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador; en la práctica, en aplicación al Art. III.7 del Reglamento a la LDOTAMSS,<sup>51</sup> el Ministerio de Obras Públicas, a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el AMSS tiene limitada su función a colaborar con el COAMSS para velar “ porque todo núcleo de

---

<sup>50</sup> Ley de Urbanismo y Construcción. (L.U.C.) D.L. N° 232 de 04-06-51, D.O. N° 151 del 11-06-51, reformada por D.L. N° 708 de 13-02-91

<sup>51</sup> Decreto del COAMSS N° 1 de 24 de enero de 1995, D.O. N° 327 de 26 de abril del mismo año.

población cuente con la infraestructura y el equipamiento social básico que aseguren la salud y el bienestar de sus habitantes”.

No obstante que el Reglamento de la LDOTAMSS regula en su Artículo 0.2 los alcances del mismo y expresamente dice: “ se regirán por este Reglamento: a) todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de los proyectos de parcelación y/o construcción que se realicen en los Municipios comprendidos en el Área Metropolitana de San Salvador”, esto no excluye la vigencia de la Ley de Urbanismo y Construcción, ésta es una ley general de obligatorio cumplimiento que no ha sido derogada en cuanto a su aplicación en el AMSS por el hecho de que este Reglamento contenga este texto; debe tenerse en cuenta la jerarquía de las normas, así, un reglamento de aplicación nunca podrá derogar una Ley secundaria; formalmente el conflicto existe, y en tanto haya una adecuada coordinación entre OPAMSS y el VMVD se aplicará el reglamento.

El Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción,<sup>52</sup> que consta de 101 Artículos en lo relativo a la parcelación y urbanizaciones habitacionales fue aprobado en diciembre de 1991, regula los procedimientos que deben de observarse para la tramitación de todo permiso de parcelación para fines de

---

<sup>52</sup> D.E.Nº. 70 del 06-12-91, D.O. Nº 241 del 20-12-91

vivienda en suelos urbanos, urbanizables y rurales, que se realice en el territorio nacional, con excepción de aquellos municipios o grupos de municipios que cuenten con un plan local que establezca su propio reglamento. Art. 2.

El propósito de este procedimiento es ordenar el desarrollo urbano y los centros poblados. En el reglamento se describen los requisitos previos para las parcelaciones habitacionales de desarrollo progresivo.

Se establecen los tipos de parcelación que se permiten en, poblados mayores de 50,000 habitantes o en el suelo de alta presión urbana; localización en poblados menores de 50,000 habitantes o en el suelo de baja presión urbana; localización fuera de los poblados existentes o zonas de preservación ecológica.

Este reglamento no se aplicará cuando un municipio o grupo de municipios cuente con un plan local relacionado con la planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación y dicten su propio reglamento u ordenanza.

Fue a partir de Enero de 1986 con la entrada en vigencia del Código Municipal de San Salvador, creado por Decreto Legislativo N° 274, 31 de Enero de 1986. Publicado en D.O. N°.

23, Tomo 290, 5 de febrero de 1986, que a las municipalidades se les responsabilizó para que elaboraran planes de desarrollo local.

Han existido en el país una serie de disposiciones legales y planes sectoriales que han regulado la Urbanización y Construcción con fines habitacionales, algunas con alcance nacional como la Ley de Urbanismo y Construcción y su reglamento; otras con alcance municipal y a nivel del Área Metropolitana de San Salvador como es el caso de la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción en los municipios que forman parte del Área Metropolitana de San Salvador; la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Municipios Aledaños a San Salvador y su reglamento y ordenanzas.

Tal es el caso de la municipalidad de San Salvador que cuenta con una ordenanza específica en esta materia, la Ordenanza del Control de Desarrollo Urbano y de la Construcción en el municipio de San Salvador que data desde 1989.

En esta ordenanza se destaca que el Concejo Municipal de San Salvador a través de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador conocida como OPAMSS, será la encargada de vigilar, controlar y aprobar las actividades

relacionadas con el desarrollo urbano y de las construcciones realizada en los municipios que comprenden el Área Metropolitana de San Salvador.

Según esta ordenanza todo proyecto de parcelación y /o construcción en San Salvador, deberá llenar una serie de requisitos previos.

También tiene relación directa con los problemas de urbanismo y construcción lo dispuesto en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños dictada en 1993. En esta ley se establece el marco institucional que regirá el desarrollo urbano y rural de todos los municipios metropolitanos.

Los organismos que se crean con esta Ley son: e Concejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, ( COAMS); el Concejo de Desarrollo Metropolitano de San Salvador, ( CODEMET); la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, ( OPAMSS) y el Comité de Planeación del Área Metropolitana de San Salvador.

Esta ley comprende además una serie de disposiciones relacionadas con la protección del medio ambiente que debe observarse en toda obra relacionada con el Desarrollo



Metropolitano, en dónde se incluye por supuesto, el desarrollo habitacional y las construcciones que implica.

A los 24 días del mes Enero de 1995 en la Sala de Sesiones de la Alcaldía Municipal de San Salvador por Decreto N° 1 se presenta el Reglamento a la Ley de Desarrollo Territorial y municipios Aledaños de San Salvador, que entro en vigencia en julio de 1996 el que regula el control del desarrollo urbano; construcciones; lotificaciones; equipamiento comunal y público; calles infraestructura y servicios y establece los requisitos y el procedimiento a seguir para el Desarrollo y Panificación del AEA Metropolitana de San Salvador.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Area Metropolitana de San Salvador debe comprender según la ley, disposiciones en materia de preservación y protección del medio ambiente; el ordenamiento ecológico y económico del área de planeación; la proporción que debe existir entre las áreas verdes y áreas edificables; las limitaciones para la Urbanización de áreas de desarrollo restringido; y las medidas para la conservación de las áreas declaradas no urbanizables en virtud de lo establecido en esta ley y su reglamento.

De acuerdo a los antecedentes urbanísticos de la Planificación del Desarrollo Urbano en la Ciudad de San Salvador que tiene sus inicios en la década de los años 50 del siglo XX, podemos identificar esfuerzos en la creación de Planificación y Desarrollo Urbano y Ambientales con la finalidad de realizar esfuerzos en la Planificación sectorial con el objetivo de mejorar servicios de infraestructura, equipamientos y del sistema vial que afecta la calidad de vida de los habitantes de San Salvador, siendo estos los siguientes:

#### **a) Esfuerzos de Planificación 1954 – 1964**

El primer plan de San Salvador ( 1954) fue diseñado por el Arquitecto español Gabriel Riesgo Fernández, por disposición del Ministerio de Obras Públicas, específicamente la Dirección de Urbanismo y Arquitectura.

Este Plan tenía por objeto “ Ordenar la ciudad y registrar su crecimiento durante los próximos cuarenta años, fomentando de la mejor forma la seguridad, la salud, la moral, el orden, la convivencia social, el espíritu de colaboración ciudadana, la prosperidad y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes.”<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Memoria del Plan Regulador de San Salvador. Año 1954

El plan se concentró en la construcción de infraestructura a cargo del MOP, se concretaron el trazo del sistema vial, el control del desarrollo urbano para reservar los derechos de vía del sistema vial propuesto y los aspectos de legislación.

El plan tuvo trascendencia en el crecimiento de San Salvador, principalmente a través de la “ Ley de Planes Reguladores” ( 1955), el Plan Vial Metropolitano” ( 1956) y la “Ley de Urbanismo y Construcción” ( 1956).

Sin embargo, no se propusieron políticas y/o estrategias para orientar el futuro desarrollo urbano. No se relacionaron o coordinaron las inversiones gubernamentales realizadas por las instituciones nacionales.

No se estudió la importancia de San Salvador con el desarrollo regional del contexto nacional y de su sistema de ciudades. Tampoco se propusieron dar soluciones a los problemas ya emergentes de San Salvador y Municipios Aledaños.

Los esfuerzos de planes y leyes sectoriales fueron implementados en forma parcial en su mayoría.

En 1961 se elaboró un nuevo plan regulador, abandonado por no obtener el necesario respaldo político.

En 1964 se realizó un estudio preliminar del Plan Vial y de Zonificación para la ciudad de San Salvador, que reunió un buen conjunto de datos y análisis de los problemas urbanos de la ciudad.

### **b) Plan de Desarrollo METROPLAN 80.**

A consecuencia del terremoto en la ciudad de San Salvador en 1965, se elaboró entre 1968 y 1969 el Plan de Desarrollo Metropolitano ( METROPLAN 80), este plan definió el Área Metropolitana de San Salvador ( 10 municipios), la Región Metropolitana ( en 22 municipios) y realizó una propuesta sobre la estructura administrativa del Área Metropolitana de san Salvado, que involucraba al Organismo de Planificación Nacional ( CONAPLAN).

Trazado con una proyección de 20 años, las metas del METROPLAN 80 se formularon tratando de estar acordes al “Plan de la Nación para el Desarrollo”.<sup>54</sup>

Pueden sintetizarse las principales propuestas alrededor de cinco temas:

---

<sup>54</sup> METROPLAN 80. Simposio de Desarrollo Metropolitano. Dirección General de Urbanismo y Arquitectura. 1969.

El área central comercial que buscó estimular y promover la construcción de complejos comerciales modernos; promovió un centro de gobierno bien ubicado; ampliar y ordenar las vías primarias, dotar de parques y áreas verdes significativas, para recreación y actividades culturales y como último aspecto construir vivienda multifamiliar que sustituyan los mesones.

Como segunda propuesta se enfoca la vivienda ilegal que pretendía lotificar ordenadamente, instalar servicios y acompañar la rehabilitación de las colonias con intervenciones de trabajo social. Otro aspecto importante trató sobre la conservación de recursos naturales, especialmente agua y recreación basado en proteger el Volcán de San Salvador a partir de la cota 900 m., de altitud y proteger la cuenca entre el cerro san Jacinto y el lago de Ilopango.<sup>55</sup>

En lo que se refiere a la estrategia para la urbanización, el METROPLAN 80 considero “ conveniente, debido a las limitaciones administrativas y de recursos financieros, continuar la concentración de las actividades económicas alrededor del Área Metropolitana de San Salvador, donde hay disponibilidad de tierras con potencial de desarrollo. Esta concentración resultaría económica pues los sistemas de infraestructura actuales podrían utilizarse al máximo o ampliarse a un costo mínimo”. La

---

<sup>55</sup> Ídem.

dirección del crecimiento preferible es de oriente – poniente en su primera fase. En la segunda fase el desarrollo deberá orientarse al establecimiento de un segundo núcleo urbano de importancia regional en el valle de Apopa. También deberá canalizarse la actividad económica hacia otros polos de crecimiento seleccionados fuera del Área Metropolitana de San Salvador.<sup>56</sup>

A pesar de todos sus esfuerzos METROPLAN no logró:

- Coordina las políticas y metas del Plan con la programación Sectorial de Inversiones.
- Encauza las inversiones privadas hacia las metas del Plan.
- Orientar el desarrollo metropolitano hacia una estrategia urbana Integral.
- Establecer una estructura multisectorial permanente en CONAPLAN, para la planificación metropolitana. No propuso cambios en la legislación urbana, enfatizando sólo en la Administración institucional para el Desarrollo Metropolitano.

METROPLAN se enmarcaba dentro del modelo de sustitución de importaciones y del intento por construir un “ Estado Benefactor”

---

<sup>56</sup> Folleto METROPLAN 1986 – IGN San Salvador, año 1969

en el país. Presuponía así, la existencia de un fuerte Estado centralizador, capaz de controlar las desviaciones del mercado y orientar las inversiones privadas para encaminar el desarrollo de las ciudades hacia el modelo deseado, en una concepción de planificación urbana cuyas limitaciones han sido ampliamente demostradas.<sup>57</sup>

Según Mario Lungo, Director Ejecutivo de OPAMSS, al observar la situación actual y a pesar de que los criterios adoptados por METRO PLAN 80 no incorporaban la dimensión ambiental en el sentido de la integralidad que hoy se hace ( hecho explicable por el momento en que se elaboró el Plan), es notoria la acertada proyección sobre el crecimiento de la principal concentración urbana del país, la cual no fue tomada en consideración en los años siguientes.

Se destaca, especialmente, la visión temprana sobre la incorporación del Valle de Zapotitán al área de influencia urbana.

Posteriormente, por recomendación de METROPLAN 80, las instituciones más relacionadas al plan trabajaron en tres estudios de áreas críticas:

---

<sup>57</sup> R. Rolnik, Plano Director de Sao Paulo, Prefeitura do Municipio de Sao Paulo, año 1989

1. La Rehabilitación del Área Comercial Central de San Salvador, a cargo del Departamento de Planificación Urbana y Regional de CONAPLAN.
2. El estudio de zonificación del AMSS, a cargo de la Dirección de urbanismo y Arquitectura del MOP.
3. El proyecto de la zona Noroeste de San Salvador, a cargo del Centro de Planificación y Coordinación del MOP.

Se hizo en estos estudios una labor descoordinada y con impacto insuficiente para la orientación necesaria sobre el crecimiento del Área Metropolitana de San Salvador.

### **c) Planes Sectoriales de los Años Setenta.**

Durante los años setenta, las oficinas de Gobierno relacionadas y responsables de ejecutar METROPLAN 80 retomaron sus propuestas para realizar esfuerzos de planificación sectorial, con el objetivo de mejorar las condiciones de los servicios, infraestructuras, equipamientos y del sistema vial del Área Metropolitana de San Salvador.

Pueden citarse como relevantes: el “ Decreto Ejecutivo de la zonificación del Área Metropolitana de San Salvador”, el Proyecto de Desarrollo Urbano de la Zona noroeste de San Salvador”, el Plan de Renovación del Área Comercial y su Plan



de Vías Urbanas, el proyecto de Autopistas Metropolitanas y el Programa para el Mejoramiento Integrado de las Áreas Críticas Metropolitanas”.

A finales de los setenta, se agudizaron los conflictos políticos y en consecuencia se deterioró el ordenamiento y control del desarrollo urbano, agotándose las posibilidades de realizar las inversiones en infraestructura y servicios urbanos propuestos para el Área Metropolitana de San Salvador.

La década de los ochenta marcó un grave retroceso en todos los órdenes que implican el desarrollo nacional. El desarrollo urbano experimentó progresivamente fases de deterioro cada vez más críticas. La crisis de recursos de inversión causó el deterioro económico: inflación y devaluación monetarias sin control, disminución de la producción agroindustrial, desempleo masivo, graves migraciones internas y externas hacia los países vecinos, EE.UU., y México.

Especialmente los procesos de ordenamiento urbano, ambientales y de transporte son severamente afectados, destruyendo los avances logrados por METRO PLAN 80 y afectando la calidad de vida de los habitantes de San Salvador.

#### **d) Plan de Desarrollo METROPLAN 2000.**

Con la base legal del Código Municipal de 1986 se organiza el Consejo de Alcaldes del AMSS ( COAMSS) y se organiza la Oficina de Planificación del AMSS ( OPAMSS), EN 1988 – 1989, con la finalidad de planificar el área metropolitana como única unidad territorial urbanística.

Por iniciativa de OPAMSS, se formula en 1990 un Plan de Desarrollo, METROPLAN 2000, que trata de subsanar los problemas urbanos agravados por más de una década de conflictos armados y la falta de una planificación urbana metropolitana.

METROPLAN 2000 descentraliza la toma de decisiones del gobierno central a favor de los gobiernos municipales. Si las decisiones afectan a dos o más Municipios, el COAMS tomará las decisiones con asesoría de la OPAMSS.

METROPLAN 2000 se define básicamente como un instrumento que norma y dirige el crecimiento de la ciudad ( ampliándola a 13 municipios), con el fin de garantizar su desarrollo, controlado y equilibrado. Se indica que está dirigido a lograr un nivel de vida mejor de la población, por medio del desarrollo ordenado de la ciudad.

Comprende básicamente los siguientes componentes:

- Plan de usos del suelo ( zonificación)
- Plan de Equipamiento e Infraestructura
- Plan de Vivienda
- Plan Vial

El principal contenido del METROPLA 2000 en su Plano General de Zonificación del suelo del Área Metropolitana de San Salvador, reglamentado por la Ordenanza Municipal del Control Urbano y de la Construcción y sucesivamente por el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador.

El esfuerzo realizado en la formulación del METROPLAN 2000 debe considerarse meritorio, pues trató de incorporar en su marco a los planes anteriores, actualizando su validez y eliminando las propuestas carentes de realidad económica y social o bien que ofrecían ventajas irrelevantes en beneficio de la población.

El METROPLAN 2000, enmarcado ya dentro de las políticas de descentralización y desregulación del mercado neoliberal, presenta sin embargo pequeñas variantes en relación con el

anterior METROPLAN 80, mostrando el desfase existente con la realidad, por el hecho que se basaba en estudios rigurosos sobre los cambios sufridos por el Área Metropolitana de San Salvador.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Lungo, Mario, Boletín No. 12, PRISMA

## **2.2. MARCO COYUNTURAL**

Construir con criterio ambiental y mayor ordenamiento territorial debe ser una realidad y necesidad urgente a desarrollar de lo contrario se volverán a repetir las malas experiencias como las ocurridas en Santa Marta en 1986, dónde más de 100 viviendas fueron soterradas, el deslave de Montebello y la reciente tragedia de las Colinas en Santa Tecla.

El intervalo entre los terremotos es entre 2 y 20 años, si tomamos como ejemplo el sucedido en 1950, 1965, 1986 y 2001.; esto significa que es casi seguro que cada vivienda y edificio en San Salvador experimentará los efectos de un sismo fuerte durante su vida útil, si se toma en cuenta que podría ser de 50 años.

Las edificaciones que han sido debilitadas por los sismos y las constantes replicas se convierten en una amenaza constante para quienes las habitan.

La diferencia entre ecologistas y constructores en estos momentos está más marcadas. Mientras los primeros argumentan que las desgracias pueden evitarse al no construir en zonas peligrosas, los segundos señalan que todo el país es un área de riesgo y como tal debemos acostumbrarnos.<sup>59</sup>

### **2.2.1. Manifestaciones actuales del Problema**

El Salvador, enfrenta un acelerado proceso de deterioro ambiental y generación de riesgos en El Salvador, que tiene como base la implementación de modelos de desarrollo económico – social esencialmente extractivos y expoliadores de recursos naturales.

Desequilibrio entre población y territorio produce, procesos migratorios y una urbanización desordenada.

La población actual de El Salvador supera los 7 millones de habitantes ( de los cuales más de un millón y medio viven el exterior, especialmente en los Estados Unidos) dentro de un

---

<sup>59</sup> Suplemento Diario de Hoy, “Reducamos los Riesgos” Jueves 08 de Marzo del 2001 ( Pág. 18)

territorio de unos 21,000 Kms<sup>2</sup>. Durante las últimas tres décadas la migración y el desarraigo de sus lugares de origen han sido intensos. Como resultado de la ocupación del territorio por parte de la población: la gente se ha desplazado rápidamente de las áreas rurales a las ciudades, en especial a la zona metropolitana y a la zona sur occidental del país.

Por ejemplo, el censo de población del año 1992 muestra que la población creció un 42% en poco más de 20 años. En ese mismo tiempo, se duplicó en San Salvador, se quintuplicó en Apopa y casi se sextuplica en Soyapango. Actualmente, en el Área Metropolitana de San Salvador – AMSS - alberga más del 35% de la población en el 6.6% del territorio nacional.

Según algunos estudios realizados por PRISMA, se considera que la dinámica antes descrita ha llevado a procesos de degradación ambiental concatenados en el AMSS, que se sintetizan en los siguientes hechos:

- Ocupación del suelo en zonas de alto riesgo
- Sequía urbana y contaminación
- Contaminación de las fuentes de agua por vertidos líquidos industriales
- La generación y el manejo de desechos sólidos urbanos y la

- Contaminación del aire.

Los proyectos de expansión de las principales ciudades se continúan multiplicando en forma desordenada, sin tomar en cuenta la vocación de uso de los suelos, motivados principalmente por la obtención de ganancias para las empresas financieras y constructoras, sin mayor motivación para resolver el ancestral problema de déficit habitacional, el cual el año pasado superaba el medio millón de viviendas. Los publicitados planes de ordenamiento territorial elaborados recientemente desde el Viceministerio de Vivienda, con énfasis tecnocrático, por empresas consultoras extranjeras, sin real participación comunitaria, como los planes maestros de desarrollo urbano del AMSS, Sonsonate, Santa Ana y del Valle de San Andrés, son verdaderos planes “ empresariales” ( Economicistas) que profundizan la vulnerabilidad social y ambiental de sus respectivas jurisdicciones.

La definición del concepto de "desarrollo urbano" (DU) contiene una no poca profunda y para nada trivial discusión.

Y es que en realidad este concepto reúne una tan amplia gama de aspectos que cuesta decidirse por uno que sea preponderante y definidor del resto. El concepto incluye la noción primaria de “desarrollo urbano” como “crecimiento de la mancha



urbana”, es decir la expansión geográfica del proceso urbanístico.

Uno de los elementos que se está incluyendo en estos momentos en el análisis del DU es el modelo y clasificación del “valor ambiental” esto nos permite medir porcentualmente el valor ambiental de una zona según: la altura, pendientes, hidrología, vegetación, geomorfología, fauna silvestre, paisaje y vientos.

El valor ambiental de las zonas establece restricciones al uso urbano del territorio. A mayor valor ambiental menor intensidad de uso urbano se convierte en un instrumento de Planificación urbana y de toma de decisiones, modifica el enfoque de la zonificación funcional del territorio basado en los usos.

Para determinar el grado de conflicto entre uso actual y restricciones para el desarrollo se ha creado una metodología de estudio que incluye los siguientes factores: fallas geológicas, deslizamientos, coronas de deslizamiento, pendiente del terreno, zonas inundables, áreas protegidas, flujos de avalanchas, zona

de protección de ríos, manantiales, epicentros sísmicos, acuíferos.<sup>60</sup>

La situación anterior nos lleva analizar las consecuencias inmediatas del terremoto del sábado 13 de enero del presente año y de otros fenómenos en los que se produjeron miles de derrumbes y deslizamientos ocasionados por movimientos de masa en gran parte de las zonas afectadas. Estos derrumbes afectaron a grandes concentraciones de población, tanto en las ciudades como en las áreas rurales.

Características excepcionales presentaron los devastadores derrumbes de un segmento de la Cordillera del Bálsamo en la zona sur de la ciudad de Nueva San Salvador, conocida como Santa Tecla, donde se desplomaron sobre la Colonia Las Colinas unos 500,000 Mts<sup>3</sup> de suelo húmedo, biomasa y escombros, lo que sepultó completamente unas 270 viviendas y causó la muerte de más de 500 personas. Otras colonias teceleñas situadas al pie de la montaña después de los terremotos han quedado en condiciones de alto riesgo por las amenazas de nuevos deslaves y derrumbes.

---

<sup>60</sup> Documento de análisis de "Evaluación Ambiental y Desarrollo Urbano", Alcaldía Municipal de San Salvador, año 2001. ( Pág. 1,7,8,9)

Aquí es importante señalar el origen de este desastre, ya que en esta zona, instituciones ambientalistas y sectores organizados de la comunidad teceleña luchaban desde hace más de una década contra la implementación de decenas de proyectos urbanísticos desarrollados desde 1985, lo que, a pesar del alto riesgo que engendraban, tuvieron el aval de las autoridades correspondientes, con la permisividad y protección de instituciones como Ministerio de Medio Ambiente, Asamblea Legislativa y Corte Suprema de Justicia, entre otras. Estas construcciones finalmente socavaron la base de sustentación natural de la montaña e inestabilizaron sus suelos.

Un mes después del terremoto de enero, sucede otro con una magnitud de 6.6 grados en la Escala de Richter.

En ambos terremotos, se produjeron cuantiosos derrumbes de rocas y escombros en las laderas de varios cerros y volcanes, entre ellos el de San Salvador, Santa Ana, Cerro Verde, Izalco, Complejo Berlín – Tecapa, Cordillera del Bálsamo.

Los derrumbes, las grietas y fisuras, la mayor inestabilidad de los suelos, laderas y taludes han aumentado la vulnerabilidad de viviendas y fincas ubicadas en las faldas y zonas elevadas de los mismos.

En el caso del desastre de lo vivido por la población de la Colonia Las Colinas, queda claro que si por lo menos se hubiera cumplido la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de los Municipios Aledaños al Área Metropolitana de San Salvador que data desde 1993, se hubieran reducido más de la mitad de las muertes acaecidas.

Las casas construidas en las riberas del Río de las Cañas afectadas por el terremoto, están en peligro de derrumbarse; los habitantes de la Colonia Bosques del Río de Soyapango tratan de cobrar el seguro por daños en el Fondo Social para la Vivienda, pero estos a su vez no se hacen responsables por no tener contemplado el seguro por daños originados por los fenómenos naturales.<sup>61</sup>

El caso de Montebello fue diferente a los anteriores, aquí sucedió que la lluvia que duró más de 15 días produjo un deslizamiento de tierra, arena y escoria que se saturó de agua y se deslizó por el volcán arrastrando con ello la cobertura vegetal, en el que buscó un cauce natural que fue la quebrada; la que destruyó casas al caer la tierra que había sido arrasada por el agua.

---

<sup>61</sup> Noticia Clasificados Co. Latino Miércoles 31 de Enero del año 2001 ( Pág. 22)

Si se conoce que El Salvador esta sobre una zonas probada con suficientes terremotos, debería de realizarse estudios especiales del suelo y emplear tecnología antisísmica.

De lo anterior concluimos que existe debilidad en la Gestión Urbana y en la aplicación de sistemas de seguridad sísmica; para poder evaluar la calidad del trabajo e incidencias jurídicas en las funciones que desempeñan las instituciones Estatales; hace falta un análisis de cómo se ha dado hasta ahora la Gestión Urbanística en relación con la problemática ambiental.

### **2.2.2. El contexto del problema ( Relaciones con factores externos)**

Si bien el desarrollo desordenado de las ciudades tiene su impacto más serio en el AMSS, la concentración excesiva de población también involucra a las ciudades de la región sur y occidente del país, en cuyo territorio vive más del 60% de los Salvadoreños. Las ciudades de Santa ana y Sonsonate en el occidente; San Miguel y Usulután en el oriente, crecen rápida y desordenadamente esto pone a la orden del día la urgente necesidad de planificar el uso del territorio desde una perspectiva socio – ambiental y jurídica y de gestión de riesgo.

Los modelos de desarrollo implementados, en el terreno ambiental han tenido como denominador común un enfoque lucrócentrista, expresado en la explotación voraz de los recursos boscosos, pérdida de biodiversidad, uso inadecuado de los suelos, desequilibrios entre población y territorio, presión sobre recursos costeros marinos, mala gestión de los recursos hídricos y energéticos, industrias y procesos productivos contaminantes, procesos de urbanización descontrolada caracterizados por el rápido crecimientos de las ciudades, proliferación de tugurios, gestión inadecuada de los desechos urbanos, y pésimos sistemas de transporte público.

Si surge la necesidad de construir ciudades más seguras, debe diseñarse e identificar las fallas dónde el riesgo de destrucción es máximo.

### **2.2.3 Relaciones Causales**

La tierra es por naturaleza un lugar a veces peligroso. La amenaza natural, asociada con los procesos geológicos, geomorfológicos, climáticos, y oceanográficos tienden a ser una constante en términos de un numero importante de los centros urbanos grandes, medianos y pequeños del mundo.

Debido a los procesos contradictorios del crecimiento urbano, ésta aumenta, pues los centros urbanos se expanden hacia zonas de mayor peligrosidad, excediendo los límites de las áreas más seguras, que adoptaron los primeros pobladores para sentarse, visto desde esta perspectiva, es claro que hasta los eventos físicos extremos asociados a procesos naturales pueden transformarse en amenazas, solamente por intermediación humana, lo cual significa que el concepto mismo de amenaza es socialmente construido y no reconocido jurídicamente.

La vulnerabilidad asociada al entorno urbano, significa una tendencia a sufrir un daño mayor, pero a la vez, la necesidad de tomar medidas de preventivas antes de que se produzca un daño. La vulnerabilidad, en cualquiera de sus distintas expresiones es socialmente construida.<sup>62</sup>

Un estudio del Banco Mundial acerca del estado de los suelos del país, estima que de un cuarto a un tercio de las tierras dedicadas a la agricultura están afectadas por la erosión; hay otros en los que afirma que este problema es más grave, llegando a estimar un 75% de degradación del suelo en el país.

---

<sup>62</sup> \* Allan Lavel, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales y la Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina – LA RED. Tema: “Gestión de Riesgos Ambientales Urbanos” Curso Centroamericano de Gestión Urbana. Marzo/Abril 2001.

Se calcula que cada año se talan más de 4,500 hectáreas de áreas boscosas y se reforestan menos del 20% de ellas. La deforestación disminuye la capacidad de recarga de los mantos acuíferos, crecen las escorrentías superficiales, y aumentan las posibilidades de deslizamientos, derrumbes e inundaciones.

La falta de aprobación o cumplimiento de las leyes y normas ambientales, una débil institucionalidad del estado de uso patrimonial, burocrática e ineficiente; la impunidad y permisividad a grandes empresarios para explotar con voracidad los recursos naturales; la ausencia de políticas, estrategias y planes efectivos de protección y manejo sustentable del medio ambiente y el predominio de visiones comerciales y monetaristas, ausencia de valoraciones sociales y eco sistémicas en los procesos de integración de la región Mesoamericana y del Caribe.<sup>63</sup>

#### **2.2.4 Relaciones de Impacto.**

El fenómeno que acelera este impacto es el comportamiento de los terrenos, entre los que tenemos: los derrumbes y

---

<sup>63</sup> Ibarra, Ángel, Documento de análisis " Procesos de Deterioro Ambiental y Generación de Riesgos en El Salvador, 20 de Marzo del 2001. ( Pág. 4, 5, 8, 9, 10, 11)



deslizamientos que desencadenan destrucción adicional a las generadas por las sacudidas.<sup>64</sup>

El problema del riesgo ambiental y desastre urbano es sumamente serio. Esta idea es válida tanto en el contexto histórico como en el actual. Y tiende a aumentar su gravedad con el paso del tiempo y el inexorable aumento en la concentración urbana, producto de procesos económicos y de cambio social aparentemente irreversible, los cuales requieren de la concentración urbana, aún cuando sea en formas distintas a las experimentadas históricamente.

Sin embargo, ha faltado atención suficiente al problema, tanto por parte de los investigadores y practicantes del desarrollo y planificación urbana, como por parte de quienes se dedican a los riesgos y desastres.

El problema de riesgo ambiental y desastre urbano nos remite a una indagación y reflexión que gira en torno a tres tipos de problema, los cuales están de por sí irremediablemente relacionados. **Primero**, el problema de los factores causales, que tiende a aumentar, y explican el riesgo en las ciudades y su naturaleza cambiante y las opciones de gestión de este riesgo en aras de su reducción o control; **segundo**, el problema de la respuesta social a los desastres una vez ocurridos, y los

---

<sup>64</sup> Suplemento "Construcción y Vivienda" Diario de Hoy 08 de Marzo del 2001, (Pág. 11)

condicionantes impuestos por las características multifacéticas de las ciudades como entornos de acción; y **tercero**, la problemática de la reconstrucción en el entorno urbano. La discusión de estas tres vertientes debe permitir la identificación de opciones reales para la gestión de la reducción del riesgo ambiental y la vulnerabilidad de las ciudades hacia el futuro y para el mejoramiento de los sistemas de respuesta.

Debido a los procesos de crecimiento urbano, la creciente concentración de la población en centros urbanos, la degradación ambiental urbana y una acumulación siempre mayor de vulnerabilidades en las ciudades, las pérdidas son también crecientemente urbanas.

El riesgo, o la probabilidad de daños y pérdidas, es un concepto fundamental que supone la existencia de dos factores: amenazas y vulnerabilidades. Para que haya amenaza tiene que haber vulnerabilidad.

### **2.3. MARCO DOCTRINARIO**

#### **2.3.1. La Evolución Doctrinaria sobre el Problema**

En el Municipio de San Salvador se concentra la mayor parte de la población y se desarrollan las principales actividades

económicas y sociales del país, razón por la cuál debe ponerse especial atención a la conservación y protección del medio ambiente; en esta área se produce mayor degradación a los recursos naturales, generándose con esto la destrucción del ecosistema natural, lo que afecta enormemente la calidad de vida de sus habitantes.

El problema del deterioro y la degradación del medio ambiente, ocasionado por la expansión de urbanizaciones que las empresas constructoras han propiciado en el Municipio de San Salvador, ha ocasionado graves problemas a la población, deforestando en gran parte las zonas verdes y áreas boscosas que aún existen y generando con ello consecuencias jurídicas debido a la construcción de viviendas en zonas de mayor y menor riesgo ambiental; situación que no ha podido superarse ni con la aprobación y aplicación del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y de los Municipios Aledaños en Julio de 1996 y la Ley de Medio Ambiente Publicada en el Diario Oficial con Decreto Legislativo Número 233 el 4 de Mayo de 1998.

La problemática expuesta anteriormente trae como consecuencia el mal uso de la tierra, el desarrollo urbano desordenado, la destrucción del sistema ecológico natural, lo

que origina conflictos entre la población, firmas constructoras, el Estado y la naturaleza.

La expansión de urbanizaciones ha generado mayor degradación al medio ambiente; es por esta situación que se considera muy importante realizar un estudio sobre las consecuencias jurídicas que ocasionan los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las empresas constructoras para la ejecución de proyectos urbanísticos en el Municipio de San Salvador en zonas de mayor y menor riesgo ambiental, contribuyendo con ello a garantizar mayor protección y conservación del medio ambiente.

El Salvador tiene clima tropical, lluvia abundante, suelos volcánicos, ríos y lagos que favorecen la existencia de una vegetación natural y una fauna rica y variada; originalmente los bosques cubrían un 90% del territorio nacional;<sup>65</sup> según estudios de eso sólo queda el 8% de los suelos cubiertos con vegetación, de los cuales sólo del 2 a 3% cuenta con vegetación original.

El ecosistema natural ha venido cambiando por la acción del ser humano, originando problemas ambientales tales como deforestación, erosión, contaminación y la realización de

---

<sup>65</sup> Historia de El Salvador, Tomo I, Ministerio de Educación 1994.

proyectos de urbanización en suelos frágiles y con fallas sísmicas; el ser humano es impotente contra las manifestaciones naturales pero agrava sus efectos al despojar de su cubierta original a los cerros, volcanes y cordilleras para hacer un uso mercantilista del suelo, ocasionando con ello consecuencias jurídicas de la construcción de viviendas en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

El Salvador es uno de los países de Centro América en el cual la vegetación primaria ha desaparecido; esto por el crecimiento de población que demanda nuevas tierras para cultivos agrícolas y pecuarios, leña para consumo doméstico, construcción de viviendas, urbanizaciones, carreteras, lotificaciones y otros.

La tecnología y el afán de los países en lograr el desarrollo económico y social ha traído como consecuencia la destrucción del ecosistema natural, que ha sido remplazado por las ciudades, los caminos, los aeropuertos, las fábricas, los edificios de apartamentos, lo cual refleja la alta densidad de la población.

El desarrollo industrial trae como consecuencia la migración del campo hacia las ciudades; este proceso provoca cambios en el desarrollo urbano, surgen colonias y asentamientos alrededor

de las fábricas y con ello el área natural que circunda a las ciudades se va perdiendo.<sup>66</sup>

La extensión territorial del área metropolitana de San Salvador actualmente es de 543.31 Km, cuadrados y el área urbana de 139.10 Kms cuadrados.

Entre 1950 y 1992 la población del AMSS ha crecido del 278% a un 420%, pasando de 378,257 a 1,592,055 habitantes, que representan el 31% de la población nacional, teniendo actualmente la densidad poblacional de 5,000 habitantes por Km cuadrado.<sup>67</sup>

Existen leyes, ordenanzas y reglamentos que regulan el ordenamiento territorial en el área metropolitana de San Salvador y principios que enmarcan el Derecho Ambiental; sin embargo nos encontramos con el problema del incumplimiento de los requisitos legales que exige OPAMSS a las empresas constructoras para la protección y conservación de los recursos naturales.

Entre otros factores que inciden en la destrucción del sistema ecológico se tiene la expansión urbana desordenada, el

---

<sup>66</sup> Sistema de Educación a Distancia, "Relaciones ser Humano – Medio Ambiente", Modulo I 7º Grado, Ministerio de Educación.

<sup>67</sup> Mario Lungo y Sonia Baires, Crecimiento Urbano, Riesgos Ambientales y Desastres, Serie Alternativas para el Desarrollo N° 29, 5 de Enero de 1995.

crecimiento acelerado de la población, el mal uso de la tierra, la deforestación de zonas boscosas y áreas verdes.

La deforestación causada en gran parte por las empresas constructoras se explica en datos actuales que revelan la existencia aproximada de 1,000 empresas constructoras establecidas en el país, que se dedican a ejecutar obras viales y de urbanización la mayoría de las cuales no han presentado sus diagnósticos de impacto ambiental, pues solo 42 han cumplido con el requisito del diagnóstico del impacto ambiental que debió ser entregado antes del 13 de mayo del presente año, según el artículo 21 de la Ley de Medio Ambiente.<sup>68</sup>

En los últimos 30 años el área urbanizada casi ha duplicado su extensión, pasando de 5,200 Ha en el año de 1966 a 10,000 Ha en el año 1995, aproximadamente. Las edificaciones continúan expandiéndose principalmente de este a oeste; el área afectada tiene aproximadamente 15 Km, de largo y 7 Km, de ancho de norte a sur, con una superficie aproximada de 150 veces mayor a la ciudad de San Salvador en el año de 1900.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Miranda Enrique, Noticias Nacionales jueves 23 de Marzo del 2000, Diario de Hoy, San Salvador, El Salvador. C.A.

<sup>69</sup> Mario Lungo y Sonia Baires, Crecimiento Urbano, Riesgos Ambientales y Desastres, Serie Alternativas para el Desarrollo N° 29, 5 de Enero de 1995. 29, 5 de Enero de 1995

El uso del suelo es totalmente desequilibrado; muchas áreas habitacionales carecen totalmente de servicios básicos y zonas verdes.

El Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador, Tonacatepeque, Santo Tomas y Panchimalco ( PLAMADUR), pretende un crecimiento programado para reducir la actual concentración demográfica y económica, estimando que entre 1995 y el año 2005 se necesitarán 3,315 hectáreas adicionales, de las cuales 1,530 se destinarán al uso habitacional.<sup>70</sup>

La Industria de la construcción es uno de los sectores que juega un papel muy importante en la problemática ambiental, por la necesidad de disminuir las consecuencias jurídicas generadas del impacto ambiental que se produce al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental y no contar con un Desarrollo Territorial y Ambiental adecuado.

De ahí que nuestro problema de investigación parta de la necesidad social de investigar sobre “ ¿ Cuales han sido las consecuencias jurídicas que se originan de la aprobación de permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS)

---

<sup>70</sup> Documento de estudio realizado por consorcio ITS SPEA CT, de fecha 6 de marzo de 1995.



a las empresas constructoras para que realicen obras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?

Sobre el tema en referencia hemos revisado algunos antecedentes de investigación en relación con el problema de las consecuencias jurídicas por la ejecución de proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental por parte de las empresas constructoras; de acuerdo a ello hemos llegado a la conclusión que se ha escrito muy poco al respecto; por lo que será un aporte novedoso, tanto por su actualidad como por el método que utilizaremos.

En cuanto al aspecto coyuntural será novedoso porque de los antecedentes revisados no se ha encontrado nada que tenga relación con las consecuencias jurídicas originada por las empresas constructoras de la ejecución de proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental desde Julio de 1996 año en que fue aprobado el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador ( AMSS) y los Municipios Aledaños, pasando por la vigencia de la Ley de Medio Ambiente desde 1998 hasta el 2001.

Respecto al método que utilizaremos consideramos que será novedoso porque haremos uso de datos estadísticos dentro de un estudio jurídico.

El problema de las consecuencias jurídicas que se originan de la aprobación de permisos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental por parte de las empresas constructoras ha sido abordado desde diferentes puntos de vista:

“Desde 1978 en El Salvador no se realizan estudios sobre el medio ambiente, cuya destrucción avanza a pasos acelerados sin que exista preocupación y políticas efectivas que la detengan; por ejemplo, más del 80 % del suelo fértil del país se ha erosionado en los últimos años.”<sup>71</sup>

En estudios realizados en enero de 1993 por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, proyecto El Salvador, aborda el problema de la concentración de la población en el área urbana del país; dicho estudio presenta los problemas más relevantes del AMSS y plantea que OPAMSS presenta debilidades en su esquema de trabajo, por lo que sus resultados no son del todo satisfactorios, que existe inseguridad jurídica en la aplicación de normas de urbanización y construcción, así como en la aplicación de normas tendientes a conservar y proteger el medio ambiente.

---

<sup>71</sup> Araujo Miguel, Noticias Nacionales, Lunes 4 de Enero de 1999, Diario de Hoy, San Salvador El Salvador. C.A.

En la Tesis presentada por Joaquín Tejada Cerna, “ Los efectos jurídicos que resultan del impacto ambiental que genera la industria de la construcción en el Área Metropolitana de San Salvador”,<sup>72</sup> en julio de 1997 se analiza la responsabilidad jurídica que recae sobre la industria de la construcción por los daños al medio ambiente.

En ponencias presentadas por Mauricio Andino de la Dirección de Medio Ambiente, Miguel Ángel Juárez de la Fiscalía General de la República y Ángel Ibarra de la Unidad Ecológica Salvadoreña (UNES) sobre la problemática de urbanismo y medio ambiente en el mes de enero de 1998, exponen esta problemática desde los intereses de la industria de la construcción y las políticas estatales que deben incidir en la solución del problema de medio ambiente y construcción.

En el estudio presentado en 1998 por Mario Lungo y Francisco Oporto, sobre la construcción de una estrategia ambiental para la región metropolitana de San Salvador se abordan diferentes puntos de vista en lo concerniente a la gestión, y la estrategia que debe proponer una modernización y mecanismos de participación ciudadana para un justo equilibrio

---

<sup>72</sup> Tejada Cerna, Joaquín, Tesis, Julio de 1997, “ Efectos jurídicos que resultan del impacto ambiental que genera la Industria de la Construcción en el área metropolitana de San Salvador”. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador.

entre el medio ambiente y el desarrollo de la construcción en el Área Metropolitana de San Salvador.

Todos estos trabajos bibliográficos hacen referencia al procedimiento, legislación y reglamentación de urbanismo y medio ambiente que regulan los procesos de construcción, haciendo énfasis en la necesidad de crear lineamientos jurídicos y estrategias ambientales que permitan la participación de los municipios y la población en un proceso de ordenamiento territorial y ambiental, donde debe haber mayor regulación del uso de la tierra y la destacada participación de las autoridades competentes.<sup>73</sup>

Con la investigación se pretende abordar aspectos concretos y puntuales que conlleven a dar un mayor aporte para la protección de los recursos naturales y el medio ambiente.

El tema que vamos a desarrollar es de suma importancia, ya que en este período se están dando propuestas sobre el desarrollo urbano del área metropolitana y la protección y conservación del medio ambiente. Estas propuestas pretenden hacer del Municipio de San Salvador una ciudad ordenada, segura, saludable y productiva que promueva y desarrolle

---

<sup>73</sup> Propuesta para la Metrópolis 2002. Desarrollo Urbano”, gestión municipal para el período 2000 – 2003.

proyectos de mejoramiento urbano ambiental en zonas de deterioro y vulnerabilidad física y social.<sup>74</sup>

## **2.3.2. La Concepción Doctrinaria adoptada por el grupo**

### **2.3.2.1. Los elementos del Problema.**

El análisis del objeto de investigación consistió en descomponer el problema en tres categorías que son las siguientes:

#### **Sujetos de la investigación:**

Individuales: La Población.

Colectivos: Las Empresas Constructoras

#### **Objeto de la investigación:**

Consecuencias jurídicas de la aprobación de permisos de construcción en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

Conceptos: Consecuencias Jurídicas, permisos de construcción, riesgos ambientales, su origen y evolución.

Diferencias: con otras formas de protección y conservación del medio ambiente.

---

<sup>74</sup> Ídem.

**OPAMSS:** como institución pública responsable de la adjudicación de permisos de construcción.

**Otras instituciones intervinientes:** Catastro, Alcaldía, Ministerio de Medio Ambiente, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Ministerio de Obras Públicas y Organizaciones no gubernamentales.

#### **2.3.2.2. El objeto del problema:**

En el Municipio de San Salvador se concentra la mayor parte de la población y se desarrollan las principales actividades económicas y sociales del país, razón por la cuál debe ponerse especial atención a la conservación y protección del medio ambiente; en esta área se produce mayor degradación a los recursos naturales, generándose con esto la destrucción del ecosistema natural, lo que afecta enormemente la calidad de vida de sus habitantes.

El problema del deterioro y la degradación del medio ambiente en el municipio de San Salvador, ocasionado por la expansión de urbanizaciones que las empresas constructoras han realizado, trae graves problemas a la población, deforestando en gran parte las zonas verdes y áreas boscosas que aún existen, generando con ello consecuencias jurídicas debido a la

construcción de viviendas en zonas de mayor y menor riesgo ambiental; situación que no ha podido superarse ni con la aprobación y aplicación del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y de los Municipios Aledaños creada por Decreto Legislativo N° 732 del 8 de Diciembre de 1993, Publicada en Diario Oficial N° 18 del 26 de Enero de 1994 y su Reglamento creado por Decreto N° 1 de julio de 1996 y la Ley de Medio Ambiente Publicada en el Diario Oficial con Decreto Legislativo Número 233 el 4 de Mayo de 1998.

La problemática expuesta anteriormente trae como consecuencia el mal uso de la tierra, el desarrollo urbano desordenado, la destrucción del sistema ecológico natural lo que origina conflictos entre la población, firmas constructoras, el estado y la naturaleza.

Por lo expuesto anteriormente la presente investigación tiene por objeto estudiar a manera de pregunta, el problema siguiente:

**¿ Cuales han sido las consecuencias jurídicas que origina la aprobación de permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las Empresas Constructoras que**

**realizan proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?**

El tema de investigación lo hemos enunciado de la siguiente manera:

**“ Consecuencias Jurídicas de los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las Empresas Constructoras, en zonas de mayor o menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador en el período desde 1991 hasta el 2001”**

#### **2.3.2.3. Las características del Problema**

##### **Jurídicas:**

Negligencia en la aprobación de permisos de construcción.

Corrupción en la aplicación de la Ley.

Falta de responsabilidad del Estado en el control de la legislación aplicada.

Incumplimiento del estudio de impacto ambiental u otros.

Falta de regulación en el uso del suelo.

Falta de medidas preventivas para la aprobación de proyectos urbanísticos.

Dispersión de las Leyes.

Intervención de muchas instituciones.



Carencia de análisis constitucional que se debe tener sobre el proceso de urbanización.

Falta de equilibrio de los principios rectores en los diferentes intereses económicos y sociales.

Opiniones jurídicas en relación con el desarrollo urbano, uso del suelo y medio ambiente.

Falta de promulgación de la ley.

Requisitos y procedimiento disperso para el otorgamiento de los permisos de construcción.

Carencia de sanciones adecuadas cuando se hace uso indiscriminado del suelo.

**Ambientales:**

Deterioro y degradación del medio ambiente.

Modificación de la Geografía.

Amenazas graves de degradación y contaminación del medio ambiente.

Daños materiales, destrucción y pérdida del patrimonio.

Estudio de impacto ambiental ineficiente.

Carencia de medidas de prevención para la protección y conservación del medio ambiente.

Falta de responsabilidad institucional y empresarial para la protección y conservación del medio ambiente.

Falta de cumplimiento en los Convenios Internacionales en materia de Desarrollo Urbano para la prevención de riesgos ambientales.

**Sociales:**

Daños económicos y de salud a la población.

Muerte de la población.

Crecimiento urbano desordenado

Baja calidad de vida de los habitantes

Falta de vigilancia y control en la construcción en zonas de riesgo ambiental

Necesidad de vivienda.

**2.3.2.4 Sujetos del problema**

**Objeto Activo:**

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.

**Objeto Especifico:**

Consecuencias jurídicas

**Sujeto Pasivo:**

Las Empresas Constructoras

### **2.3.2.5. La relación Problemática**

De acuerdo a los insumos informativos obtenidos en el esquema de análisis del objeto de nuestra investigación nos dio como resultado la siguiente información:

- Situación actual de las consecuencias jurídicas ocasionadas por los permisos de construcción otorgados por OPAMSS, a las Empresas Constructoras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador.
- Nivel de las consecuencias jurídicas de la adjudicación de permisos de construcción para obras de mayor y menor riesgo ambiental.
- La relación de estas consecuencias jurídicas con otros factores que han incidido en el comportamiento.
- Antecedentes fácticos, inmediatos, de la situación actual de las consecuencias jurídicas en la adjudicación de permisos de construcción.
- La evolución de las consecuencias jurídicas y los factores de incidencia de esos cambios específicamente en su evolución.

- Antecedentes históricos y evolución de OPAMSS, en relación con el procedimiento de permisos de construcción y el medio ambiente.
- Sustentación doctrinaria de las consecuencias jurídicas para la adjudicación de permisos de construcción.
- Consecuencias jurídicas internas y externas que han incidido en el deterioro, destrucción y degradación del medio ambiente.
- Responsabilidad de las diferentes instituciones que intervienen en la aprobación de permisos a las empresas constructoras.
- Cambios legales, evolución y desarrollo de las empresas constructoras y los factores de incidencia en sus cambios.
- Tratamiento jurídico doctrinario actual para la protección del medio ambiente y sus consecuencias jurídicas.
- La legislación vigente aplicable a las empresas constructoras para la adjudicación de permisos de construcción.

- Mecanismos y lineamientos jurídicos para la protección y conservación del medio ambiente.

De lo expuesto anteriormente se obtuvo como producto terminal los siguientes planteamientos:

- La identificación y caracterización de los factores internos y externos de las consecuencias jurídicas que han incidido en el deterioro, degradación del medio ambiente.
- Resultado de las consecuencias jurídicas que ocasionan los permisos de construcción otorgados por OPAMSS, a las empresas constructoras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental, en el municipio de San Salvador, desde 1991 hasta el 2001.

#### **2.3.2.6. Las relaciones externas del problema**

El mal uso del suelo y la falta de valoración ambiental.

Crisis y vulnerabilidad ambiental.

Degradación, daños y contaminación ambiental.

Problemas económicos.

Perdida del patrimonio.

Riesgos en la salud de la población

Debilidad en los mecanismos de seguridad sísmica.

Gestiones urbanas débiles

Conflictos Sociales.

#### **2.3.2.7. Las causas del problema**

- Falta de responsabilidad de OPAMSS, en la aplicación de la ley en relación a los permisos de construcción.
- El mal uso del suelo
- La comprobación técnica limitada en los estudios de impacto ambiental
- Las escasas medidas preventivas para evitar el desarrollo de urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.
- Vulnerabilidad ambiental.
- Falta de mecanismo para la aplicación de la ley al otorgar permisos de construcción.

#### **2.3.2.8. Los factores que inciden en la relación causal**

- Mal uso del suelo: en relación con los permisos de construcción; comprobación técnica de los estudios de impacto ambiental y con la aplicación de medidas

preventivas en el desarrollo de urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

- Fundamentación jurídica en los estudios de impacto ambiental en relación con la fundamentación técnica y jurídica; estudios de impacto ambiental en zonas o áreas de vulnerabilidad ambiental y los mecanismos jurídicos empleados.
- Vigilancia que ejerce el estado en la aplicación de la ley en relación con el uso del suelo en la aplicación de medidas preventivas para urbanizar en zonas de mayor y menor riesgo ambiental, en la aplicación de la ley en los casos de vulnerabilidad ambiental y en relación con el cumplimiento de los mecanismos jurídicos que se emplean al otorgar permisos de construcción.
- Contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción en relación con el mal uso del suelo, con la contaminación y degradación del medio ambiente, con las medidas preventivas aplicadas a las urbanizaciones que construyen zonas de mayor y menor riesgo ambiental y en la ejecución de proyectos de urbanización en zonas de vulnerabilidad ambiental.

- Consecuencias jurídicas que origina la industria de la construcción al ejecutar proyectos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en relación con el mal uso del suelo, con los proyectos de urbanización en zonas de mayor y/o menor riesgo ambiental y las consecuencias jurídicas que origina la vulnerabilidad ambiental generada por la industria de la construcción.

#### **2.3.2.9. Las consecuencias del problema**

Las consecuencias jurídicas no previstas en la legislación aplicada generan los siguientes factores

:

- La falta de regulación en relación con el uso del suelo.
- La carencia de fundamentación jurídica cuando se realiza el estudio de impacto ambiental.
- La falta de vigilancia y responsabilidad institucional por parte del estado en la aplicación de la ley a proyectos urbanísticos.
- La contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción.
- Consecuencias jurídicas de tipo administrativo, civiles y penales.



#### **2.4. MARCO JURIDICO**

Se hace necesario precisar la legislación vigente, que por su naturaleza, guarda relación con el desarrollo urbano de San Salvador, para la identificación de los cuerpos legales estableceremos un análisis de los mismos con la finalidad de identificar los contenidos básicos que lo constituyen y que lo relacionan con nuestro tema de interés “ Consecuencias Jurídicas de los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador a las empresas constructoras, en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador desde 1991 hasta el 2001”.

El análisis que se pretende establecer se hará en forma sistemática, en la que será abordada la problemática social, ambiental, y sobre todo urbana que tenga que ver con la vida legislativa y de los gobiernos municipales del país y que obedezca a la necesidad de adoptar normas a una dinámica social cambiante que ha traído como consecuencia desarmonía entre los cuerpos legales, desorden y muchas veces inseguridad jurídica a los administrados.

Este es un problema que no es exclusivo de esta temática, sino que es propio del sistema jurídico general el cual no es

tomado en cuenta por la creciente producción legislativa y municipal.

Han sido identificados según un estudio realizado por el Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR) 62 cuerpos legales, que por una u otra razón guardan relación con la temática expuesta, incluyendo la dispersa legislación referida al medio ambiente. Fueron revisadas dichas leyes sobre la base de cinco ejes temáticos: Planificación, Control, Gestión, Competencia, Jurisdicción, teniendo como resultado lo siguiente:

#### **2.4.1. La base constitucional**

El análisis constitucional parte de la identificación de los principios constitucionales que de una u otra forma impactan con el tema que anteriormente relacionamos, a continuación mencionaremos algunos de los principios que sirven de fundamento para el análisis constitucional del Medio Ambiente y el Desarrollo Urbanístico.

**Constitución de la República D. N° 38 de 15 - 12 -93,  
Publicado en D.O. N° 234 del 16 -12 - 83**

El artículo 1 de la Constitución de la República reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado.

El artículo 2 de dicho cuerpo legal, contempla “ el derecho a la vida”, el cual enfocado desde el punto de vista de la problemática ambiental, es un derecho a existir en una forma de vida digna, en la que el ser humano para desarrollarse necesita de un ambiente sano, libre de contaminación.

El artículo 11 establece el derecho a la propiedad privada y a la posesión; garantiza el derecho a la propiedad privada en función social; el fomento y garantía al derecho de propiedad privada sobre la tierra rustica; y la procedencia de la expropiación por causas de utilidad pública y de interés social.

En el artículo 22 de la Constitución se establece el principio de libre disposición de los bienes.

Asimismo, el artículo 65 de la Constitución, se refiere a la Salud Pública, cuando dice: “La salud de los habitantes de la República, constituye un bien público. El Estado y las personas están obligadas a velar por su conservación. El Estado determinará la política nacional de salud y controlará y supervisará su aplicación”. Con relación a lo anterior, el artículo

69, establece: “Asimismo el Estado controlará la calidad de los productos alimenticios y condiciones ambientales que puedan afectar la salud y el bienestar”.

Al hablar del Ambiente y Desarrollo Urbanístico, estamos en presencia de situaciones diferentes pero íntimamente relacionadas. Tal es el caso que en la Constitución de la República de El Salvador en el artículo 101 inciso 2º, reza: “ El Estado promoverá el Desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos”, de igual forma, el artículo 117, establece que: “Es deber del Estado proteger los recursos naturales así como la diversidad e integridad del Medio Ambiente, para garantizar el desarrollo sostenible.

Se declara de interés social la protección, conservación, aprovechamiento racional de los recursos naturales, en los términos que establezca la ley.

Se prohíbe la introducción al territorio nacional de residuos nucleares y desechos tóxicos”.

Como se puede apreciar, ésta reforma se hizo necesario introducirla en nuestro sistema normativo primario, debido a la difícil situación ambiental no contaba con una legislación

apropiada para que la Ley de Medio Ambiente vigente desde 1998, pudieran tener ámbito legal sus disposiciones pues la redacción anterior no estaba acorde con la nueva normativa secundaria.

El artículo 102 inciso 1º la garantiza la libertad económica en lo que no se oponga al interés social; el inciso 2º del mismo artículo fomenta y protege la iniciativa privada dentro de las condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de ésta al mayor número de habitantes del país.

El artículo 113 fomenta y garantiza la protección de las asociaciones de tipo económico que tiendan a incrementar la riqueza nacional mediante un mejor aprovechamiento de los recursos naturales y humanos.

El 118 establece la adopción de políticas de población con el fin de asegurar el mayor bienestar a los habitantes de la República.

Respecto al Desarrollo Urbanístico, el artículo 119 reza: “Se declara de interés social la construcción de vivienda. El Estado procurará que el mayor número de familias llegue a ser propietarios de su vivienda”. Al hablar de una vivienda digna,

debemos de entender que no sólo se trata del aspecto físico de la vivienda (techo, paredes, etc.), sino también de la seguridad de que ésta se encuentre en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, donde el individuo se sienta seguro y cuente con los servicios básicos.

Sin embargo, los programas estatales que se han implementado tienen limitaciones de tipo financiera, ya que no existe una asignación para su ejecución en el presupuesto de la nación.

No obstante todo lo anterior, las empresas constructoras, haciendo caso omiso a la legislación, proceden con su maquinaria a terraciar, no importando que un buen porcentaje de árboles se talen, irrespetando otros aspectos, como la contaminación una gran cantidad de ríos y mantos acuíferos, debido al drenaje de las aguas provenientes de las urbanizaciones que no cuenta con ningún tratamiento para minimizar el impacto ambiental que provocan.

Puede presenciarse que si bien es cierto las empresas constructoras presentan un Estudio de Impacto Ambiental, éste además de ser un fiel reflejo de la realidad, no es verificado por los organismos encargados, permitiendo así que las empresas

puedan con toda libertad hacer las modificaciones que más le convengan a los proyectos ya autorizados.

Del artículo 202 al 207 se regula los gobiernos locales de los municipios y se reconoce su autonomía en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo; así como la obligación del Estado de colaborar con la municipalidad en el desarrollo de los planes de desarrollo local y faculta a los municipios asociarse o a concertar entre ellos convenios cooperativos a fin de colaborar en la realización de obras o servicios que sean de interés común para dos o más municipios.

Se cuenta con un marco constitucional absolutamente favorable que tiene su base en el reconocimiento preciso de los principios constitucionales, de los que se hace mención anteriormente, esto tiene como precondition indispensable el que la interpretación de la constitución se realice en forma armónica, no en forma aislada. Lo fundamental tiene que ver con el derecho a la propiedad privada.

La constitución declara autonomía del municipio en lo económico; en lo técnico y en lo administrativo y en forma precisa desagrega la comprensión de esa autonomía, no obstante ésta aun es una realidad muy precaria.

La descentralización constituye una necesidad para los gobiernos municipales que la constitución no menciona, y “que” de la visión futura del Estado que se desea construir dice COMURES, entidad que también considera que la descentralización es un proceso que compete al Gobierno de El Salvador, tomar la decisión de iniciarla y promoverla.<sup>75</sup>

#### **2.4.2. La Regulación de los Instrumentos Jurídicos Internacionales**

Convenio Sobre la Diversidad, suscrito en Brasil en 1992, y ratificado por nuestro país en 1994. El objetivo que este instrumento persigue es: La Diversidad Biológica, la utilización sostenible de sus componentes y la anticipación justa y equitativa de los beneficios que se derivan del uso de los recursos de transferencia apropiada de las tecnologías pertinentes, teniendo en cuenta todos los derechos sobre esos recursos y tecnologías, así como la financiación apropiada para lograr su efectivo cumplimiento.

Debe contarse con la necesidad de exigir la evaluación del impacto ambiental de los proyectos propuestos, con la finalidad de medir efectos adversos al ambiente, y tratar en la medida

---

<sup>75</sup> PLAMADUR – AMSS, CONSORCIO Its Spea CT, Programa de Fortalecimiento Institucional, Análisis de los Cuerpos Legales. PFI. Informe Final. (Págs. 3, 4, y 5)



posible minimizarlos. En caso de daños, deberá realizarse un examen en lo referente a la responsabilidad y separación, incluso el restablecimiento y la indemnización.

Es por estas razones, que es necesario tomar en cuenta, el convenio en comento, a efecto de que cuando se lleven a cabo proyectos de construcción o se deteriore la biodiversidad del ambiente salvadoreño a través de la tala indiscriminada de árboles y otras vegetaciones en las cuales éstas tienen un hábitat.

Convenio Constitutivo de la Comisión Centroamericana de Ambiente y Desarrollo: Ratificado por El Salvador en 1990, que de manera general establece un régimen regional de cooperación para la utilización óptima y racional de los recursos naturales del área.

Encontramos dentro de los objetivos, fortalecimiento de las instituciones nacionales que tengan a su cargo la gestión de los recursos naturales y el ambiente, además de la coordinación de acciones que impulsen precisamente la práctica, de utilizar optima y racionalmente el recurso natural del área mediante la búsqueda y adopción de modelos de desarrollo sostenible.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: Ratificado por nuestro país en 1979 la cual en su artículo 12 numeral 2<sup>a</sup> literal “a”, se refiere a las medidas que deberán adoptar los Estados Partes, a fin de regular el mejoramiento del Medio Ambiente, para asegurar una plena efectividad del derecho de toda persona al disfrute del más alto nivel posible de salud física y mental.

Convenio Centroamericano para la Protección del Medio Ambiente: Ratificado por El Salvador en 1990, por lo que en el artículo 47 encontramos enunciadas una serie de instituciones que intervienen en el establecimiento de requisitos y normas técnicas que deberán cumplir las parcelaciones y construcciones en sus áreas específicas.

En el artículo 49 al 53 se establecen las áreas básicas de diseños para los proyectos de edificación en el área metropolitana de San Salvador, las cuales deberán ser respaldadas por profesionales que asumirán la responsabilidad técnica del área del diseño de su competencia, sin necesidad de previa aprobación de los planos y memorias.

Del artículo 54 al 57, se establece que para la ejecución de una obra de urbanización o construcción que se realice en el Área Metropolitana de San Salvador, deberá estar respaldado por

persona idónea, natural o jurídica previamente inscrita en el registro nacional competente. De lo cual debe asegurarse toda persona que desee ejecutar una obra.

Existe todo un procedimiento y trámites previos a los cuales deberá someterse todo proyecto a desarrollarse en el Área Metropolitana de San Salvador, en el cual intervienen la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador y la Municipalidad del lugar.

En el Capítulo V encontramos las responsabilidades, cuya tercera de ella está dirigida a los Concejos Municipales de los Municipios que conforman dicha AEA, quienes no pueden desviar el uso de las zonas verdes, debiendo custodiarlos y mantenerlos.

Es necesario establecer que la presente ley se cumple con el precepto constitucional que establece el artículo 117 de nuestra Carta Magna.

Recomendaciones:

- Que antes de aprobar un proyecto urbanístico, se tome en cuenta que la construcción o ejecución de éste se encamine a propiciar a la población más beneficios que perjuicios, para que

de esta manera sea el interés público el que predomine sobre el interés privado.

- Que se ponga a funcionar con la mayor brevedad posible, programas de educación ambiental en todos los centros educativos nacionales y privados, para hacer conciencia ambiental.

- Que se incentive y fomente la construcción vertical o en altura, en el Área Metropolitana de San Salvador.

#### **2.4.3. El tratamiento en la Legislación Secundaria ( Leyes en sentido formal y material.**

**Ley de Urbanismo y Construcción. ( L.U.C.) D.L. N° 232 de 04 – 06 – 51. D.O. N° 151 del 11 – 06 – 51, reformada por D.L. N°. 708 de 13 – 02 – 91**

El objetivo de esta ley fue arreglar la forma desordenada del ensanchamiento urbano y fijar las normas básicas y fundamentales a que racionalmente deberá sujetarse en el futuro toda urbanización.

Es una de las pocas leyes que han sufrido reformas drásticas con objeto de armonizarlo con el Código Municipal y coordinar las acciones que a cada entidad corresponde, a fin de evitar conflictos de competencia y asegurar un verdadero ordenamiento urbano y rural en los distintos ámbitos: local, regional y nacional; no obstante, define en su Art. 1 que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano será el encargado de formular y dirigir la política Nacional de vivienda y Desarrollo Urbano; así como de elaborar los Planes Nacionales y Regionales a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la república.

Deja al respectivo Municipio, la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rural de la localidad; no obstante la pretensión legislativa al reformar la ley no se logró, pues entra en un conflicto de competencias con las que establece la LDOTAMSS, especialmente con la OPAMSS; en la aplicación al Art. III.7 del Reglamento a la LDTOTAMSS<sup>76</sup>, el Ministerio de Obras Públicas, a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el AMSS tiene limitada su función a colaborar con el COAMSS para velar “ porque todo núcleo de población cuente con la infraestructura y el

---

<sup>76</sup> Decreto del COAMSS N° 1 del 24 de enero de 1995, D.O. N°. 327 del 26 de abril del mismo año.

equipamiento social básico aseguren la salud y el bienestar de sus habitantes”.

No obstante que el Reglamento de la LDOTAMSS regula en su Art. 2 los alcances del mismo y expresamente dice: “ Se regirán por este Reglamento: a) Todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de los proyectos de parcelación y/o construcción que se realicen en los Municipios comprendidos en el Área Metropolitana de San Salvador”, esto no excluye la vigencia de la Ley de Urbanismo y Construcción, ésta es una ley General de obligatorio cumplimiento que no ha sido derogada en cuanto a su aplicación nunca podrá derogar una Ley secundaria, formalmente el conflicto existente, y en tanto haya una adecuada coordinación entre OPAMSS y el VMVDU se aplicará el reglamento.

El reglamento de esta ley, que consta de 1001 Artículos, en lo que se refiere a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales, rige todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación habitacional, que se realice en el territorio nacional, con excepción de aquellos municipios o grupos de municipios que cuenten con un plan local que establezca su propio reglamento.

Art. 2

**CODIGO MUNICIPAL D.L. 274 de 3 de febrero de 1986. D.O. N° 23, Tomo 290 de 5 de febrero de 1986**

El Código Municipal es un cuerpo legal que por su propia naturaleza le es favorable a la autonomía municipal, ala descentralización, al PLAMADUR – AMSS, contiene disposiciones que rescatan apropiadamente la autonomía municipal frente al poder estatal, no obstante, contiene regulaciones como la del Artículo 5 que son resabios del centralismo gubernamental.

Es importante anotar que sus regulaciones le dan competencias relativas a planes de desarrollo, ordenamiento territorial, a expropiación a asociaciones y convenios cooperativos de municipios y otros que son muy favorables al PLAMADUR – AMSS, no obstante al definir sus competencias es muy impreciso, muy general y lo enfocaremos de acuerdo a nuestro tema de interés sobre: “ Consecuencias Jurídicas de los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador a las Empresas Constructoras, en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador desde 1991 hasta el 2001”.

El municipio constituye la unidad política administrativa primaria.

**El artículo 4 define las funciones del Municipio:**

**A) Planificación**

- Elaboración y aprobación de planes de desarrollo urbanos y rurales de la localidad.
- Planificación de todo género de obras públicas necesarias al municipio.

**B) Control**

Entre otros:

- Control de la nomenclatura y ornato público.
- Protección de los recursos naturales y renovables y no renovables.
- Fiscalización de las obras particulares.

**C) Competencia**

Entre otros:

- Ejecución de planes de desarrollo urbanos y rurales de la localidad.
- Desarrollo de la nomenclatura y ornato público.
- El incremento de los recursos naturales renovables y no renovables.
- Regulación del uso de calles, aceras, parques y otros sitios públicos, municipales y locales.



- Ejecución y mantenimiento de todo género de obras públicas necesarias al municipio.
- Promoción y financiamiento de programas de renovación urbana.
- Autorización y fiscalización de las obras particulares.

**Los Arts. 30 y 31 establecen al Concejo Municipal:**

**A)Funciones de planificación:**

- Aprobar los planes de desarrollo urbano y rural.
- Aprobar el plan y los programas de trabajo de la gestión municipal.
- Elaborar el plan y los programas de desarrollo local.

**B) Funciones de control:**

- Controlar la ejecución del plan y programas de desarrollo local.
- Proteger y conservar los bienes del municipio.
- Controlar la ejecución del plan y programas de desarrollo local.

**C) Competencia:**

- Emitir ordenanzas, reglamentos y acuerdos para normar el gobierno y la Administración municipal.

Entre otros:

- Emitir los acuerdos de creación de entidades municipales descentralizadas
- Emitir los acuerdos de cooperación con otros municipios instituciones.
- Contribuir a la preservación de la salud y de los recursos naturales, fomento de la educación y la cultura, el mejoramiento económico social y a la recreación de la comunidad.

**D)Jurisdicción:**

- Conocer en apelación de las resoluciones pronunciadas por el Alcalde y en revisión y revocatoria de los acuerdos propios.
- Iniciar y seguir ante el juzgado de primera instancia competente, el procedimiento legal de expropiación contra los propietarios y poseedores de tierras necesarias para los fines del municipio y que no lleguen a concertar voluntariamente. Art. 138 Código Municipal.

**Lo más importante de este cuerpo legal es:**

La relación que hace el artículo 5 del Código Municipal en cuanto a que la competencia municipal, no afectan las

atribuciones conferidas a otras entidades de la administración pública.

La regulación que establece el artículo 6 en cuanto al rol subsidiario del Estado y las municipalidades; regulando además que en todo caso, el Estado deberá actuar con el consentimiento de las municipalidades y en concordancia y coordinación con sus planes y programas.

El Artículo 11 faculta la asociación de dos o más municipios; el artículo 12 regula la obligación de todas las instituciones del Estado y entes autónomos de colaborar con el municipio.

Se faculta expresamente a los municipios a que solos o en unión con otros, puedan acordar la creación de entidades descentralizadas con o sin autonomía, con personalidad jurídica propia. Artículos 14 y 16.

Se faculta a los municipios para que individual o colectivamente acuerden la creación de fundaciones, asociaciones y empresas de servicios municipales o de aprovechamiento o industrialización de recursos naturales. Art. 17; contratar y concurrir a constituir sociedades para la

prestación de servicios públicos locales o intermunicipales, u otro fin lícito.

El título X del Código regula lo relativa a “Sanciones, procedimientos y recursos”, en un capítulo único desarrolla las sanciones de arresto, multa, comiso y clausura, definiendo procedimientos al efecto; no obstante al indagar sobre el ejercicio de la jurisdicción y la aplicación de la justicia urbana, la realidad no responde al planteamiento legal. De acuerdo a consultas realizadas: Las municipalidades formalmente dan facilidades al ciudadano para acceder a la justicia urbana; de acuerdo a uno de los expertos consultados; el ciudadano no tiene garantía de que la municipalidad tramita su solicitud con criterios como: apego a la Constitución, la absoluta legalidad, a los procedimientos establecidos y oportunidad; otro profesional consultado respondió afirmativamente, de conformidad a que el Art. 202 de la Cha. , y las disposiciones del Código Municipal consagran los derechos del ciudadano.

Se consultó si los procedimientos son los más adecuados a los intereses de los usuarios la respuesta de ambos expertos fue que no; uno de ellos lo atribuye a que algunas alcaldías no saben hacer un uso adecuado de su autonomía y no se ajustan a lo que está establecido en la Constitución y en la Ley; el procedimiento que sigue un escrito desde su presentación hasta su resolución

es excesivamente burocrático, por lo menos en un paso de la tramitación, la solicitud está bajo la responsabilidad de personas que no tienen conocimiento jurídico, en otros momentos, la resolución depende de informes propios de otras disciplinas, que sin conocer el procedimiento no le dan la atención debida, dice el otro consultor.

Lo que trae como consecuencia que el usuario no tenga confianza en los procedimientos municipales.

**Acuerdo de Creación y Estatutos del Concejo de Alcaldes del AMSS, Acuerdo N° 1 del Concejo de Alcaldes del AMSS, de 03 – 07 – 87, D.O.**

El COAMSS es un cuerpo colegiado con existencia real; de acuerdo a investigación realizada, el COAMSS asume con toda propiedad las atribuciones que su acuerdo de creación le define y otras que los regulen otros cuerpos legales como la LDOTAMSS; un caso concreto es el rol que juegan en relación con la OPAMSS; en la forma y en la práctica hoy ente ambas entidades una mutua relación: El COAMSS es superior jerárquico de OPAMSS, define políticos y lineamientos y procedimientos que ésta debe atender; la OPAMSS da apoyo técnico al COAMSS.

El COAMSS decide sobre los grandes proyectos que se someten a la OPAMSS; no obstante ha ocurrido en proyectos de gran envergadura que los lineamientos técnicos del COAMSS son desconocidos, en la práctica, por la política decisión de un Alcalde, dice la persona consultora.

**Acuerdo de Creación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS. A N°. 3 de 29 – 10 – 89 D.O. N°. 24 de 03 – 02 – 90**

.También en uso de las facultades que le confiere el Código Municipal, el Concejo de Alcaldes creó la OPAMSS, entidad responsable de la investigación y análisis de los problemas de desarrollo urbano, así como también presta asesoría al Concejo de Alcaldes del AMSS por medio de programas y proyectos estratégicos.

Es importante anotar que la administración directa de la OPAMSS la ejerce el Concejo de Alcaldes del AMSS, a través de un Coordinador general del COAMSS. Art. 10

Los recursos de la OPAMSS provienen de la colaboración de las municipalidades miembros del COAMSS y podrán ser reforzadas por donaciones nacionales o extranjeras u otras

fuentes que puedan obtenerse, tales como el servicio de revisión de planos y otras. Art. 12.

El diseño formal de la OPAMSS es muy favorable al PLAMADUR – AMSS; con todas las limitaciones del METROPLAN 2000, en lo que se refiere al uso de suelos, ha sido la entidad que lo ha ejecutado; es decir, también en la práctica ha respondido a las exigencias de la planificación y el control del desarrollo urbano; sin que pueda admitirse absoluta objetividad en la aplicación de la ley, ha sido la entidad que ha concretado y hecho valer exigencias ambientales a proyectos de construcción y urbanización.

Para los efectos del PLAMADUR / AMSS es estratégica la función planificadora de las Alcaldías Municipales y por ende del COAMSS, organismo colegiado al que debe responder en forma exclusiva la OPAMSS.

La redacción y contenido de algunas resoluciones de la OPAMSS, debido a una falta de definición del Instrumento de Planificación vigente, han dado lugar que los sujetos regulados hagan sobre ellas interpretaciones a su conveniencia, lo cual no permite un exacto cumplimiento de la Ley y de sus propósitos.

Las resoluciones de la OPAMSS deben ser más claras y precisas, de forma que no permitan interpretaciones diversas; la Ley debe ser aplicada en forma más enérgica.

Con los Concejos Municipales, ocurren situaciones parecidas, éstos no siempre han tenido criterio uniforme, y por ese comportamiento no han permitido que se apliquen las normas en forma general y obligatoria. Algunas Alcaldías, ante casos con igualdad de circunstancias, han aplicado la Ley en forma diferente.

Las resoluciones de la OPAMSS están basadas en: ordenanzas y acuerdos municipales, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y el METROPLAN 2000; además las resoluciones son consultadas con CEPRHI, con SEMA, MAG, MSPAS, previo a emitir un dictamen; casos como el cambio de uso de suelos, tala de árboles se solicita calificación agrológica al MAG, los estudios de impacto ambiental se analiza conjuntamente con SEMA Y CEPRHI, la Gerencia de Servicio Territorial y los gremios de constructores como CASALCO.

**Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, (LDOTAMSS) D.L. 732 del 08 – 12 – 93, D.O. N° 18 de 26 – 01 – 94.**



Esta ley se creó atendiendo a las consideraciones siguientes:

- El notorio crecimiento de los municipios que conforman el AMSS, el cual por su conurbación alcanza categoría de metrópoli, con desarrollo creciente.
- La necesidad de una regulación de planificación y control del desarrollo urbano de esos municipios, estableciendo: un área metropolitana con los respectivos territorios y un plan metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial, que contenga planes sectoriales municipales y los de gobierno central.
- La necesidad de dictar disposiciones de ordenamiento territorial, para lograr la participación ciudadana en la toma de decisiones para la formulación y evaluación de los planes de ordenamiento territorial.

**Objeto de la Ley:**

La Ley tiene por objeto regular el ordenamiento territorial el y desarrollo urbano y rural del AMSS, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación. Art. 1.

Se define el AMSS, en razón de su desarrollo urbano, como una unidad urbanística o conurbación y constituido por los municipios siguientes: Antiguo Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, Nueva San Salvador, San Marcos, San Martín, San Salvador, Soyapango y Tonacatepeque, el AMSS podrá ampliarse por decreto legislativo y a solicitud del municipio aledaño. Art. 4.

La Ley desarrolla los aspectos siguientes:

- El marco institucional: organismos responsables de la planificación, coordinación y control del desarrollo territorial del AMSS.
- El marco técnico: Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del AMSS, su Esquema Director y Planes Sectoriales, así como las normas técnicas para el manejo del medio ambiente del mismo.
- El control del desarrollo urbano y de las construcciones.

La Ley sujeta al AMSS a una planificación integral y continua en materia urbanística, bajo la responsabilidad de los organismos siguientes:

•De los Concejos Municipales que la integran:

- a) COAMSS: Concejo de Alcaldes del AMSS; es un organismo administrador.
- b) CODEMET: Consejo de Desarrollo Metropolitano; organismo eminentemente político, integrado así: Alcaldes del COAMSS, Ministro de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, Ministro de Hacienda, Ministro de Obras Públicas, Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, Ministro de Educación, Ministro de Salud Pública y Asistencia Social, Secretario Ejecutivo del Concejo Nacional del Medio Ambiente, Presidente de ANDA, Presidente de CEL, Presidente de ANTEL, (Instituciones del GOES responsables de las funciones relacionadas con la dotación de servicios públicos, transporte y equipamiento social.

Este organismo carece de existencia de atribuciones que puedan contribuir al desarrollo urbano; se ha reunido una sola vez sin resultado alguno.

- c) OPAMSS: Oficina de Planificación del AMSS; secretaría ejecutiva del COAMSS.
- d) COPLAMSS: Comité de Planeación del AMSS; organismo técnico consultivo, asesor del CODEMET.

La ley hace expresas referencias a un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS; para que el plan que es el instrumento de aplicación de la ley, se pueda implementar, la ley prevé coordinar, concertar, facilitar con oficinas gubernamentales; la novedad de la ley, pero más aún, la irrupción de un Derecho Urbano, aplicado principalmente por los Concejos Municipales y los organismos con ellos conformados, no ha permitido una ley imperativa que frente al Órgano Ejecutivo, como frente a los particulares, mande o prohíba; es una ley absolutamente permisiva, hasta temerosa frente al imperio estatal; no obstante, la ley en su aplicación ha sabido sobreponerse a la debilidad de su formulación y se está implementando por la OPAMSS con casi la total ausencia de la coordinación del VMVDU y el DUA; en este momento la ley de Urbanismo y Construcción es de aplicación subsidiaria.

En cuanto a la LDOTAMSS es importante anotar el resultado práctico que ha habido de la implementación de las reglas mínimas sobre usos de suelos en ella consignada y desarrolladas en su reglamento; poco a poco tanto los

propietarios como los constructores están asumiendo con naturalidad las regulaciones sobre uso de suelos.

El Plan Metropolitano deberá contener: a) El Esquema Director del AMSS, b) los Planes de Sectoriales y los Planes Especiales, concertados en el CODEMET.

El reglamento de la ley, regula el procedimiento para la aprobación de dichos planes y regula los efectos de la aprobación del Plan Metropolitano.

En la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios Aledaños, se realiza un esfuerzo para brindar seriedad a la planificación local en el País, con la limitante de que para que exista un desarrollo, se requiere una serie de requisitos básicos de carácter jurídico y extrajurídicos en una ley o en un plan nacional de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano.

Para esto es necesario identificar dos situaciones: Primero, el realizar una regulación de Ordenamiento Territorial, y, Segundo el Desarrollo Urbano.

Es necesario establecer que sin ordenamiento no hay desarrollo, lo cual se podrá lograr mediante la vigencia, control y

aprobación de todas las actividades relativas al desarrollo urbanístico.

Entendiéndose por Ordenamiento Territorial la expresión espacial de la política económica social cultural y ecológica de toda la sociedad; es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio.

El Régimen Urbanístico del suelo, el esquema director del AMSS, determinará la división del territorio en dos clases de suelo: Suelo Urbano y Suelo Rural; la vigilancia y control y la aprobación de todas las actividades relativas al desarrollo urbano y la construcción en el Área Metropolitana de San Salvador, le corresponde a la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.

**Critica:**

Existe una mala asignación en cuanto al calificativo de “LEY”, a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Area Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, pues de ser así su ámbito de aplicación deberá comprender a toda la República y no a un reducido número de municipios a los

que expresamente se refiere el artículo 2 de la Ley en mención; y al no tener una aplicación general estas disposiciones la mal llamada “Ley” en su artículo 91 se remite a la Ley de Urbanismo y Construcción o aquella que haga sus veces o su reglamento.

Esta Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, contiene sanciones injustas que resultan muy gravosas a quien las violenta, que según un miembro Asesor de la Subgerencia de Catastro de la Alcaldía Municipal de San Salvador señala que las mismas sanciones están contempladas en la Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la Ciudad de San Salvador y como cada municipio crea sus propias ordenanzas y estas contienen disposiciones más justas, se aplican éstas y no la ley anterior.

Que según las disposiciones de los artículos VIII. 14 numeral 13 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños en lo referente a los “Tramites” que contiene la y el artículo 2 literales e) y f) de la Ley de Urbanismo y Construcción, resulta violatoria al principio de “La Libre Disposición de los Bienes” que regula el artículo 22 de la Constitución de la República, por cuanto no puede obligar a nadie a decidir que hacer con sus bienes ( su propiedad), por

cuanto el uso, goce y disposición solamente le corresponde a su legítimo propietario, normativa constitucional que parece no estar muy acorde con la disposiciones antes enunciadas.

Antes de desarrollar trabajos de construcción deberá hacerse un estudio de Impacto Ambiental, tal como lo establece el artículo 43 literales a,c.f y g, de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños.

**Ley de Planes Reguladores ( L. P. R.), D.L. N° 1904, de 09 – 08 – 55, D.O. No. 151 de 18 – 08 – 55**

Este decreto faculta al Órgano Ejecutivo para formular, coordinar y ejecutar programas adecuados para el desarrollo de las zonas urbanas y potencialmente urbanas; la consideración al emitirla fueron los problemas generados por el extensivo crecimiento experimentado en los últimos años en las poblaciones de la República.

Las facultades se conceden expresamente al Ministerio de Obras Públicas e incluye la preparación de los Planes Reguladores siguientes:

- Planes de desarrollo, densidad de población y uso de tierra;



- Planes para la circulación y facilidades de tránsito.
- Planes para servicios públicos y demás análogos y similares;
- Planes para facilidades de servicios sociales; escuelas, parques, biblioteca, áreas de recreo, mercados, teatros, cines y todos aquellos servicios e instrucciones que ayudan al desarrollo social de la comunidad.

Esta ley somete a toda dependencia del gobierno central, a las municipalidades, a las entidades autónomas y a las personas particulares a consultar la construcción de un edificio, lotificación o cualquier otra forma de desarrollo urbano, con la DUA durante la etapa del Planeamiento preliminar, para que el proyecto quede ubicado y diseñado de conformidad con el Plan Regulador oficialmente aprobado.

Es un cuerpo legalmente emitido a partir de una realidad social urbana diferente a la actual; niega total autonomía al municipio y no se encuentra presente la visión del AMSS.

La Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, la de Urbanismo y Construcción y la de Planes Reguladores por su naturaleza, se encuentran íntimamente relacionados, y su aplicación descansa en varios organismos e instituciones, siendo las que tienen una mayor participación: COAMSS, MOP, VMVDU,

OPAMSS, CODEMET, MUNICIPIOS, DUA, COPLAMSS, y otras que también se encuentran estrechamente vinculadas, como lo son MDU, MTPRS, MS, ME, ANDA, CAESS, ANTEL. En la matriz puede observarse que a varios de los organismos e instituciones considerados con mayor protagonismo y participación, por virtud de las leyes se les confiere un buen nivel de competencia, en razón de sus propias naturalezas y responsabilidades específicas, y que la función de planificación de sus respectivos planes de trabajo, se encuentra presente y desarrollada en buena parte de ellos, especialmente en COAMSS, MOP, VMVDU, CODEMET, COPLAMSS; sin embargo, la función de control, está conferida únicamente a: COAMSS, OPAMSS, MOP, VMVDU, y ALCALDÍAS, pero la supervigilancia y control la realiza el Ejecutivo por medio del MOP Y VMVDU, y con menor incidencia el COAMSS, y la OPAMSS, y los respectivos MUNICIPIOS en sus localidades; por otro lado, en cuanto a la función de gestión, ésta se encuentra ausente de casi todos los organismos e instituciones, correspondiéndole únicamente al CODEMET, tener la capacidad de gestión y sin mayor incidencia por cierto; en cuanto a la función jurisdiccional, ésta se encuentra ausente de la inmensa mayoría de los organismos e instituciones, teniendo únicamente el COAMSS algunos niveles jurisdiccionales, y las Alcaldías en algunas áreas. Aunque en razón de la ley se les atribuye aceptables niveles de competencia y planificación, su capacidad de control se encuentra bastante reducida e

inexistente en otros, y más aún cuando se trata de la capacidad de gestión y de la función jurisdiccional, que es prácticamente inexistente en todos ellos, con lo cual los efectos jurídicos deseados con la aplicación de las leyes se ven tremendamente reducidos.

**Ley de la Administración de Acueductos y Alcantarillados. (ANDA) D. Ley 341 de 17 – 10 – 61, D.O. N°. 191 del 19 – 10 – 61.**

La Administración de acueductos y alcantarillados, ANDA, se creó con objeto de “proveer y ayudar a proveer a los habitantes de la República de acueductos y alcantarillados, mediante la planificación, financiación, ejecución, operación, mantenimiento, administración y explotación de las obras necesarias o convenientes”. Art. 2.

ANDA es una entidad autónoma, con personalidad jurídica propia que por la ley presta un servicio público; es uno de los entes descentralizados que en atención al servicio estratégico que presta y a los recursos que administra ha logrado en la realidad sobreponerse a los gobiernos locales; el trabajo coordinado con las municipalidades todavía es la excepción; de la lectura de la ley queda clara su intencionalidad de ser una entidad supra Municipios, con domicilio en la capital, con

facultades para establecer delegaciones en “ regiones o circunscripciones municipales” Art. 1.

**Código de Salud**, su vigencia desde 1988, permite analizar el tema en estudio a partir de la Sección Siete, dónde se desarrolla lo relativo al Saneamiento Ambiental, encaminado a lograr para las comunidades: el saneamiento y buena calidad de viviendas y de las construcciones en general, la eliminación y control de otros riesgos ambientales, etc.

Además, por medio de sus organismos está facultado para intervenir y controlar todo tipo de actividades de saneamiento y obras de ingeniería sanitaria. Esto quiere decir que el Ministerio de Salud, es otra institución que interviene directamente en la autorización para la ejecución de una obra o proyecto urbanístico. Así el artículo 96, establece que para crear nuevas poblaciones, para ampliar e iniciar una urbanización y apertura de nuevas calles, es indispensable obtener autorización escrita del Ministerio, previa resolución que al efecto dicte la oficina competente de las zonas de protección del suelo. De igual manera, deberá solicitarse en el caso de construcciones totales o parciales o en áreas urbanizadas, para la respectiva aprobación de los planos y la licencia indispensable para su ejecución.

Según este cuerpo de leyes, el Ministerio de Salud en aras de proteger el Ambiente, interviene desde el inicio de una construcción, saneando el terreno respectivo, posteriormente realiza inspecciones sanitarias a fin de que se cumpla lo establecido.

**Código Penal Vigente**, en este cuerpo normativo existe un apartado en el título X que se refiere a los “Delitos Relativos a la Ordenación del Territorio, la Protección de los Recursos Naturales y el Medio Ambiente”, bajo este título y dos capítulos aparecen agrupados catorce delitos comprendidos del artículo 253 hasta el artículo 263 – A.

Es importante destacar que este título se presenta como novedad en el Derecho Penal Salvadoreño. Su incorporación se justifica constitucionalmente, pues en el artículo 69 inciso 2ª de la carta magna se establece que: “ Asimismo, el Estado controlará la calidad de los productos alimenticios y las condiciones ambientales pueden afectar la salud y el bienestar”. Esta no es la única razón por la cual se ha incorporado, ya que el Derecho Administrativo había bastado antes hasta antes de Junio de 1997, cuando entró en vigencia dicha normativa penal y procesal penal, para satisfacer la Constitución, pero como el Medio Ambiente y los recursos naturales gravemente amenazados en muchos casos son tanto nacional como

internacional la preocupación de primer orden que se traducen en la indisoluble aparición de un bien jurídico del que ya anteriormente hemos abordado, el cual exigía desde ya hace bastante tiempo, la presencia en el Derecho Penal. Es necesario reconocer que el Medio Ambiente no es el único objeto de protección de éste título, ya que además está la Ordenación del Territorio y los Recursos Naturales, la idea de la que se partió, es que urbanismo y recursos naturales, son problemas indisolublemente ligados al Medio Ambiente en un concepto superior de equilibrio en la relación entre naturaleza y hombre, que es lo que se pretende proteger.

Es necesario mencionar, que esta normativa fue reformada según Decreto Legislativo N° 235 de fecha dos de Marzo de mil novecientos noventa y ocho, sufriendo modificaciones en todos los artículos relativos al ambiente, en el sentido de que en cada uno de ellos, se extingue la sanción pecuniaria, manteniéndola solamente el artículo 262 – a y en dos o tres artículos que han sido aumentadas las penas privativas de libertad así como su contenido e incluso la incorporación de otros delitos.

### **Ley de Medio Ambiente**

Creada por **Decreto Legislativo** Número 233 Publicada en el Diario Oficial del 4 de Mayo de 1998; al analizar el contenido

de esta ley, hemos encontrado que se hace referencia a aspectos muy importantes como: la planificación, educación, desarrollo científico y tecnológico, como parte de los instrumentos de gestión ambiental.

Consideramos que esta ley viene a contribuir a un desarrollo urbanístico con expectativas ambientalistas y a disminuir el impacto negativo que éste actualmente produce en el ambiente y, consecuentemente, en la población mediante una planificación adecuada que asegure una equilibrada relación con los elementos naturales que le sirven de soporte al entorno. Es importante que se haya incluido un sistema de evaluación de Impacto Ambiental, para asegurar de esta manera el desarrollo urbanístico en el país, y específicamente en el Área Metropolitana de San Salvador, que es la zona más urbanizada, se realice de tal manera que el ambiente sufra el menor daño posible.

Esta ley contiene todos los aspectos necesarios para disminuir el deterioro del Medio Ambiente, que para el caso que nos ocupa lo encontramos a partir del Capítulo II de “La Incorporación de la Dimensión Ambiental, Planes de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio”, Capítulo III de “Las normas Ambientales de los planes de desarrollo y ordenamiento del Territorio”, comprendidos desde el artículo 12 hasta el artículo

29, pero acá hace falta la voluntad del Estado para velar por es estricto cumplimiento y también la de todos su habitantes.

#### **2.4.4. Los proyectos de Ley**

Actualmente se ha elaborado un anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial, este anteproyecto intenta regular el proceso de ordenamiento y Desarrollo Territorial en el ámbito nacional. Estableciendo para ello como instrumentos básicos de ordenamiento y desarrollo territorial la creación de un plan nacional, planes regionales, planes especiales, planes de área bajo administración especial, y planes locales; así como la participación de diferentes sectores, a través de comisiones nacional, regional y local.

Establece las formas de elaboración, aprobación, su contenido mínimo, su ejecución, control de los diferentes planes establecidos. También señala cual será el régimen de la propiedad privada y disposiciones relativas a infracciones y sanciones administrativas.

#### **Algunos aspectos de forma y contenido:**

- a) En este anteproyecto los considerádos deben ser planteados en orden jerárquico descendente primero un



considerando que haga referencia a la constitución, luego a las leyes y luego consideraciones de justicia social o de principios jurídicos.

**b)** El artículo 3 dice “ que esta es una ley orgánica pero esto es incorrecto ya que las leyes orgánicas desarrollan las funciones de una institución determinada. El desarrollo y ordenamiento territorial; debido a su complejidad involucra diversos actores. No podría ser ésta una ley orgánica.

**c)** De nuevo no podría ser una ley orgánica por que al involucrar a muchas instituciones deben crearse los mecanismos de participación, así como plazos para ejecutar determinadas acciones, establecer plazos para las aprobaciones de los diferentes planes de ordenamiento y desarrollo territorial.

**d)** Cada aprobación de un nuevo plan de desarrollo y ordenamiento territorial sea por el medio que sea de los que establece el artículo 5 en su último inciso deberá incorporarse al final de la ley la referencia de su entrada en vigencia.

**e)** Con esta aprobación y entrada en vigencia de esta ley algunas otras leyes y sus reglamentos podrían ser derogados, como por ejemplo la Ley de Urbanismo y Construcción, pero habría otras con las que debe armonizarse, como el caso de la Ley del Medio Ambiente. En el artículo 17 inciso último regula la desafectación parcial o total de las áreas bajo régimen de administración especial, que por otra parte sería el Ministerio de Medio Ambiente a través de un acuerdo, el que debe desafectarla. Pero como es la misma idea con el mismo objetivo de protección, basta con armonizar la legislación y dejarle la competencia a uno sólo.

**f)** Con respecto a la organización institucional, en la ley debe establecerse si la comisión nacional de desarrollo territorial, así como la comisión regional de desarrollo territorial, serán unos entes autónomos, que tendrán sus propios estatutos para regular su funcionamiento, ya que la ley les atribuye varias funciones y para realizarla se debe tener un mecanismo establecido, no dejarlo de manera abierta.

**g)** En el artículo 45, se menciona una legislación especial la cual debe ser armonizada con esta ley para que no haya dobles esfuerzos.

**h)** En el artículo 53, dice que “ serán nulas y sin ningún efecto las autorizaciones otorgadas en contravención a.....” para que exista nulidad debe ser declarada por alguien, por ejemplo un juez en un procedimiento civil o por una autoridad administrativa en un procedimiento administrativo, que respete sus derechos constitucionales de garantía de audiencia, debido proceso y derecho de defensa.

**i)** En el artículo 59, inciso último se otorga una facultad discrecional pero no se establece quien es la autoridad competente para tomar este criterio.

**j)** Deben enumerarse taxativamente las infracciones y su gravedad y las sanciones para cada sanción. Esto no puede ser discrecional. Puede establecerse en el Reglamento como lo indica la ley, pero es preferible que este aspecto lo regule la ley, esto es así por el principio de legalidad de las sanciones.

**k)** En el capítulo de las infracciones debe indicarse, cuales son los recursos que tienen los administrados, así como las autoridades ante quienes se puede recurrir.

I) En el artículo 68, se señala la derogatoria de disposiciones contrarias a esta ley. Esta es una derogatoria tácita, lo mejor es que fuera expresada y se señalara que parte se deroga, de lo contrario, en este país se siguen aplicando las leyes a conveniencia del interesado y esto crea inseguridad jurídica y contribuye al desorden que ya existe en nuestra normativa.<sup>77</sup>

#### **2.4.5. El tratamiento Reglamentario ( Reglamentos Ejecutivos, Reglamentos Autónomos, etc.)**

### **Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción**

El Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a la parcelación y urbanización fue aprobado en febrero de 1992, regula los procedimientos que deben observarse para la tramitación de todo permiso de parcelación para fines de vivienda, urbanizables y rurales. El propósito de estos procedimientos es ordenar los desarrollos urbanos y los centros poblados. En el Reglamento se describen los requisitos previos para las parcelaciones con fines de vivienda y las llamadas “parcelaciones habitacionales de desarrollo progresivo”.

---

<sup>77</sup> Zeledón Aída, Análisis del Marco Legal e Institucional sobre el Ordenamiento Territorial. Consultoría para UCA-PRISMA – RTI. Proyecto Foro debate sobre Ordenamiento Territorial en El Salvador. Agosto 2001. (Pág. 19 – 20)

Este reglamento no se aplicará cuando un municipio o grupo de municipios cuenten con un plan local, relacionado con la Planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación y dicten su propio reglamento u ordenanza. Tal es el caso de la Municipalidad de San Salvador, que cuenta con una ordenanza específica en esta materia, la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y la Construcción en el Municipio de San Salvador, dictada en 1989. En esta ordenanza se destaca que el Concejo Municipal de San Salvador, a través de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, creada por todos los municipios metropolitanos, conocida como OPAMSS, será el encargado de vigilar, controlar y aprobar las actividades relacionadas con el desarrollo urbano y de las construcciones allí realizadas.

### **Reglamento de la LDOTAMSS**

Decreto 1 creado por el Concejo de Alcalde del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS) a los 24 días del mes de Enero de 1995 y entrado vigencia para su aplicación en julio de 1996.

El Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y de los municipios aledaños, se creó considerando lo siguiente:

**1.**Que el desarrollo urbano del municipio de San Salvador y de los municipios aledaños han tenido un notorio crecimiento, llegando a alcanzar por su conurbación, categoría de una gran ciudad o metrópoli con desarrollo creciente.

**2.**Que este crecimiento se está llevando a cabo desordenadamente y aún ritmo acelerado, afectando los recursos naturales y el medio ambiente, debido a la falta de regulaciones adecuadas.

**3.**Que es necesario que este desarrollo se lleve a cabo a través de una regulación de planificación y control en los municipios del AMSS, a través de un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contenga planes sectoriales, municipales y planes sectoriales del gobierno central.

**4.**Que la normativa del reglamento vigente debe adaptarse a las necesidades de las diferentes actividades urbanas de la población y a las necesidades de conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los

recursos naturales y del medio ambiente del AMSS, a fin de que se cumpla con los objetivos y alcances de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS, por lo que es necesario reformar el actual reglamento.

5. Que es necesario establecer las disposiciones para que el desarrollo y ordenamiento territorial se lleve a cabo con la debida coordinación entre el gobierno central y el gobierno local y con la participación ciudadana para la toma de decisiones en la formulación y evaluación de los planes de ordenamiento territorial, lo cual se consigna en la Constitución de la República y el Código Municipal.

6. Que de acuerdo al artículo 203 y 206 de la constitución de la República los municipios y el gobierno central están obligados recíprocamente a colaborar en los planes de desarrollo nacional, regional y local.

**Reglamento de la Ley de Medio Ambiente por Decreto**

**Legislativo N°. 17 N° 233 de fecha 2 de Marzo de 1998.**

**Publicado en D.O. N° 79, Tomo N°. 339 del 4 de mayo de 1998.**

El Capítulo I del reglamento establece la creación del Sistema Nacional de Medio Ambiente ( SINAMA), institución que estará integrada por el Ministerio del Medio Ambiente, Unidades

Ambientales de cada ministerio, instituciones autónomas y municipales, cuyo objetivo principal es trabajar por la organización, funcionamiento y responsabilidad ambiental; en su Artículo 8 literal b) establece la creación de Unidades Ambientales para el Desarrollo de la Gestión Ambiental; entre una de sus funciones especiales, tenemos:

- El control y seguimiento de la Evaluación Ambiental de acuerdo al artículo 28 de la Ley de Medio Ambiente.
- Promoción de la consulta y participación ciudadana con organizaciones no gubernamentales, asociaciones comunales, organismos empresariales y sector académico.
- Exigir previamente a la aprobación de obras y proyectos el estudio de impacto ambiental.

En el artículo 13 del Reglamento se establece que debe de asegurarse el Ordenamiento Territorial para toda obra o proyecto a realizarse en suelo urbano; y que debe existir cooperación interministerial incorporando las diferentes políticas, planes y programas nacionales, regionales y locales.

El Ministerio del Medio Ambiente debe ser un ente que observe, apruebe y supervise el cumplimiento de la evaluación



ambiental; para lo que deberá exigir una fianza al titular del proyecto que garantice el cumplimiento de las normas y requisitos exigidos para la ejecución de obras o proyectos; así como realizar las auditorias correspondientes, promoviendo al titular o titulares de los proyectos a tomar los programas de autorregulación. Art. 5, 10, 13 y 14 del Reglamento a la Ley

En relación con la fianza que debe otorgar el titular para el cumplimiento ambiental esta debe ser por un monto equivalente a los costos de las obras físicas o de inversión que se requieran para implementar el programa de manejo o adecuación ambiental; con lo que debe garantizarse el plan de prevención contingencia. Esto previo a obtener el permiso ambiental para realizar la actividad, obra o proyecto público o privado de acuerdo al artículo 19 de la Ley.

El estudio de riesgos y manejo ambiental para realizar las actividades, obras o proyectos incluidos en el artículo 21 literal n) de la Ley, tendrá como objetivo la identificación de riesgos, así como accidentes y emergencias en su contenido lo que deberá incluir como mínimo.

- a) Identificación y determinación de las actividades que representan riesgos o amenazas para la salud de la población y la estructura del ecosistema.

b) Para la protección ambiental debe de crearse las directrices para la zonificación ambiental del territorio. Art. 71 del Reglamento.

c) Revisar la vocación de cada zona o región en función de sus recursos naturales, distribución de la población y actividades económicas predominantes.

d) El equilibrio entre asentamientos humanos y condiciones ambientales.

e) El impacto ambiental de las actividades humanas y condiciones ambientales.

f) Autorizaciones que conlleven al uso del suelo que puedan causar desequilibrios ecológicos.

g) La aprobación y otorgamiento de concesiones, permisos y licencias para el uso del suelo;

h) Determinación de los usos, previsión y control de la contaminación del suelo.

Regulando así las conductas y medidas preventivas y la responsabilidad ambiental, para evitar que todos los habitantes

tengan conductas que deterioren la calidad de vida de la población y los ecosistemas.

Para autorregular la situación planteada con anterioridad el Ministerio de Medio Ambiente nombrará a los funcionarios de su dependencia con el objeto de iniciar una fase de instrucción y sustanciación del proceso que los lleve a determinar quien es el responsable de los daños causados al medio ambiente, estableciendo algunas medidas preventivas y como medidas sustitutivas la imposición de una fianza que será de acuerdo al valúo del proyecto; en el caso que el procedimiento iniciado por el Ministerio del Medio Ambiente no sea sustancialmente resolutivo para reparar los daños causados al ecosistema; se procederá conforme a lo establecido en el Código Procesal Civil para la compensación civil de los daños.

**Reglamento Especial de Medio Ambiente, Decreto N° 38 R/  
con el Artículo 117 de la Constitución.**

Este reglamento contiene las técnicas de calidad ambiental y los requisitos que deberá incorporar el titular de la obra o proyecto al estudio de impacto ambiental. Art. 6.

**2.4.6. Otros tratamientos Normativos ( Ordenanzas Municipales, Instructivos, etc.)**

**Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción en el Municipio de San Salvador. Acuerdo N° 5 del 08 – 09 – 89. D.O. Número 167 del 11 – 09 – 89.**

Cada una de las municipalidades que conforman el AMSS en forma independiente a dictado una Ordenanza Municipal cuyo texto es común para todas; y que de acuerdo a la ordenanza de San Salvador han tenido en cuenta las consideraciones siguientes:

- a) Que el control del desarrollo urbano de cada uno de los municipios ha sido ineficiente e incapaz de ordenar su crecimiento en una forma racional y acorde a los intereses de la comunidad.
  
- b) Que de la responsabilidad profesional en el campo del desarrollo urbano y de la construcción no ha sido bien delimitada, en lo que al control municipal corresponde.
  
- c) Que el control de la construcción y del desarrollo urbano que hasta la fecha se ha realizado solamente ha logrado entorpecer el desarrollo normal de las actividades de la industria, de la construcción sin lograr los objetivos deseados.

d) Que se hace necesario lograr un eficiente control del desarrollo urbano en cada uno de los municipios que conforman el AMSS, para lo cual deben tomarse medidas de planificación y control desde un punto de vista integral, para beneficio de cada una de las comunidades.

Con las ordenanzas se pretende alcanzar los logros planteados en los Planes de Desarrollo Urbano con el fin de garantizar el ordenado crecimiento de sus núcleos poblados, mediante el desarrollo urbano, estableciendo claramente las responsabilidades de los profesionales autorizados legalmente para su planificación y desarrollo.

Contenido de las ordenanzas:

- 1) Las funciones de vigilancia, control y aprobación deberán ejercerse por la OPAMSS sobre la base del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del AMSS y el reglamento de cada ordenanza.
- 2) Las ordenanzas son muy precisas en las regulaciones relativas a la planificación.

3) Fundamentan su factibilidad en la vigencia de sus respectivos reglamentos.

4) Su vigencia es temporal; se le determina una duración de 18 meses, sometida a que a los 12 meses de su vigencia se formará una comisión revisora integrada por las gremiales profesionales y asociaciones empresariales para que analice sus resultados. Después de esta revisión, su vigencia será ilimitada, debiendo revisarse cada dos años.

Formalmente las ordenanzas son cuerpos legales emanados de los Concejos Municipales, normas de obligatorio cumplimiento y de aplicación general en el territorio y para la población de un municipio determinado; no obstante debe tenerse en cuenta que las municipalidades, a pesar de la autonomía reconocida en las distintas constituciones, no han tenido facultades autorreguladoras sino hasta la aprobación de la Constitución de El Salvador, de 1983 y se hicieron efectivas hasta la aprobación del Código Municipal en 1986.

A comienzo del siglo las ordenanzas abundaron, pero fueron haciéndose cada vez más raras, hasta desaparecer por completo, conforme el Órgano Ejecutivo fue centralizando las actividades antes confiadas a los gobiernos locales, el giro que le dio la Constitución fue muy profundo y no obstante que hay

una abundante producción legislativa por parte de los gobiernos locales, en la práctica muchas veces las ordenanzas son cuerpos legales de “segundo nivel” y todavía, ni en la cultura jurídica del ciudadano ni en la del funcionario, tienen la importancia que deberían tener.

Este aspecto debe tenerse en cuenta y fortalecerse ya que la jerarquía y la efectividad de las ordenanzas, tiene que ver con la autonomía municipal.

**Ordenanza de Zonas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales. Emitida por Acuerdo Municipal N° 5, de la Sesión Extraordinaria del 22 de Abril de 1998, P.D.O. N° 124, Tomo N°. 340, de fecha 6 de julio del año 1998.**

La Alcaldía de San Salvador sobre la facultad que la Constitución y el Código Municipal, le confiere decreta la Ordenanza de Zonas de Protección y Conservación de los Recursos Naturales, que tiene por objeto establecer en el municipio de San Salvador las zonas de protección y conservación de los recursos naturales, sobre la base de los análisis técnicos establecidos en la formulación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador ( PLAMADUR – AMSS), así como también determinar los tipos de actuación urbanística y valorización del suelo no urbanizable, los

requisitos que deberán cumplir y el procedimiento a seguir para obtener un permiso; por lo que emite los siguientes considerandos:

Que en el inciso primero del Artículo 103 de la Constitución de la República de El Salvador, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, lo que determina que es de interés social el uso y destino que se den a las tierras, de lo contrario no cumplirían su función.

Que la propiedad privada de conformidad a nuestra Constitución no solamente se encuentra enmarcada por el interés y función social, sino además en ocasiones limitada cuantitativamente y cualitativamente como se establece en el Art. 105.

Que la parcelación de las tierras agrícolas en forma indiscriminada podría llevar al efecto de convertirlas en tierras ociosas, por su reducida extensión, para su vocación natural.

Que el artículo 117 de la Constitución de la República de El Salvador declara de interés social la protección, restauración, desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales y tal regulación será objeto de leyes especiales.



Que el artículo 203 de la Constitución de la República inciso primero, declara que los municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y lo administrativo y se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.

Que en consecuencia, corresponde en su jurisdicción a cada Concejo Municipal de conformidad al Artículo 4 numeral 1 del Código Municipal, reconocer el uso actual de la tierra como una realidad, y decidir sobre el cambio de calificación de rústica a urbana para usos futuros, debiendo quedar establecido en los planes de desarrollo urbano y rurales de su respectiva localidad y en el numeral 10 del mismo artículo establece además como competencia el incremento y protección de los recursos renovables y no renovables.

Que el artículo 30 de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, señala de interés social, la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los recursos y el medio ambiente.

Que el crecimiento físico del Área Metropolitana de San Salvador, ejerce una fuerte presión sobre los recursos naturales

cuyo efecto principal se manifiesta en el deterioro del suelo, la reducción de la capacidad de infiltración de los mantos acuíferos y la contaminación del aire y las corrientes de agua superficiales, por lo que provoca graves daños en la salud de la población y afecta la productividad de la economía.

## **CAPITULO 3º**

### **LA HIPOTESIS DE TRABAJO**

#### **3.1. Presentación de la Hipótesis**

La Falta de Responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de Permisos de Construcción en el período 1991 – 2001; genera consecuencias jurídicas, que al ejecutar proyectos de Urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental no son previstas en la legislación aplicada.

##### **3.1.1. Formulación y Explicación de la Hipótesis**

La Hipótesis de trabajo que presentamos es una afirmación categórica que aún no ha sido sometida a verificación; de tal modo que no se puede decir que ella es falsa o verdadera; lo único que se puede aseverar es si es pertinente con el problema

de investigación y si es o no coherente con su marco de análisis; es decir posiblemente cierta a partir de la información disponible en este momento.

Nuestra Hipótesis es de carácter explicativo la cuál describe el problema e identifica la relación de causalidad en su comportamiento, estableciendo una relación funcional entre variables.

#### **Variable Dependiente ( y )efecto**

Consecuencias Jurídicas no previstas en la legislación aplicada al otorgar permisos de construcción en el municipio de San Salvador, en el año 1991 al 2001.

#### **Variable Independiente (x) Causa**

La falta de Responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción en el municipio de San Salvador en período del año 1991 al 2001.

### **3.1.2.Extremos de Prueba de la Hipótesis**

**(y) efecto**

Consecuencias jurídicas que originan al autorizar proyectos de urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental; no previstas en la legislación aplicada.

**(x) causa)**

La falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador ( OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción origina consecuencias jurídicas no previstas en la legislación aplicada.

**Relación de Causalidad**

**Vi ( x )**-----**Vd ( y )**

La falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador ( OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción; **es la causa principal** para que se originen consecuencias jurídicas que al ejecutar proyectos de urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental no son previstas en la legislación aplicada.

## **Relación Funcional**

$$Y = f(x)$$

Las consecuencias jurídicas que resultan de la ejecución de proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental, **están determinadas** por la falta de responsabilidad de OPAMSS, en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción.

### **3.1.3. Fundamentación de la Hipótesis**

La hipótesis de trabajo tiene como fundamento el planteamiento del problema que enunciamos a continuación: ¿Cuáles han sido las consecuencias jurídicas que se originan de la aprobación de permisos de construcción en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?, Lo que trae como consecuencia la destrucción del medio ambiente generado por la construcción de viviendas, al no prever en la legislación aplicada las medidas preventivas para que se construya sin mayor riesgo y se proteja el medio ambiente; como ejemplo tomamos las urbanizaciones que se han aprobado en las faldas del Volcán de San Salvador; la Urbanización la Cima y las Colonias aledañas al Cerro de San Jacinto.

Por lo tanto fundamentamos la hipótesis basándonos en las consecuencias jurídicas de carácter administrativos ocasionadas al otorgar permisos de construcción por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), a las Empresas Constructoras que realizan obras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental, de lo cual señalaron diferentes factores internos y externos que intervienen en el mal uso del suelo, la excesiva concentración de la población, la deforestación de zonas boscosas y áreas verdes, como también la falta de un desarrollo urbano territorial y ambiental, que conlleva a la práctica de la ineficacia en al aplicación de la ley y a la falta de un estudio de impacto ambiental adecuado.

#### **3.1.4. Contexto de la Hipótesis**

El criterio que se tomo en cuenta para construir la hipótesis de la investigación, obedece a varios factores detallados a continuación:

#### **Aspecto Descriptivo “y”**

**AD “y”:** “Han existido consecuencias jurídicas administrativas en la aprobación de permisos de construcción en el período 1991 – 2001 en el municipio de San Salvador que

no son previstas en la legislación aplicada por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, (OPAMSS) “.

### **Aspecto Descriptivo “x”**

**AD “ x”:** “ Ha existido también en ese período y en esa zona, falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), al otorgar permisos de construcción y en lo particular la falta de aplicación de la ley”.

### **Aspecto Explicativo x \_\_\_\_\_y**

**AE x – y:** “ La existencia de la falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), al otorgar permisos de construcción ha sido el factor principal que ha determinado que se originen directamente consecuencias jurídicas no previstas en la ley.

### **Variables y su relación lógica:**

#### **Variable Independiente (x) Causa**

La falta de Responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción en el municipio de San Salvador en período del año 1991 al 2001.

**Variable Dependiente ( y ) efecto**

Consecuencias Jurídicas no previstas en la legislación aplicada al otorgar permisos de construcción en el municipio de San Salvador, en el año 1991 al 2001.

**Relación Lógica:**

El vínculo entre la falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador al aplicarla ley y las consecuencias jurídicas que se originan al otorgar permisos de construcción, en tanto, esa falta de responsabilidad es la causa directa y principal para que se originen consecuencias jurídicas

**LOS SUJETOS – OBJETO:**

**Sujeto Activo**



Las instituciones y funcionarios públicos responsables de aplicar la ley para la aprobación de permisos de construcción. OPAMSS, Alcaldía de San Salvador, Ministerio de Medio Ambiente.

### **Sujeto Pasivo**

Las empresas que solicitan permisos de construcción y la población afectada por los permisos de construcción otorgados en zonas de mayor y menor riesgo.

Empresas Constructoras

Asociación de Ingenieros y Arquitectos

Cámara de la Construcción Salvadoreña

Co – Ingenieros

Avance Ingeniero

### **Unidades de observación**

Las instituciones y organizaciones en dónde se encuentran los sujetos.

### **Sujeto Activo**

OPAMSS

Alcaldía de San Salvador

Ministerio de Medio Ambiente  
COAMSS

**Sujeto Pasivo**

Empresas Constructoras

Asociación de Ingenieros y Arquitectos ( ASIA)

Cámara de la Construcción Salvadoreña (CASALCO)

CO – INGENIEROS

AVANCE INGENIEROS

**Población afectada**

La Cima I, II, III, Jardines de la Cima, Volcán de San Salvador:  
San Ernesto , San Zibar, Montebello, Miralvalle, Residencial  
Montecielo. San Jacinto: Santa Marta, Las Conchas.

**3.1.4.1 Factores Precedentes**

Consideramos que la falta de vigilancia del estado en el fiel cumplimiento al aplicar la legislación para este caso, todas las leyes que se deben de cumplir con relación a las obras de urbanización y protección del medio ambiente en el municipio de San Salvador, ha permitido que se generen consecuencias jurídicas entre la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, empresas constructoras y la población debido

a la ejecución de proyectos urbanísticos que han ocasionado desastres y que han sido autorizados debidamente en zonas de mayor y menor riesgo ambiental y en algunos casos no previstos en la legislación aplicada.

#### **3.1.4.2 Factores Consecuentes**

De acuerdo al uso de las variables planteadas en la hipótesis, nos encontramos con que la falta de responsabilidad de OPAMSS, en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción en el municipio de San Salvador, obedece estrictamente a la falta de aplicación de la ley en su sentido amplio, generado por la dispersión legal actual.

#### **3.1 .4.3 Factores Intervinientes**

Los factores intervinientes que tienen relación directamente con las consecuencias jurídicas que se generan al ejecutar proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental no previstas en la legislación aplicada, son: en un primer momento la falta de vigilancia y control del Concejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador ( COAMSS), en la aplicación de la legislación y del procedimiento administrativo que sigue la oficina de planificación del área metropolitana de

San Salvador al otorgar permisos de construcción a empresas constructoras en el municipio de San Salvador, además esta responsabilidad es compartida directamente también por la Alcaldía Municipal de San Salvador como ente autónomo encargado de vigilar la aprobación de proyectos urbanísticos de acuerdo al cumplimiento de la normativa vigente y las ordenanzas municipales, con los respectivos acuerdos tomados por esta institución.

#### **3.1.4.4 Factores Coexistentes**

Entre los factores coexistentes que tienen relación con nuestra hipótesis de trabajo y que influyen al nivel externo e interno son:

En primer lugar la degradación ambiental, los daños ocasionados a la población y la contaminación del ambiente, generado por la superpoblación en condiciones de vida precaria en la zona urbana de San Salvador específicamente, a esto debemos agregar también los problemas económicos de la población, ya que debido a las limitaciones de recursos contaminan con mayor facilidad el ambiente dónde se encuentran, agudizando más el problema, y corriéndose graves riesgos en la salud de la población en general; otro aspecto a valorar es la pérdida del patrimonio, generada por el hacinamiento.

### **3.1.4.5. Factores Subsecuentes**

Como causas indirectas que también tienen relación y explicación a la hipótesis planteada es: el mal uso del suelo y la falta de valoración ambiental que no permite valorar que estamos ante una situación de crisis y de vulnerabilidad ambiental, casi en su generalidad del municipio de San Salvador.

## **CAPITULO 4º**

### **LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION**

#### **4.1 PRESENTACION DE RESULTADOS**

Con el propósito de comunicar, analizar y valorar críticamente los resultados obtenidos en el desarrollo de la investigación de manera general, y también especialmente con el propósito de verificar la hipótesis de trabajo, este capítulo contiene dos partes principales: una descriptiva, donde exponemos y explicamos de manera cuantitativa, sintética, y gráfica los resultados producidos al probar la hipótesis; y otra

valorativa, en la cual analizamos e interpretamos los resultados, comparándolos con la hipótesis y los objetivos planteados.

Además contiene una tercera parte referida a los resultados procesales metodológicos, o productos intermedios de la investigación.

#### 4.1.1 Presentación de Gráficas

##### SIMBOLOGIA

OA = Oportuna y Aplicable	TRA. M = Tradicionalmente Mecdo.
OI = Oportuna e Inaplicable	E = Eficiente
II = Inoportuna e Inaplicable	AE = Algo Eficiente
IA = Inoportuna pero Aplicable	INF. = Ineficiente
NR = No recibe	ND = No Dispone
AS = Actualizada y Suficiente	AGL. = Ágil
AI = Actualizada pero Insuficiente	AGL. O = Ágil y Oportuno
ATR.S = Atrasada y Suficiente	L = Lenta
ATR.I = Atrasada pero Insuficiente	LI = Lenta e Inoportuno

SE = Sobre Explotada  
RE = Racionalmente Explotada  
SM.E = Semi Explotada  
TE = Totalmente Explotada  
NIA= Ninguna de las Anteriores  
MA= Muy Aceptable  
A = Aceptable  
PA = Poco Aceptable  
I= Inaceptable  
NSA= No se Aplica  
TM = Totalmente Mecanizado

NDM = No Dispone de Mecanismos  
ATR.INF.= Atrasada e Ineficiente  
MD = Media  
B= Baja  
MB= Muy baja  
ACPT.= Aceptable  
P.ACPT.= Poco Aceptable  
N.ACPT.= No Aceptable  
T.INACPT= Totalmente Inaceptable  
ADM.= Administrativas  
C= Civiles

SM = Semi Mecanizado  
M = Mecanizado  
MG= Muy Grave  
G= Grave  
MN.G= Menos Grave  
NG= Nada Grave  
EC= Excelentes Condiciones  
AC= Aceptables Condiciones  
MC= Malas Condiciones  
O= Otros  
ED= En Desacuerdo  
E= Excelente  
D= Deficiente

PNLS.= Penales  
TA= Todas las Anteriores  
TA = Totalmente de Acuerdo  
PA =Parcialmente de Acuerdo  
NE =No Existen  
MARN =Ministerio de Medio Ambiente  
ORG.A = Organizaciones Ambientalistas  
EF = Eficiente  
AEF = Algo Eficiente  
IEF = Ineficiente  
NDI= No Dispone

SE= Si Existen

NS= No se

MR= De Mayor Riesgo

MN.R= De Menor Riesgo

SR= Sin Ningún Riesgo

SC= Si la conozco

PC= Poco la Conozco

MC= Medio la Conozco

NDC.= Nada la Conozco

MBJ= Muy Baja

EMP.C= Empresas Constructora

ESTD.= Estado

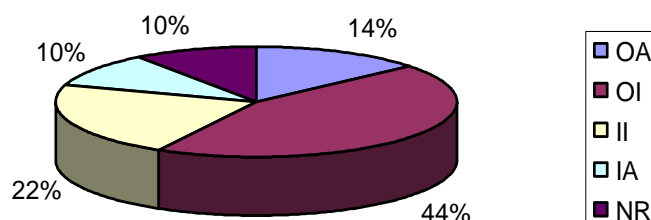
OPAMSS = Oficina De planificación del Área Metropolitana de San Salvador

## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 1Y-1X

**1y**-¿cómo se encuentra la ley en relación con el uso del suelo?

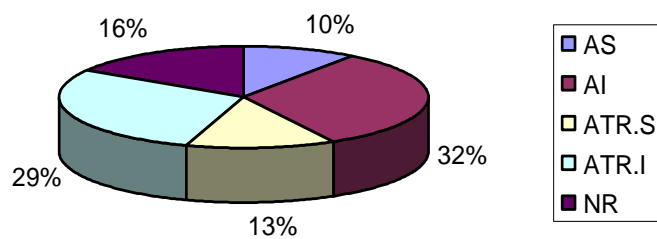
**1x**-¿cómo calificaría el uso del suelo en relación con los permisos de construcción?

GRAFICA 1Y





GRAFICA 1X

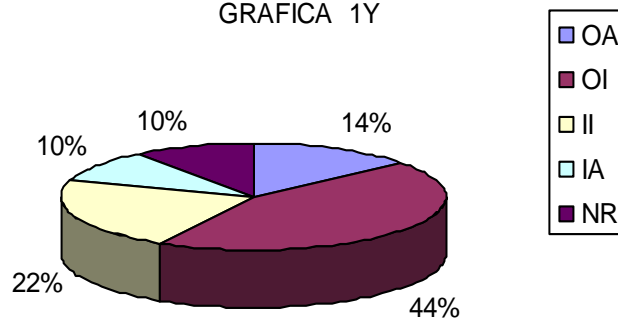


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 1Y-2X

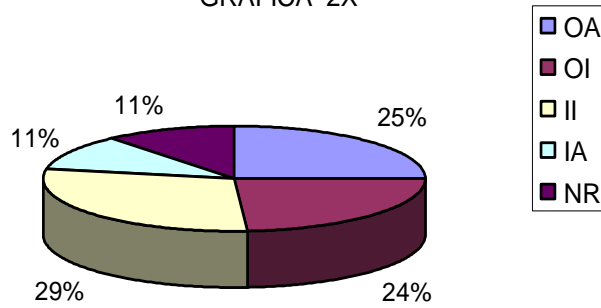
**1y-**¿cómo se encuentra la ley en relación con el uso del suelo?

**2x.** ¿Cómo calificaría la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental?

GRAFICA 1Y



GRAFICA 2X

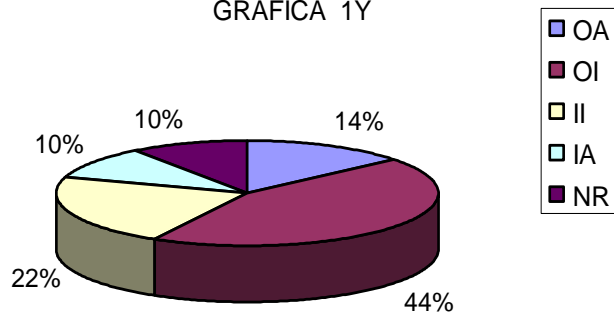


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 1Y-3X

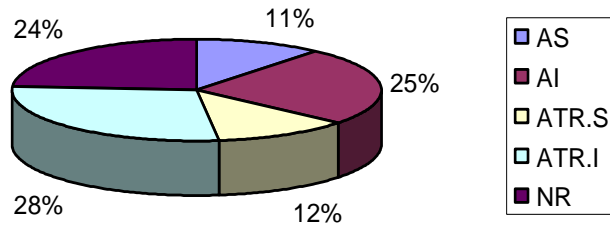
**1y-**¿cómo se encuentra la ley en relación con el uso del suelo?

**¿3X.** ¿ Cómo calificaría las medidas preventivas implementadas en el desarrollo de urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?

GRAFICA 1Y



GRAFICA 3X

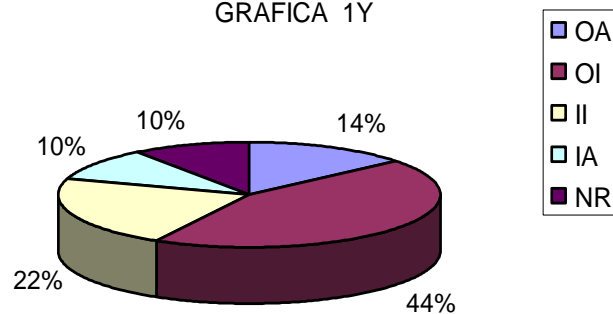


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 1Y-4X

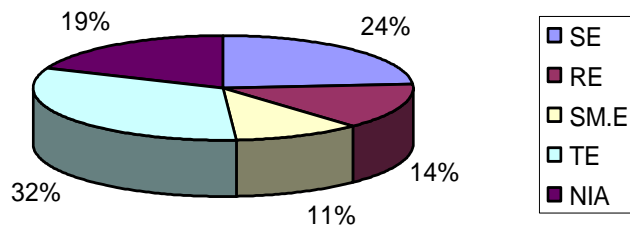
**1y**-¿cómo se encuentra la ley en relación con el uso del suelo?

**4x**-¿Cómo calificaría la vulnerabilidad ambiental generada por la industria de la construcción?

GRAFICA 1Y



GRAFICA 4X

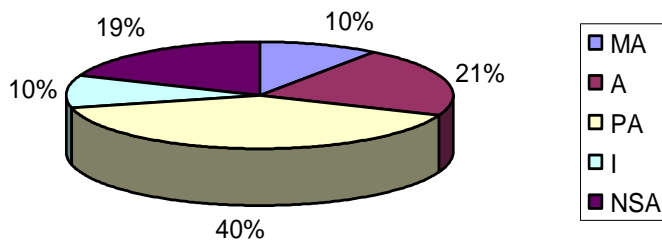


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 2Y-1X

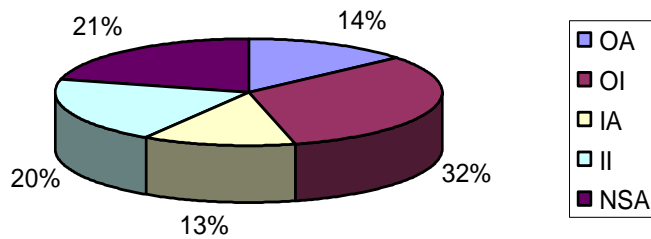
**2Y** ¿Cómo considera la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental?

**1X** ¿Cómo calificaría el uso del suelo en relación con el estudio de impacto ambiental y su fundamentación técnica y jurídica?

GRAFICA 2Y



GRAFICA 1X

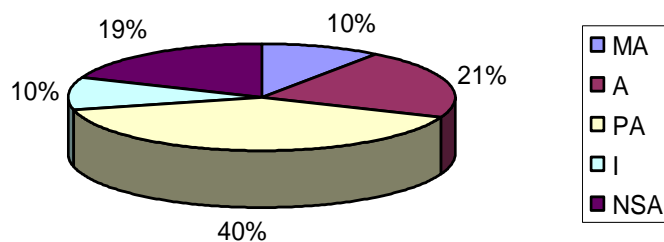


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 2Y-2X

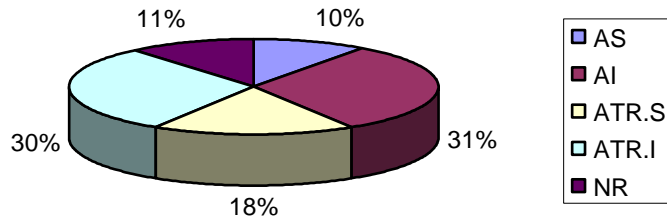
**2Y** ¿Cómo considera la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental?

**2X** ¿Cómo calificaría la comprobación técnica y su fundamentación jurídica en los estudios de impacto ambiental?

GRAFICA 2Y



GRAFICA 2X

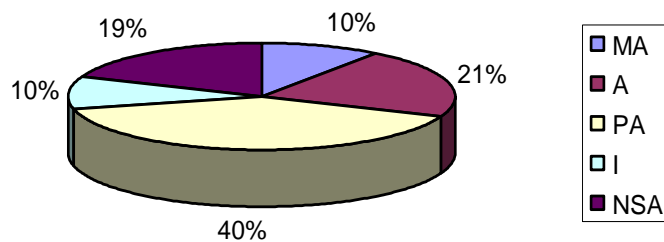


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 2Y-4X

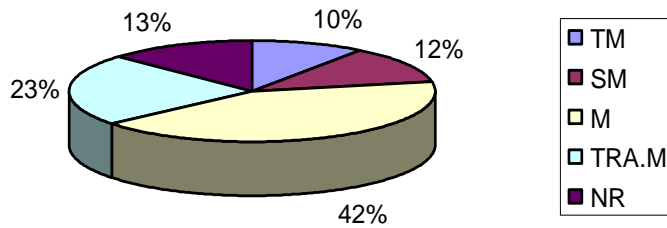
**2Y** ¿Cómo considera la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental?

**4X** ¿Cómo calificaría el estudio de impacto ambiental realizado en zonas o áreas de vulnerabilidad ambiental?

GRAFICA 2Y



GRAFICA 4X

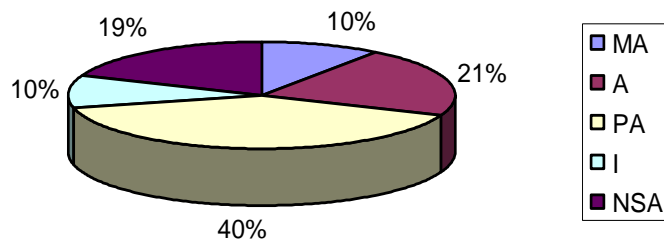


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 2Y-5X

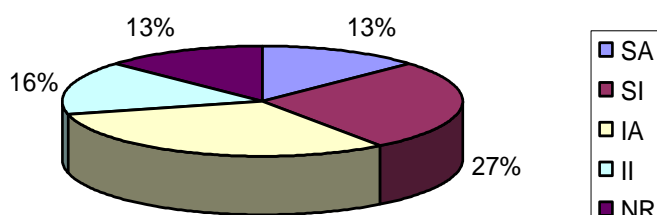
**2Y** ¿Cómo considera la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental?

**5X** ¿Cómo calificaría los mecanismos jurídicos que se emplean en el estudio de impacto ambiental?

GRAFICA 2Y



GRAFICA 5X

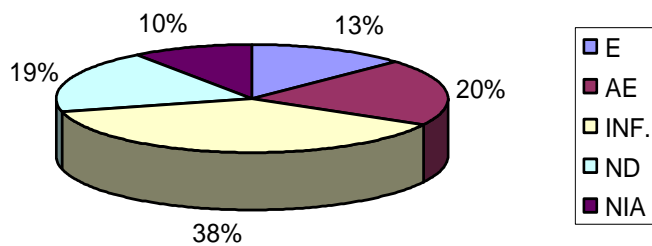


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 3Y-1X

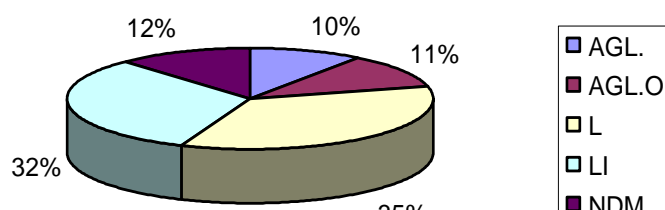
**3Y** ¿Qué tipo de vigilancia ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos?

**1X** ¿Cómo calificaría la responsabilidad institucional del estado en relación con el uso del suelo?

GRAFICA 3Y



GRAFICA 1X



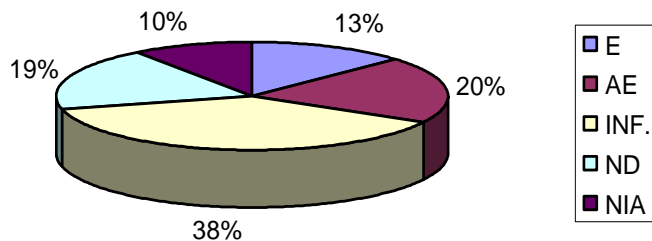


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 3Y-3X

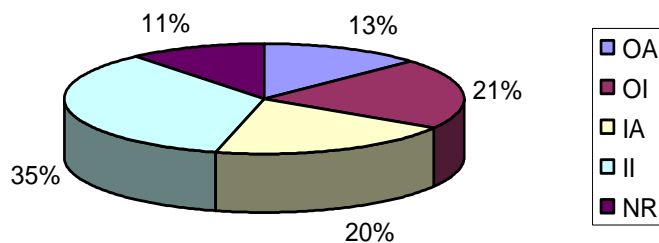
**3Y** ¿Qué tipo de vigilancia ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos?

**3X** ¿Cómo calificaría la vigilancia institucional del estado en relación con la aplicación de medidas preventivas para las urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo?

GRAFICA 3Y



GRAFICA 3X

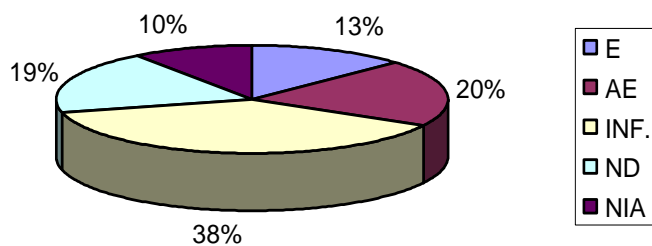


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 3Y-4X

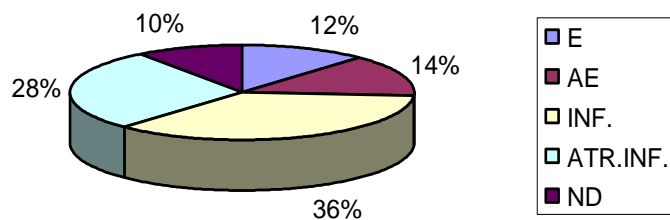
**3Y** ¿Qué tipo de vigilancia ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos?

**4X** ¿Cómo calificaría la vigilancia y la responsabilidad que tiene el estado para aplicar la ley en los casos de vulnerabilidad ambiental?

GRAFICA 3Y



GRAFICA 4X

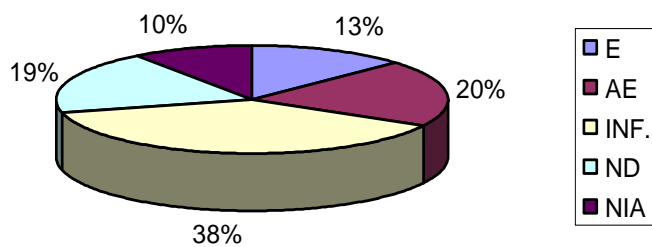


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 3Y-5X

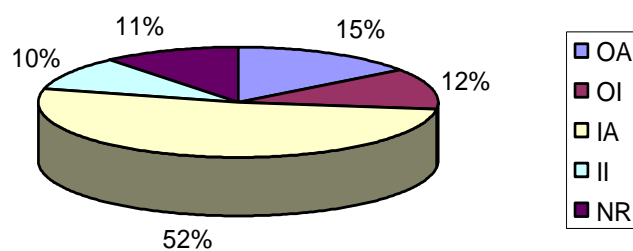
**3Y** ¿Qué tipo de vigilancia ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos?

**5X** ¿Cómo calificaría la vigilancia y la responsabilidad institucional del estado en relación con el cumplimiento de los mecanismos jurídicos que se emplean al otorgar permisos de construcción?

GRAFICA 3Y



GRAFICA 5X

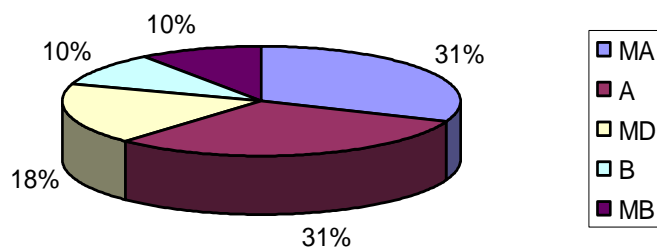


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 4Y-1X

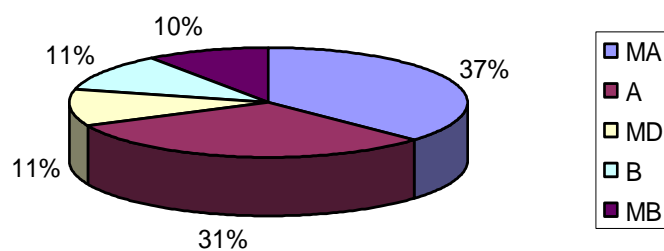
**4Y** ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción?

**1X** ¿Cómo calificaría la contaminación y la degradación ambiental generada por el mal uso del suelo?

GRAFICA 4Y



GRAFICA 1X

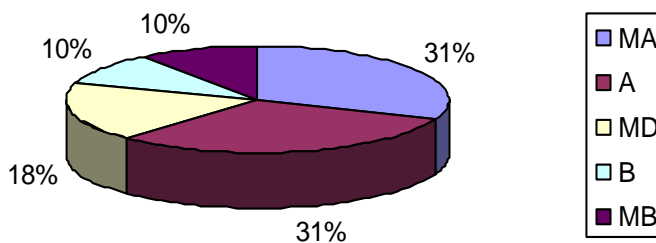


### RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 4Y-2X

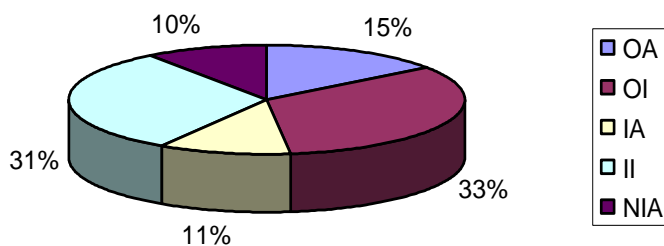
**4Y** ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción?

**2X** ¿Cómo calificaría la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental en relación con la contaminación y degradación del medio ambiente?

GRAFICA 4Y



GRAFICA 2X

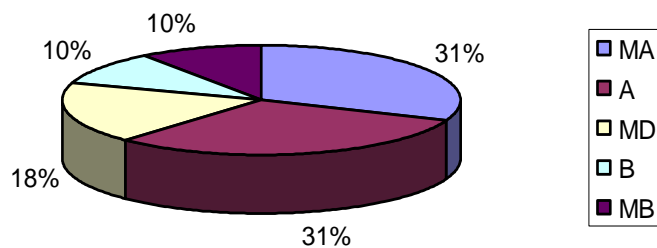


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 4Y-3X

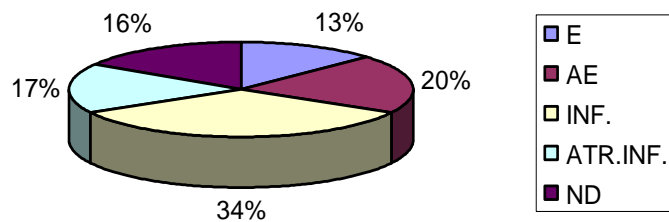
**4Y** ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción?

**3X** ¿Cómo calificaría las medidas preventivas aplicadas a las urbanizaciones que construyen en zonas de mayor y menor riesgo que tienden a contaminar y degradar el ambiente?

GRAFICA 4Y



GRAFICA 3X

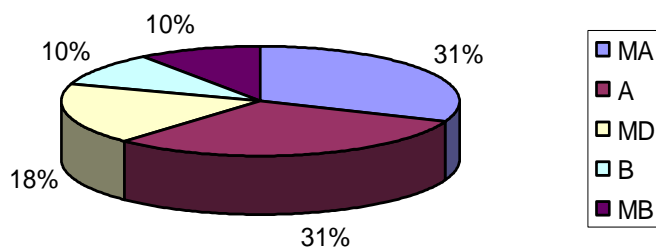


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 4Y-4X

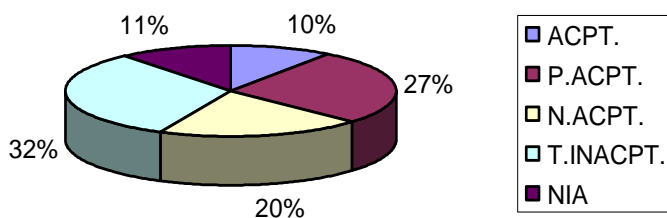
**4Y** ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción?

**4X** ¿Cómo calificaría a la industria de la construcción que ejecuta proyectos de urbanización en zonas de vulnerabilidad ambiental?

GRAFICA 4Y



GRAFICA 4X

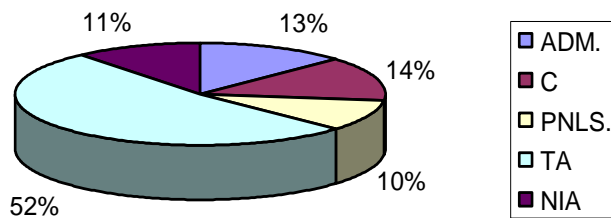


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 5Y-1X

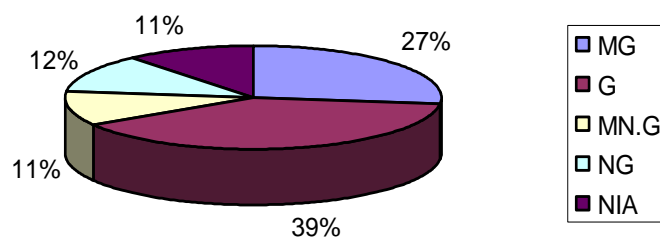
**5Y** ¿Qué tipo de consecuencias jurídicas origina la industria de la construcción, al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?

**1X** ¿Cómo calificaría las consecuencias jurídicas que se generan por el mal uso del suelo?

GRAFICA 5Y



GRAFICA 1X



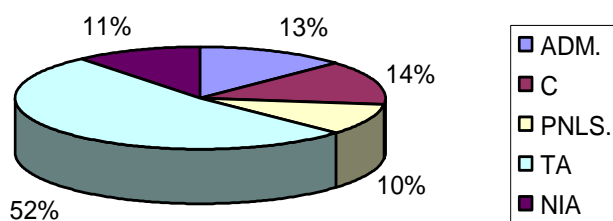


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 5Y-3X

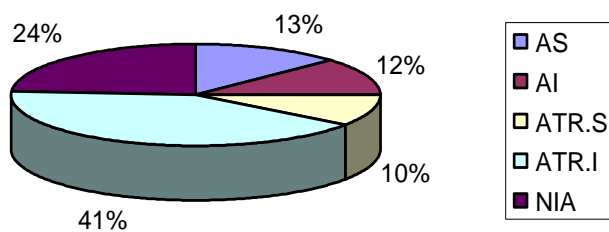
**5Y** ¿Qué tipo de consecuencias jurídicas origina la industria de la construcción, al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?

**3X** ¿Cómo calificaría las medidas preventivas aplicadas en relación con los proyectos de urbanización en zonas de mayor y/o menor riesgo ambiental?

GRAFICA 5Y



GRAFICA 3X

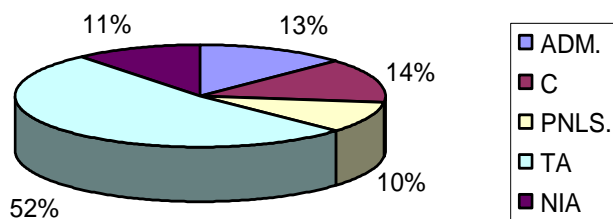


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 5Y-4X

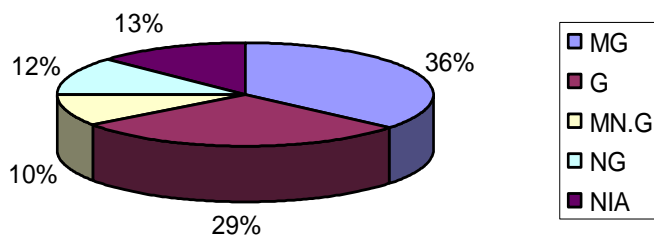
**5Y** ¿Qué tipo de consecuencias jurídicas origina la industria de la construcción, al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?

**4X** ¿Cómo calificaría las consecuencias jurídicas que se originan de la vulnerabilidad ambiental?

GRAFICA 5Y



GRAFICA 4X



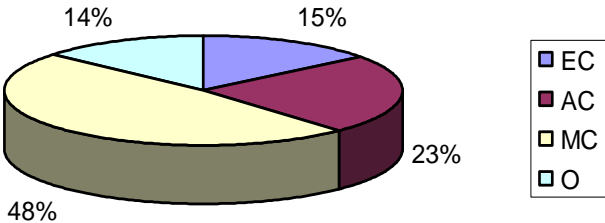
# GRAFICAS DE POBLACIÓN

## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 1Y-1X

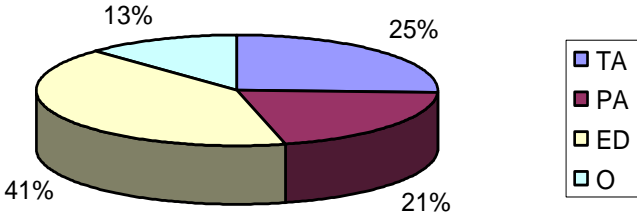
1Y ¿Cómo se encuentra la zona urbana donde usted vive con relación al uso del suelo?

1x ¿Cree usted que se deberían negar permisos de construcción en las zonas donde usted vive?

GRAFICA 1Y



GRAFICA 1X

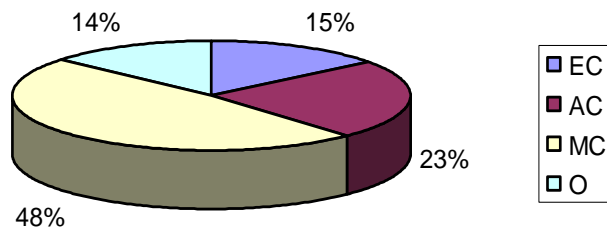


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 1Y-2X

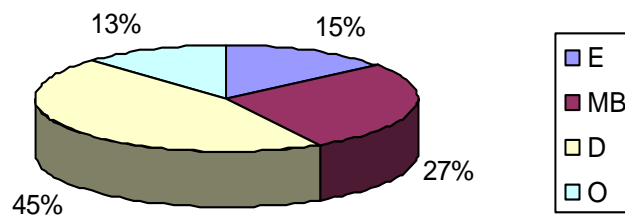
**1Y** ¿Cómo se encuentra la zona urbana donde usted vive con relación al uso del suelo?

**2X** ¿Cómo calificaría usted el ambiente natural de la zona donde usted vive?

GRAFICA 1Y



GRAFICA 2X

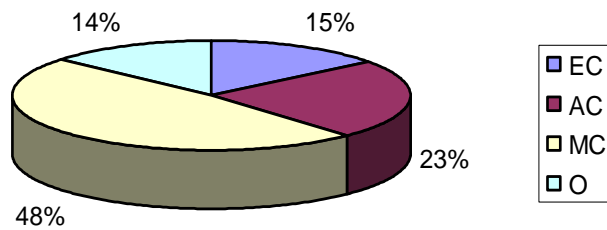


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 1Y-3X

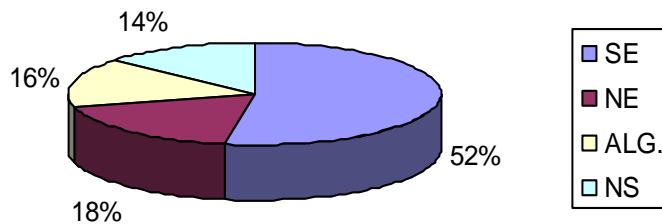
**1Y** ¿Cómo se encuentra la zona urbana donde usted vive con relación al uso del suelo?

**3X** ¿Existe donde en la zona usted vive construcciones que se ubican en áreas de altos riesgos?

GRAFICA 1Y



GRAFICA 3X

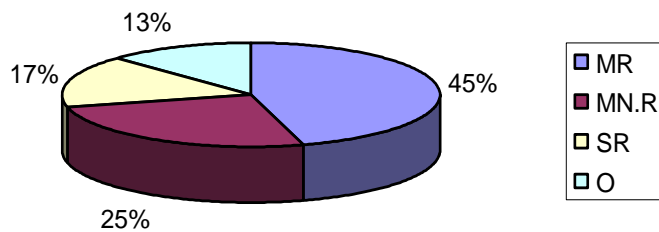


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 2Y-1X

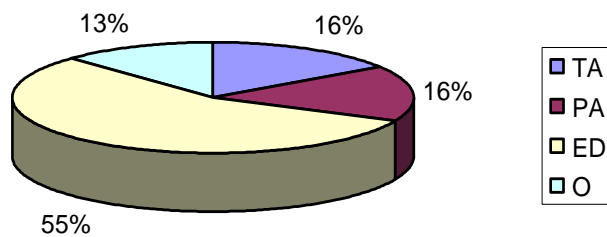
**2Y** ¿Cómo considera la zona y el área donde usted vive?

**1x** ¿Cree usted adecuado que se realicen construcciones de viviendas en zonas verdes y boscosas?

GRAFICA 2Y



GRAFICA 1X

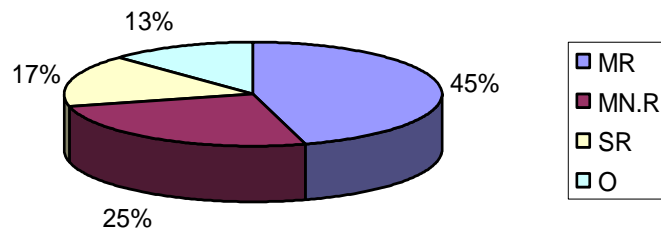


## RELACION FUNCIONAL DE LAS GRAFICAS 2Y-2X

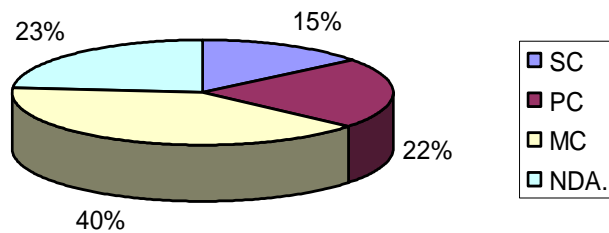
**2Y** ¿Cómo considera la zona y el área donde usted vive?

**2X** ¿Tiene conocimiento usted sobre la ley que se aplica para la aprobación de permisos de construcción?

GRAFICA 2Y



GRAFICA 2X

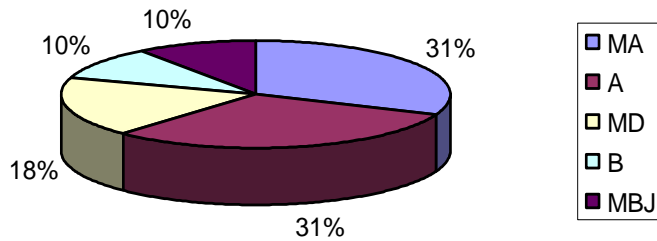


## RELACION FUNCIONAL DE LA GRAFICA 4Y-1X

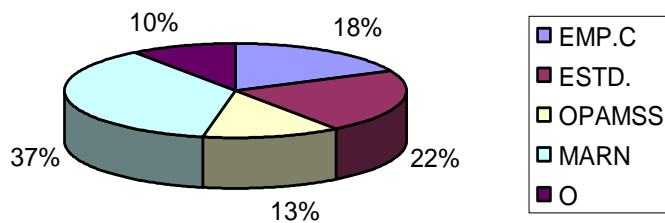
**4Y** ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción?

**1X** ¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad en caso de daños y amenazas a la población que habita en las urbanizaciones consideradas de alto riesgo?

GRAFICA 4Y



GRAFICA 1X



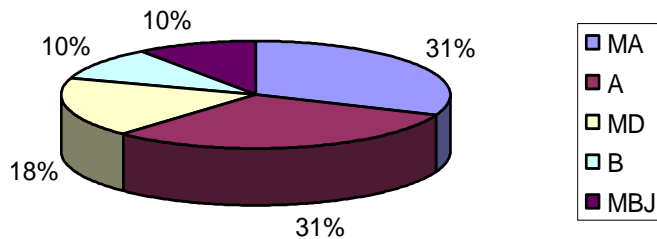


## RELACION FUNCIONAL DE LA GRAFICA 4Y-4X

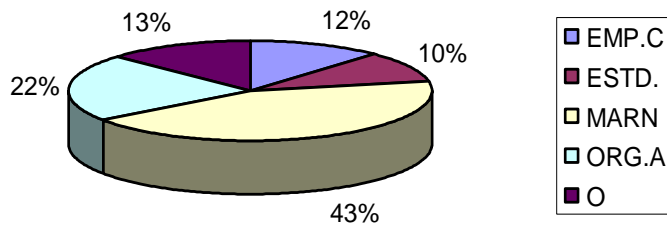
**4Y** ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción?

**4X** ¿Quiénes cree usted que muestran mayor interés para proteger el medio ambiente relacionado con la construcción de las viviendas?

GRAFICA 4Y



GRAFICA 4X

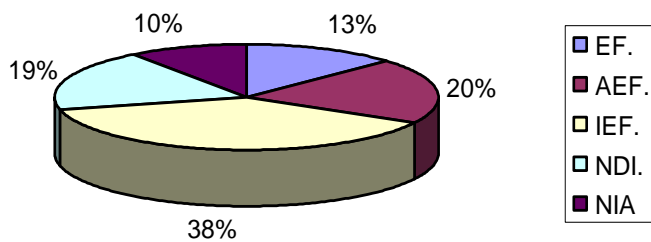


## RELACION FUNCIONAL DE LA GRAFICA 3Y-5X

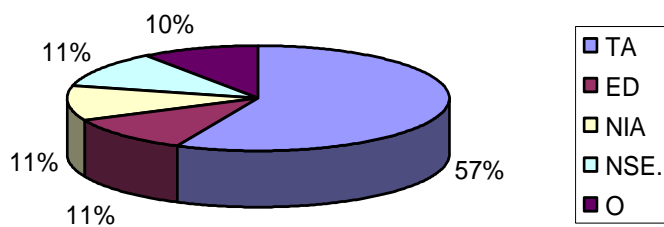
**3Y** ¿Qué tipo de vigilancia ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos?

**5X** ¿Cree usted que puede generar consecuencias legales el aprobar permisos de construcción en zonas de alto riesgo?

GRAFICA 3Y



GRAFICA 5X



#### **4.1.2 Explicación de gráficas**

##### **Análisis de encuestas aplicadas a profesionales**

La interpretación de las presentes gráficas fue aplicada a 50 profesionales que laboran en las diferentes empresas constructoras del municipio de San Salvador y que hacen uso de permisos de construcción para la ejecución de proyectos urbanísticos.

##### **Gráfica 1y – 1x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 1y en combinación con 1x que se refiere a cómo se encuentra la ley en relación con el uso del suelo cuando se otorgan permisos de construcción los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: oportuna pero inaplicable con el 44% siguiendo el 22% con inoportuna e inaplicable de la población

encuestada y con respecto a los permisos de construcción el 32% respondió a la alternativa **actualizado pero insuficiente** con incidencia del 26% con la alternativa atrasado pero insuficiente.

### **Gráfica 1y –2x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas **1y** en combinación con **2x** que se refiere a cómo se encuentra la ley en relación con el uso del suelo con respecto a la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: oportuna pero inaplicable con el 44% de la población encuestada y en relación con la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental el 29% respondió a la alternativa **inoportuna pero inaplicable**.

### **Gráfica 1y – 3x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas **1y** en combinación con **3x** que se refiere a cómo se encuentra la ley con relación al uso del suelo con respecto a las medidas preventivas implementadas en el desarrollo de urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: oportuna pero inaplicable con el 44% de la población encuestada y con

respecto a las medidas preventivas el 28% respondió a la alternativa **atrasadas e insuficientes**.

### **Gráfica 1y – 4x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 1y en combinación con 4x que se refiere a cómo se encuentra la ley con relación al uso del suelo con respecto a la vulnerabilidad ambiental generada por la industria de la construcción, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: oportuna pero inaplicable con el 44% de la población encuestada y con respecto a la vulnerabilidad ambiental el 32% respondió a la alternativa, **totalmente explotada**.

### **Gráfica 2y – 1x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 2y en combinación con 1x que se refiere a la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental con respecto al uso del suelo y su fundamentación técnica, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: poco aceptable con el 22.8% de la población encuestada y con respecto al uso del suelo y su fundamentación técnica el 32% respondió a la alternativa, **oportuna pero inaplicable**.

### **Gráfica 2y – 2x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 2y en combinación con 2x que se refiere a la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental, con respecto a la comprobación técnica, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: poco aceptable con el 40% de la población encuestada y con respecto a la comprobación técnica en el estudio de impacto ambiental el 31% respondió a la alternativa, **actualizada pero insuficiente**.

### **Gráfica 2y – 4x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 2y en combinación con 4x que se refiere a la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental, realizado en zonas o áreas de vulnerabilidad ambiental, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: poco aceptable con el 40% de la población encuestada y con respecto al estudio en las zonas o áreas de vulnerabilidad ambiental el 42 % respondió a la alternativa, **mecanizado**.

### **Gráfica 2y – 5x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 2y en combinación con 5x que se refiere a la fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental, en relación con los mecanismos jurídicos que se emplean en dicho estudio, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: poco aceptable con el 40% de la población encuestada y con respecto a los mecanismos jurídicos que se emplean en el estudio de impacto ambiental el 31% respondió a la alternativa, **insuficientes pero aplicables**.

### **Gráfica 3y – 1x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 3y en combinación con 1x que se refiere al tipo de vigilancia que ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos, en relación con la responsabilidad institucional del estado con respecto al uso del suelo, los encuestados respondieron a las

alternativas combinadas siguientes: ineficiente el 38% de la población encuestada y con respecto a la responsabilidad institucional del estado con relación al uso del suelo el 35% respondió a la alternativa, **lenta, combinada con inoportuna** en un 32%.

### **Gráfica 3y – 3x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 3y en combinación con 3x que se refiere al tipo de vigilancia que ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos, en relación con la aplicación de medidas preventivas para realizar urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: ineficiente el 38% de la población encuestada y con respecto a la aplicación de medidas preventivas el 35% respondió a la alternativa, **inoportuna e inaplicable**.

### **Gráfica 3y – 4x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 3y en combinación con 4x que se refiere al tipo de vigilancia que ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos, en relación con su responsabilidad en los casos de vulnerabilidad ambiental, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: ineficiente el 38% de la población encuestada y con respecto a la vigilancia y la responsabilidad que tiene el estado para aplicar la ley en los casos de vulnerabilidad ambiental el 36% respondió a la alternativa, **ineficiente**.

### **Gráfica 3y – 5x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 3y en combinación con 5x que se refiere al tipo de vigilancia que ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos, en relación con el cumplimiento de los mecanismos jurídicos que se emplean al otorgar permisos de construcción, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: ineficiente el 38% de la población encuestada y con respecto a la vigilancia y la responsabilidad que tiene el estado con relación al cumplimiento de los mecanismos jurídicos que se emplean al

otorgar permisos de construcción el 52% respondió a la alternativa, **inoportuna pero aplicable**.

#### **Gráfica 4y – 1x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 4y en combinación con 1x que se refiere a cómo se encuentra la contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción, en relación con el mal uso del suelo, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: alta con un 31% y con el mismo porcentaje la alternativa muy alta, muy alta con el 37% y con el 31% alta y con respecto a la contaminación y la degradación ambiental generada por el mal uso del suelo, el 37% respondió muy alta y con el 31% alta.

#### **Gráfica 4y – 2x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 4y en combinación con 2x que se refiere a cómo se encuentra la contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción, en relación con la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: alta con el 31% y con el mismo porcentaje muy alta y con respecto a la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental con relación a la contaminación y degradación del medio ambiente el 33% respondió a la alternativa oportuna pero inaplicable, siguiéndole con el 26.8% la alternativa inoportuna pero inaplicable.

#### **Gráfica 4y – 3x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 4y en combinación con 3x que se refiere a cómo se encuentra la contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción, en relación con la aplicación de medidas preventivas aplicadas a las urbanizaciones que construyen en zonas de mayor y menor riesgo que tienden a contaminar y degradar el ambiente, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: alta con el 31% y con el mismo porcentaje muy alta y con respecto a la aplicación de medidas preventivas el 34% ineficiente, siguiéndole con el 20% la alternativa algo eficientes.



#### **Gráfica 4y – 4x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas **4y** en combinación con **4x** que se refiere a cómo se encuentra la contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción, en relación con la ejecución de proyectos de urbanización en zonas de vulnerabilidad ambiental, los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: alta con el 31% y con el mismo porcentaje muy alta y con respecto a la ejecución de proyectos de urbanización en zonas de vulnerabilidad ambiental el 32% con la totalmente inaceptable, siguiéndole con el 20% la alternativa poco aceptable.

#### **Gráfica 5y – 1x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 5y en combinación con 1x que se refiere al tipo de consecuencias que origina la industria de la construcción al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental con relación al mal uso del suelo los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: todas las anteriores ( se refiere a las consecuencias administrativas, civiles y penales) con el 52% de la población encuestada y con relación al uso del suelo prevalecieron la alternativa grave con el 39%.

#### **Gráfica 5y – 3x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 5y en combinación con 3x que se refiere al tipo de consecuencias que

origina la industria de la construcción al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en relación con la aplicación de medidas preventivas los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: todas las anteriores ( se refiere a las consecuencias administrativas, civiles y penales) con el 52% de la población encuestada y en relación con las medidas preventivas aplicadas un 41% respondió atrasadas e insuficientes.

#### **Gráfica 5y – 4x**

De los resultados obtenidos en ambas preguntas 5y en combinación con 4x que se refiere al tipo de consecuencias que origina la industria de la construcción al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en relación con la vulnerabilidad ambiental los encuestados respondieron a las alternativas combinadas siguientes: todas las anteriores ( se refiere a las consecuencias administrativas, civiles y penales) con el 43% de la población encuestada y en relación con la vulnerabilidad ambiental el 36% respondió a la alternativa **muy grave**.

#### **Análisis de la encuesta aplicada a la población.**

La interpretación de los presentes gráficos aplicadas a 50 habitantes que residen en las zonas de alto riesgo, como San Jacinto, Volcán de San Salvador y La Cima del municipio de San Salvador, nos proporcionaron la información necesaria para ser interpretada de la siguiente manera:

### **Gráfica 1y - 1x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas que dieron como resultado las siguientes alternativas: en lo que respecta a ¿Cómo se encuentra la zona urbana dónde usted vive en relación con el uso del suelo?, la población respondió con un 48.5% a la alternativa en **malas condiciones** siguiéndole el 23.5% con aceptables condiciones y en relación con la pregunta ¿ Cree usted que deberían negarse permisos de construcción en la zona dónde usted vive?, el 41.5% respondió **en desacuerdo** y el 25.5% respondió **totalmente de acuerdo**.

### **Gráfica 1y- 2x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas 1y con 2x, referido a ¿Cómo se encuentra la zona urbana dónde usted vive en con relación al uso del suelo? Y ¿Cómo calificaría usted el ambiente natural donde vive?, la población respondió con un

48.5% a la alternativa en **malas condiciones**, siguiéndole el 23.5% con aceptables condiciones y con relación al ambiente natural el 45.% expresó deficiente, siguiendo el 25.5% muy bueno.

### **Gráfica 1y – 3x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas 1y con 3x, referido a ¿Cómo se encuentra la zona urbana dónde usted vive en relación con el uso del suelo? Y ¿Existe la zona donde usted vive, construcciones que se ubican en áreas de alto riesgo?, la población respondió con un 48.5% a la alternativa en **malas condiciones**, siguiéndole el 23.5% con **aceptables condiciones** y con relación a las construcciones que se ubican en áreas de alto riesgo respondieron, con un 52.5% si existen, siguiéndole el 18.5% con no existen el 45.%.

### **Gráfica 2y – 1x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas 2y con 1x, referido a ¿Cómo considera la zona y el área donde usted vive? Y ¿ Cree usted adecuado que se realicen construcción de viviendas en zonas verdes y boscosas?, la población respondió con un 45.5% a la alternativa de mayor riesgo, siguiéndole el 25.5% de menor riesgo y con relación a las construcciones de

viviendas en zonas verdes y boscosas, con un 55.5% opina en desacuerdo, siguiéndole el 16.5% parcialmente de acuerdo.

### **Gráfica 2y – 2x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas 2y con 2x, referido a ¿Cómo considera la zona y el área donde usted vive? Y ¿Tiene conocimiento usted sobre la ley que se aplica para la aprobación de permisos de construcción?, la población respondió con un 45.5% a la alternativa de mayor riesgo, siguiéndole el 25.5% de menor riesgo y en relación con el conocimiento de la ley que se aplica para la aprobación de permisos de construcción, la población opinó con un 35.5% medio la conozco, siguiéndole el 23.5% nada la conozco.

### **Gráfica 3y – 5x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas 3y con 5x, referido a la pregunta ¿Qué tipo de vigilancia ejerce el estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos? Y ¿Cree usted que puede generar consecuencias legales el aprobar permisos de construcción en zonas de alto riesgo?, la población respondió con un 38% a la alternativa ineficiente,

siguiéndole el 20% con algo eficiente y en relación con las consecuencias legales que se generan al aprobar permisos de construcción en zonas de alto riesgo, la población opinó con el 57% totalmente de acuerdo, siguiéndole el 11% en las tres alternativas siguientes: en desacuerdo; ninguna de las anteriores; y no sé.

#### **Gráfica 4y – 1x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas 4y con 1x, referido a la pregunta ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción? Y ¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad en casos de daños y amenazas a la población que habita en las urbanizaciones consideradas de alto riesgo?, la población respondió con un 31% a la alternativa muy alta, y con igual porcentaje, **la alternativa alta** y con relación a quien debe asumir la responsabilidad en caso de daños y amenazas a la población, opinaron con el 37% el Ministerio de Medio Ambiente y con el 22% el Estado.

#### **Gráfica 4y – 4x**

Se estableció una combinación entre dos preguntas 4y con 4x, referido a la pregunta ¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción? Y ¿Quiénes cree usted que muestran mayor interés para proteger el medio ambiente, relacionado con la construcción de viviendas?, la población respondió con un 31% a la alternativa muy alta, y en relación con quien muestra mayor Interés para proteger el medio ambiente respondieron con un 43% el Ministerio de Medio Ambiente, seguido con un 22% las Organizaciones Ambientalistas.

## **4.2 ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS**

### **4.2.1 Con relación a la hipótesis de trabajo.**

Después de haber construido y fundamentado la hipótesis de trabajo procedimos a verificarla o someterla a prueba en su grado de verdad y para pasar a este proceso de verificación, cumplimos con un paso previo que fue traducirla a indicadores para hacerla más operativa, llevando a cabo la operativización de la hipótesis de trabajo.

De esta manera partimos con una hipótesis que además de conceptual tiene un carácter general y abstracto, lo cual no nos permitió someterla a prueba de manera inmediata, hubo necesidad de bajarle el nivel de abstracción a través de sus

variable e indicadores, los cuales fueron descompuestos en sub indicadores que fueron traducidos a conceptos operativos y que nos permitieron capturar la realidad en términos cualitativos y cuantitativos.

Las relaciones entre las variables fueron causales, correlativas y funcionales.

La encuesta fue pasada a una muestra de 100 personas de las cuales 50 de ellas representaron al sector profesional que labora en las diferentes empresas constructoras del municipio de San Salvador y las 50 encuestas restantes, fueron distribuidas y contestadas por la población que habita en zonas consideradas de mayor y menor riesgo.

De las combinaciones de respuestas se procedió a tabular de acuerdo a la combinación de respuestas frecuencias y porcentajes, llevando a cabo seguidamente un cuadro de correlación en función de  $x - y$ .

De los resultados obtenidos del cuadro de correlación pudimos concluir que efectivamente la relación causal entre



ambos indicadores puede ser cierta: o sea que: “ La falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador en la aplicación de la ley para permisos de construcción en el período 1991 – 2001, genera consecuencias jurídicas que al ejecutar proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental no son previstas en la legislación aplicada.

Esta conclusión infiere que el 37% más el 22% de la población encuestada respondió que existe responsabilidad compartida entre el Ministerio del Medio Ambiente y el estado para asumir la responsabilidad en caso de daños y amenazas a la población que habita en las urbanizaciones consideradas de mayor y menor riesgo, situación que es generada en la mayoría de los casos por la industria de la construcción.

El tipo de consecuencias jurídicas que origina la industria de la construcción al ejecutar proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental, la población contestó con un 52% que son de tipo administrativas, civiles y penales, agregando que estas consecuencias jurídicas se generan por el

mal uso del suelo, donde la población respondió que se encuentra en graves condiciones con un 39%

#### **4.2.2 Con relación a los objetivos de la investigación:**

Las consecuencias jurídicas que ocasionan los permisos otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), a las empresas constructoras que ejecutan proyectos de urbanización en el municipio de San Salvador en el período del año 1996 – 2001, de acuerdo a los resultados obtenidos en las encuestas aplicadas a la población profesional, opinan que dichas consecuencias son administrativas, civiles y penales, con un resultado del 52% de la población encuestada y además opinan que se genera por el mal uso del suelo, considerándolo como grave un 31% y muy grave un 37%.

El impacto ambiental que ocasionan los permisos otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las empresas constructoras que ejecutan proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador en el período de 1996 – 200, fue analizada con respecto al uso del suelo y su fundamentación técnica, dónde los encuestados respondieron a

las alternativas poco aceptable con el 22.8% con relación al uso del suelo y el 32% respondió a la alternativa oportuna pero inaplicable al referirse a la fundamentación técnica, también se contemplo la comprobación técnica en el estudio de impacto ambiental para lo cual el 31% respondió actualizada pero insuficiente.

Los factores o mecanismos de protección y conservación del medio ambiente que pueden contribuir a un buen desarrollo urbano territorial y ambiental, fueron identificados en el siguiente orden: el buen uso del suelo, la fundamentación jurídica que debe aplicarse al estudio de impacto ambiental, la vigilancia permanente y efectiva del estado, al aplicar la ley para la ejecución de proyectos urbanísticos, la aplicación de medidas preventiva que eviten que la industria de la construcción contamine y degrade el ambiente y por último que se aplique la ley cuando se incumplen los mecanismos jurídicos con relación a los permisos de construcción, para la protección de zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

Con el anterior análisis e interpretación se logró comprobar, analizar e interpretar los objetivos planteados en esta investigación.

Basándonos en el objetivo general: “ Determinar las consecuencias jurídicas y el impacto ambiental que ocasionan los permisos otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) a las empresas constructoras que ejecutan proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador en el período 1996 – 2001; identificando los factores o mecanismos de protección y conservación del medio ambiente que contribuyan a un buen Desarrollo Urbano territorial y ambiental.

#### **4.3 RESULTADOS PROCESALES**

La investigación realizada tuvo una perspectiva metodológica de tipo realista, por que considero como objeto de estudio los hechos jurídicos, el valor jurídico tutelado y además se analizó la legislación aplicable.

El tipo de investigación fue de carácter descriptivo y explicativo; descriptivo por que busco hacer una descripción del objeto de investigación, como de sus relaciones externas e internas, abarcando características, elementos y aplicación de la norma jurídica que tenía relación con al eficacia en el cumplimiento de la protección y conservación del medio

ambiente, teniendo como apoyo la consulta de diferentes fuentes de información teórica y empírica.

Explicativa por que persiguió explicar la realidad existente al conocer las consecuencias que ocasiona la construcción desordenada de proyectos urbanísticos en el municipio de San Salvador, tratando de identificar sus causas e implicaciones medio ambientales.

Las clases de información y sus fuentes utilizadas fueron empíricas y teóricas; para obtenerlas recurrimos a fuentes documentales y reales.

En relación con las técnicas de la investigación utilizamos instrumentos documentales y de campo, como: fichas bibliográficas, clasificación y organización de libros, tesis, revistas, documentos, guías, publicaciones, periódicos, etc.

Para la aplicación de las técnicas de campo elaboramos instrumentos, como la encuesta, basada en preguntas cerradas; donde también utilizamos la observación de campo con relación al problema que investigamos.

Para elaborar los productos intermedios del proceso de investigación obtenidos directamente por el grupo se acudió a los

cuadros y gráficas, a los modelos de encuestas, a los directorios institucionales, a diferente bibliografía y a glosarios de términos técnicos, que anexamos al final del informe de investigación.

## **CAPITULO V**

### **DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN**

En el presente capítulo exponemos los resultados obtenidos en relación con el objeto de investigación; y lo referimos a la forma de cómo hicimos la investigación, destacando el aspecto metodológico y a la descripción resumida que desarrollamos en cada una de las etapas.

El capítulo lo desarrollamos en las siguientes partes:

#### **5.1 EI PROYECTO DE INVESTIGACION**

El proyecto de investigación se refirió al siguiente problema: ¿ Cuáles son las consecuencias jurídicas que origina la aprobación de permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador ( OPAMSS) a las Empresas Constructoras para que realicen proyectos de urbanización en zonas de mayor y menor riesgo

ambiental?; esa pregunta se puede expresar como tema así: “Consecuencias jurídicas de los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador a las Empresas Constructoras que realizan proyectos de Urbanización en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador desde 1991 hasta el 2001”.

### **El proyecto se constituyó por las siguientes partes:**

En la primera parte se dio una breve explicación del **Objeto de Investigación**; haciendo una breve descripción de la problemática social en la que se ubicó el problema y las relaciones inmediatas de éste.

En la segunda parte se planteó la **Importancia de la Investigación**, la cual se refirió a las diferentes razones que justificaron la investigación, distinguiendo entre la importancia social y la importancia científica.

En la tercera parte se presentaron **los Objetivos de la Investigación** clasificándolos en objetivo general y específicos, que fueron los que definieron los resultados terminales e intermedios para obtener el estudio del problema.

La cuarta parte se refirió a los **Alcances de la Investigación**, en ella se pretendió responder a la pregunta ¿Hasta dónde vamos a llegar con la investigación?, es decir cuáles fueron los límites y alcances conceptual, espacial y temporal de la investigación.

En la quinta parte se presentó el **Planteamiento del Problema**, que consistió en desplegar, relacionar y concatenar discursivamente, cada uno de los elementos del objeto de investigación a estudiar, ubicando así los sub problemas de la investigación.

La sexta parte respondió a la forma como realizamos la investigación y se planteó la **Metodología** de la misma, que consistió en exponer la perspectiva metodológica desde una concepción realista, haciendo énfasis en la información proveniente de las fuentes reales y documentales; el tipo de investigación que fue descriptiva y explicativa, de la que se tomó información empírica y teórica, tanto de fuentes documentales como reales; las diferentes técnicas que se utilizamos para desarrollar el trabajo, fueron la observación de campo y la encuesta, instrumentos que nos sirvieron para obtener información empírica sobre el comportamiento del problema.



La séptima parte respondió a la interrogante ¿Dónde obtendremos la información?, que fue de **fuentes documentales y reales**, dividiéndolas en principales y complementarias.

En la Octava parte se presentó las **necesidades y los recursos** con los que se realizó la investigación: el tiempo, los recursos humanos, materiales y financieros.

En la última parte se presentó el **Cronograma** de actividades que se desarrollaron, a fin de lograr los objetivos propuestos.

**Para elaborar el proyecto se dieron los siguientes pasos:**

**PASO 1: La Selección del Problema.**

Consistió en verificar si el objeto de estudio es de interés social; para ello identificamos un eje problemático, que fue expresado a manera de preguntas, enunciando luego el tema de investigación.

**PASO 2: El encuadre de la investigación.**

Consistió en verificar si el problema existe realmente, identificando la relación directa, los factores que incidieron en el mismo y sus consecuencias.

**PASO 3: La Revisión de los Antecedentes de la Investigación sobre el Problema.**

Se visitaron diferentes bibliotecas e instituciones públicas y privadas; como resultado se obtuvo un inventario de las diferentes investigaciones y estudios teóricos que se relacionaron con el problema de investigación.

**PASO 4: La Delimitación Conceptual del Objeto de Investigación**

Se definieron los conceptos y categorías que contiene el problema para lograr una mejor comprensión del mismo y se definieron los límites teóricos de la investigación.

**PASO 5: La Delimitación Espacial del Objeto de Investigación:**

Se señaló el área geográfica social en el cuál será estudiado el problema.

**PASO 6: La Delimitación Temporal del Objeto de Investigación.**

Se precisó el período dentro del cual se juzgará la validez de los resultados o conclusiones a obtener con la investigación, el cuál se dividió en dos cortes: coyuntural e histórico.

**PASO 7: La Factibilización de la Investigación**

Aquí se examinaron las condiciones que harán posible la investigación; para ello se tomaron en cuenta las diferentes fuentes de información, los recursos disponibles y el tiempo.

**PASO 8 : La Problematización del Objeto de Investigación.**

Se realizó haciendo un listado de preguntas específicas sobre el objeto de investigación, seleccionando las más importantes para poder construir la respuesta al problema.

**PASO 9: El Análisis del Objeto de Investigación.**

En este paso se descompuso el problema principal en problemas secundarios, relativos a la situación actual, histórica, doctrinaria y legal del problema, permitiendo identificar los elementos internos a estudiar en lo particular.

**PASO 10: La Determinación de los Productos de la Investigación.**

Aquí se identificaron los resultados terminales e intermedios a obtener, tanto teóricos como prácticos, los cuales indican los objetivos generales y específicos de la investigación.

**PASO 11: El Examen Metodológico del Problema.**

Consistió en revisar la naturaleza y contenido del problema para precisar el carácter y la forma general del estudio, desde una perspectiva metodológica realista, también se determinó el tipo

de investigación que se realizará, así como la clase de información y sus fuentes, y las técnicas de investigación que se utilizaran.

## **PASO 12**

**Este último paso consistió en la redacción del proyecto de investigación, una vez terminadas las diferentes etapas de su proceso de elaboración.**

### **5.2 EL DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

En el desarrollo del diseño de investigación nos basamos principalmente en el estudio del problema aplicando los cuatro marcos que fueron el histórico, coyuntural, doctrinario y jurídico y que a la vez nos sirvieron de base para elaborar el trabajo de investigación de manera más amplia; al construir el marco de análisis, por lo tanto se hizo necesario descomponerlo en sus elementos constitutivos, lo que nos ayudo a estudiarlo en lo particular y a profundizar en su conocimiento.

#### **5.2.1 La construcción del marco de análisis**

Para efectos de estudio se descompuso el problema en cada una de sus partes, con el objeto de poder identificar los

elementos del problema a investigar; para ello tomamos como guía el eje problemático siguiente:

**SUJETO ACTIVO:** La oficina de planificación del área metropolitana de San Salvador ( OPAMSS), es un organismo técnico que actúa como Secretaría Ejecutiva del Concejo de Alcaldes de acuerdo a las funciones que le delega la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños en su artículo siete.

En el aspecto coyuntural se estudiará las consecuencias jurídicas y responsabilidad que se originan de la decisión de OPAMSS al otorgar permisos las empresas constructoras para que ejecuten proyectos de urbanización; así como el proceso de participación y los mecanismos aplicados a dichas empresas, por la OPAMSS, las municipalidades, y el Estado.

En el aspecto histórico se estudiara de manera general el origen y la evolución que ha tenido OPAMSS y el municipio de San Salvador y las empresas constructoras; así como las diferentes políticas gubernamentales de desarrollo urbano y reformas que se han venido dando, haciendo énfasis en la eficacia del cumplimiento de los mecanismos aplicados a las empresas constructoras para la protección del medio ambiente.

En el aspecto jurídico vamos a estudiar principalmente las facultades jurídicas y obligaciones que tiene la OPAMSS y otras instituciones que intervienen en la autorización de proyectos de construcción, como organismo que depende de la municipalidad para garantizar un efectivo cumplimiento de Planificación y Desarrollo Urbano en el municipio de San Salvador, que contemple al mismo tiempo la posibilidad de ampliar los mecanismos jurídicos actuales en relación con la protección y conservación del medio ambiente por la ejecución de proyectos urbanísticos en zonas de riesgo ambiental.

En el aspecto doctrinario se estudiarán las funciones que la OPAMSS desarrolla como institución en la municipalidad, la concepción urbanística y medio ambientalista a que obedece la creación de OPAMSS, la opinión y el aporte que dan algunos autores al respecto; la eficacia en el cumplimiento de mecanismos de protección y conservación del medio ambiente en el procedimiento aplicado al sector de la industria de la construcción.

**SUJETO PASIVO:** Las empresas constructoras del área metropolitana de San Salvador sobre las cuales recae el problema o el beneficio de obtención de permisos de construcción, en relación con la protección del medio ambiente, serán aquellas que se encuentren desarrollando o hayan

desarrollado proyectos urbanísticos en zonas de riesgo que hayan causado problemas ambientales.

En el aspecto coyuntural estudiaremos los factores que motivaron a las empresas constructoras para llevar a cabo la expansión de urbanizaciones en zonas de riesgo ambiental que ha generado degradación del ambiente en el municipio de San Salvador y las diferentes propuestas del sector de la construcción para enfrentar ese problema desde la perspectiva de sus intereses privados.

En el aspecto histórico vamos a estudiar el desarrollo y evolución histórica que ha experimentado la industria de la construcción en el municipio de San Salvador y de los mecanismos jurídicos programados para reducir la deforestación causada en gran parte por las empresas constructoras.

En el aspecto jurídico estudiaremos el estatus legal de las empresas constructoras de acuerdo a las asociaciones a que pertenecen y a sus iniciativas legales para dar solución al problema de degradación del medio ambiente en el municipio de San Salvador y las consecuencias jurídicas que se originan al realizar proyectos de urbanización en zonas de riesgo ambiental.

En el aspecto doctrinario se estudiarán algunos aportes de autores nacionales con relación a las empresas constructoras y su responsabilidad en la expansión urbana desordenada, las consecuencias jurídicas y su participación en la creación de mecanismos de protección al medio ambiente en el AMSS.

**OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN:** Las consecuencias jurídicas que se originan de los permisos de construcción otorgados por OPAMSS a las empresas constructoras que realizan obras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental se desarrollará a partir de la entrada en vigencia del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, creada por Decreto Legislativo N° 1 y publicada en el Diario Oficial en junio de 1996, la que tiene por objeto regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el AMSS y municipios aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de Desarrollo Urbano y Planificación.

En el aspecto coyuntural se estudiará la situación actual del problema y los factores que han incidido en relación con las consecuencias jurídicas que se originan de los permisos de construcción otorgados por OPAMSS a las empresas constructoras y la protección del medio ambiente en el municipio de San Salvador, haciendo una revisión de los



principales conflictos del área respecto al procedimiento jurídico administrativo para la aprobación de proyectos urbanísticos, de acuerdo a la forma cómo se da el manejo de los recursos, específicamente del suelo, decisiones, responsabilidad y eficacia de la gestión ambiental.

En el aspecto histórico se estudiará las consecuencias jurídicas que se originan de la ejecución de proyectos de urbanización en el municipio de San Salvador en zonas de riesgo ambiental y la protección del medio ambiente en la adjudicación de permisos de construcción. Se distinguirán dos fases: la primera obedecerá el estudio general del mismo dentro de la historia universal; y la segunda el estudio de la historia nacional a través de tres etapas importantes que son: colonial, republicana y actual que nos servirán para tener una visión más amplia del problema y así poder plantearnos soluciones inmediatas y a largo plazo.

En el aspecto doctrinario se estudiarán los postulados y planteamientos teóricos de algunos conocedores en materia las consecuencias jurídicas que se originan de los permisos otorgados por OPAMSS para la ejecución de proyectos de urbanización y la protección del medio ambiente, así como organizaciones gubernamentales y no gubernamentales e internacionales que se interesen por este problema, si ha habido

un procedimiento permanente en nuestra legislación y cuales han sido los derechos que tutela.

En el aspecto jurídico se estudiara cuál es la naturaleza jurídica de OPAMSS, el procedimiento y la aplicación de medidas para la protección del medio ambiente, que aplica OPAMSS a las empresas para otorgar permisos de construcción, teniendo como objeto de estudio la Ley y de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Ley de Urbanismo y Construcción, Ley del Ministerio de Medio Ambiente, otras leyes, ordenanzas y reglamentos.

#### 5.2.2. La construcción de la hipótesis de trabajo

**Para construir la hipótesis de trabajo seguimos un proceso que consistió en irle dando respuesta al comportamiento de nuestro problema con la finalidad de ser capaces de formular, explicar y fundamentar esa respuesta y como resultado obtuvimos la siguiente hipótesis general:**

**“ Las consecuencias jurídicas ocasionadas por los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana (OPAMSS) a las empresas constructoras que realizan obras en zonas de mayor y menor riesgo ambiental; se debe a los diferente factores internos y**

**externos que intervienen en el mal uso del suelo, la excesiva concentración de la población, la deforestación de zonas boscosas y áreas verdes, a la falta de un desarrollo urbano territorial y ambiental o a la ineficacia en la aplicación de la ley y a la falta de estudio de impacto ambiental”.**

**Con esta hipótesis inicial amplia y explicativa partimos para dar respuesta al comportamiento del problema a investigar. Tuvimos que revisar, enriquecer o rehacer el marco de análisis para así intentar elaborar nuevamente la hipótesis, la que se expresó de la siguiente manera:**

**“ La falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), para la aprobación de permisos de construcción en el período de 1991 – 2001, genera consecuencias jurídicas al ejecutar proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental que no son previstas en la legislación aplicada”.**

Variable dependiente ( efecto ) (y)

**Las consecuencias jurídicas que no son previstas en la legislación aplicada al otorgar permisos de construcción a las empresas constructoras en el municipio de San Salvador, en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.**

Variable independiente ( causa ) (x)

**La falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador ( OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción que solicitan las empresas constructoras en el municipio de San Salvador en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.**

Indicadores de la Variable dependiente (y)

- **Falta de regulación del uso del suelo**
- **Fundamentación jurídica en el estudio de impacto ambiental**
- **Vigilancia del Estado en la Aplicación de la Ley**
- **Contaminación y degradación ambiental**
- **Consecuencias jurídicas**

Indicadores de la Variable independiente (x)

- **Mal uso del suelo**
- **Comprobación técnica limitada**
- **Escasas medidas preventivas**
- **Vulnerabilidad ambiental**
- **Mecanismos de aplicación eficaz de la ley**

## 5.3 LA EJECUCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

### 5.3.1 La prueba de la hipótesis

**La hipótesis que nos planteamos es:**

**“La falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción el período de 1991 – 2001, genera consecuencias jurídicas que al ejecutar proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental no son previstas en la legislación aplicada,”.**

**Para detallar la prueba de la hipótesis lo haremos basándonos en cada uno de los extremos de la hipótesis de la siguiente manera:**

**La falta de responsabilidad de OPAMSS en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción en el período de 1991 – 2001, genera consecuencias jurídicas, que no son previstas en la legislación aplicada.**

**La población encuestada no señaló a OPAMSS como la institución que directamente debe asumir la responsabilidad**

**en casos de daños y amenazas a la población que habita en las urbanizaciones consideradas de mayor y menor riesgo; si no que determinó que es el Ministerio de Medio Ambiente en relación con el estado los responsables directos de que se ejecuten proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.**

**Calificando la vigilancia que el estado ejerce como ineficiente con el 38% y con una responsabilidad lenta e inoportuna con el 35% más el 32%.**

**El 13% de la población responsabiliza a OPAMSS por los daños y amenazas ocasionadas a la población que habita en las urbanizaciones consideradas de alto riesgo, en relación con la contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción, la población calificó como alta – muy alta, ambas con el 31%.**

### **5.3.2 La presentación de resultados**

**En todo el proceso de investigación hicimos un esfuerzo por exponer los resultados y la forma como se desarrollo la investigación, para cumplir con el requisito de graduación, a medida que avanzamos en la investigación logramos conocer,**

**criticar y corregir en todo momento el producto que obtuvimos en el proceso de investigación.**

**Nos basamos en dos modalidades, escrita y oral: finalizamos con la elaboración del borrador; dándole cumplimiento al calendario propuesto para su elaboración y su revisión y entrega al Director del Seminario; al ser devuelto se establecieron las correcciones señaladas por parte del Director y Coordinador de Seminario, logrando la redacción final del informe; su exposición y su defensa hasta llegar a su corrección final y reproducción para ser entregado a la Coordinación de Seminario de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador.**

**Para la elaboración del informe le dimos seguimiento al capitulado tentativo que elaboró al inicio de la fase del diseño, el cuál fuimos corrigiendo durante el proceso de investigación y nos sirvió para guiar y ordenar la búsqueda y redacción del contenido; sin embargo, como ya dijimos el índice del informe presentó variaciones o modificaciones introducidas en el diseño mismo y en la ejecución del proyecto.**

**En la presentación de la investigación al inicio del informe de investigación detallamos el capitulado y las partes que lo representan, con el propósito de ofrecer al lector un resumen que constituya una base para los investigadores interesados en la problemática expuesta en la presente investigación.**

**Con la finalidad de lograr una revisión amplia del ordenamiento jurídico actual en lo que se refiere a las normas que regulan los aspectos del ordenamiento territorial en el municipio de San Salvador en el otorgamiento de permisos de construcción probados por OPAMSS a las empresas constructoras, logramos analizar diversos aspectos e instrumentos jurídicos sobre el tema de estudio; logrando descubrir una cantidad de normativa dispersa en un primer momento y en un segundo momento identificamos funciones y atribuciones, así como algunos problemas que surgen debido a las competencias establecidas en la normativa vigente de las distintas instituciones de la administración pública central y de la administración pública local.**

**Con la idea de dar una contribución al problema jurídico urbano que es tan urgente de resolver en nuestro país**



#### 5.4 LOS OBSTÁCULOS ENFRENTADOS Y LOS REAJUSTES INTRODUCIDOS.

**El problema enfrentado en relación con el tiempo fue que a pesar de haber dedicado el tiempo prudencial al seminario de acuerdo al calendario de actividades que presentamos en el proyecto, tuvimos contratiempos debido al nuevo método de investigación que seguimos según el metodólogo asignado para la elaboración de la etapa del proyecto.**

**Otro aspecto que influyo en el tiempo fue la obtención de información ya que se encontraba específicamente en instituciones involucradas con el problema, las que debido a sus múltiples actividades, limitaron la información, teniendo que recurrir a profesionales que laboran en las diferentes instituciones y que tienen acceso a la información requerida.**

**Estos contratiempos retrasaron el trabajo de investigación según lo planificado.**

**Los problemas enfrentados en relación con los recursos fueron debido a las limitantes económicas, pues, tuvimos que digitar el trabajo, debido a los costos elevados y también por la falta de claridad y entendimiento en la redacción y en la calidad de la presentación del mismo.**

**Los problemas enfrentados en las fuentes de información se basaron específicamente en la dificultad que tuvimos al dirigirnos a instituciones de las cuales hacen uso de los servicios de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, las cuales se mostraron indiferentes en la etapa de ejecución de la investigación especialmente en la aplicación de las encuestas, a pesar de que estas eran anónimas, por lo que tuvimos que buscar a profesionales conocedores de la materia que laboran en dichas instituciones a título personal.**

**Nos vimos en la necesidad de hacer reajustes introducidos especialmente en un primer momento en la elaboración del proyecto, el cual fue modificado a sugerencia del asesor del seminario con el objeto de facilitar la investigación; luego un segundo reajuste estuvo en la modificación de la hipótesis de trabajo que nos proporcionó nuevos resultados al elaborar el marco de análisis enfocado al problema de investigación.**

**Más sin embargo nos encontramos en este momento dentro del tiempo programado y estipulado para presentar nuestro resultado final en el período de tiempo establecido.**

## **CAPITULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

**Con el fin de dar un aporte jurídico y social que contribuya a disminuir las consecuencias jurídicas que resultan de la expansión de urbanizaciones, en zonas de mayor y menor riesgo; analizamos diversos aspectos, históricos, coyunturales, doctrinarios y jurídicos, logrando descubrir algunas causas que inciden en la degradación y destrucción del medio ambiente y que no se contemplan en la Ley y el Reglamento de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños que regula la autorización de proyectos urbanísticos y el uso del suelo.**

Con la creación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador por Acuerdo N°. 3 del 29 de octubre de 1989, Publicado en el Diario Oficial No. 24 de 03 – 02-90, el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales en mayo de 1997 y la Ley de Medio Ambiente por Decreto N° 233 Publicado en el Diario Oficial del 4 de Mayo de 1998.

Con la creación de ambas instituciones se ha propuesto conservar y proteger el medio ambiente, pero a pesar de los diferentes esfuerzos que realizan las instituciones

gubernamentales, ambientalistas y la población, se sigue autorizando proyectos de construcción en zonas o áreas de máxima protección y de vulnerabilidad ambiental, haciendo un uso indiscriminado del suelo para la expansión de urbanizaciones.

## **6.1 CONCLUSIONES**

### **6.1.1 Generales**

De la exposición anterior y en relación con el uso del suelo y la autorización de proyectos de construcción concluimos en que la aplicación de la ley es oportuna pero inaplicable, ya que se han realizado proyectos urbanísticos en suelos frágiles, vulnerables y sobre fallas sísmicas, agravando con esto la destrucción del medio ambiente, al lapidar y despojar de su cubierta original cerros, volcanes y cordilleras; no tomando en cuenta el entorno geográfico para realizar proyectos urbanísticos, que tiene como resultado consecuencias jurídicas que no son previstas en la legislación aplicada, lo que genera en la población inseguridad jurídica al no existir una legislación que responda a los daños que ocasionan las construcciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental.

La fundamentación jurídica que se aplica en el estudio de impacto ambiental y las resoluciones que emite la Oficina de

Planificación del Area Metropolitana de San Salvador no son claras y precisas, esto no permite que haya una interpretación uniforme entre la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, el Ministerio de Medio Ambiente y los Concejos Municipales; por lo que debe de establecerse un criterio uniforme y una forma enérgica para la aplicación de la ley y la autorización de permisos de construcción.

El tipo de vigilancia que ejerce el estado en la aplicación de la ley para la construcción de proyectos urbanísticos es ineficiente.

La Constitución de El Salvador en su Artículo 1 establece que “ El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del estado”.

La posición del estado se basa en que el gobierno central y el gobierno local tienen competencias determinadas por el ordenamiento jurídico salvadoreño.

De lo antes expuesto concluimos que nos encontramos en el ámbito del Derecho Constitucional y del Derecho Administrativo, en ambos debe encontrarse la estructura del estado y sus órganos funcionales, la fijación de sus competencias, relaciones y controles. En la realidad existe una

relación jurídico administrativa. Este descontraste no permite una vigilancia real y efectiva de parte del estado en la aplicación de la ley en los casos de proyectos de urbanización.

La contaminación y degradación ambiental generada por la industria de la construcción es alta y en otros casos muy alta, ya que se han ocasionado graves problemas a la población, al deforestar zonas verdes y boscosas por la construcción de proyectos urbanísticos en zonas de mayor y menor riesgo ambiental; situación que no se ha superado, con la aprobación y aplicación del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los municipios Aledaños, creado por Decreto N° 1 del Concejo de Alcaldes Metropolitanos de San Salvador en julio de 1996 y la Ley de Medio Ambiente por Decreto N° 233 Publicado en el Diario Oficial del 4 de Mayo de 1998, pero es importante mencionar que en ambas se regula la conservación y protección del medio ambiente, estableciendo que los obligados son el estado, los municipios y la población en general.

Agregando además que el Sistema Nacional de Gestión del Medio Ambiente, (Art. 6 de la Ley de Medio Ambiente) será un ente que desarrollará varias actividades de pro mejoramiento, conservación y prevención y control; y coordinador con las unidades ambientales en cada Ministerio y las instituciones

autónoma y municipales; pero la realidad que aún persiste es la contaminación y degradación ambiental que tiene un porcentaje muy alto en el municipio de San Salvador.

### **6.1.2 Particulares.**

Con la finalidad de determinar las consecuencias jurídicas que se generan de los permisos de construcción otorgados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, en zonas de mayor y menor riesgo ambiental en el municipio de San Salvador desde 1991 hasta el 2001, contemplamos los factores siguientes:

- La ley en relación con el uso del suelo que tiene relación con el período que nos propusimos en los alcances de la investigación desde el año 1991, cuando se creó la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.

- La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador ha sido la entidad que ha concretado y hecho valer las exigencias ambientales a proyectos de construcción y urbanización en relación con los Planes con los que ha trabajado

La Municipalidad delega su competencia a la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, (OPAMSS), institución que funciona a través de un plan especial dentro del Área Metropolitana de San Salvador, donde el Ministerio de Vice Ministerio de Vivienda queda sin competencia para otorgar permisos de construcción.

En 1997 en el Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador, Tonacatepeque, Santo Tomás y Panchimalco (PLAMADUR), donde se amplían y se cierran las zonas de máxima protección, elaborándose planes Generales de Zonificación del Área Metropolitana de San Salvador.

METROPLAN 2000, contempla aunque limitadamente zonas consideradas de reserva forestal y lo que se refiere a los usos del suelo.

Pero la calificación del uso del suelo ha variado desde hace poco tiempo en relación con los trámites, entre ellos, la línea de construcción, la calificación de lugar y la revisión vial y de zonificación, obedeciendo a actos administrativos, donde se consideran las zonas de máxima protección, de uso restringido y prohibido, es importante notar que ya se lleva a cabo la calificación de lugar en el sentido de mantener el uso del suelo



para lo que ha sido destinado pero no para proteger y conservar el medio ambiente que le rodea.

- Uno de los problemas que se ha observado a través de la investigación que presentamos es que las empresas constructoras tramitan el permiso de construcción pero este no contempla duración, ni establece, vigencia y caducidad del mismo, o sea que puede ser aprovechado por las empresas constructoras para ser utilizado mucho tiempo después, y no tener ningún impedimento legal para urbanizar en zonas de mayor y menor riesgo aún cuando la zona ya se ha considerado de máxima protección, uso restringido o prohibido; pues la obra ha sido legalizada.

La situación de riesgo se ha complicado al autorizar urbanizaciones en el municipio de San Salvador en zonas o áreas de mayor y menor riesgo ambiental.

- La comprobación técnica del estudio de impacto ambiental para el desarrollo de urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental es ineficiente, pues no recibe ninguna comprobación por parte de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador; ya que los proyectistas buscan la institución que les realice sus estudios a manera que los

favorezcan como empresas constructoras; por lo tanto es obvio que buscan a quien favorezca sus intereses.

Cuando se solicita permiso en zonas consideradas restringidas y hay un estudio de impacto ambiental favorable la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador se combina con el Ministerio de Medio Ambiente para que sea el Ministerio el que realice el estudio y determine si procede o no a la aprobación de la obra.

- En lo que se refiere a las medidas preventivas que se toman para la protección del medio ambiente al autorizar urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental construcción, son escasas y se han comenzado a implementar nuevas medidas preventivas después del terremoto del 13 de Enero del año 2001, las cuales están sujetas a cambio.

Las medidas preventivas aplicadas en las urbanizaciones que construyen en zonas de mayor y menor riesgo que tienden a contaminar y degradar el ambiente, consiste en que la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador niega los permisos de construcción si no se cumple con lo establecido en la ley y el reglamento en lo relacionado a la degradación y contaminación al medio ambiente.

Esta situación se cumple cuando se dan los mecanismos a través de las construcciones formales, pero existe el área informal o viviendas ilegales que son las que más degradan el medio ambiente, ejemplo de ello, los tugurios o viviendas construidas a la orilla de los ríos y que no ha sido autorizada por ninguna institución competente.

- Hace falta una normativa que contemple medidas preventivas, y el ordenamiento territorial y ambiental.

- No hay una gestión de riesgos, ni normativa que identifique las zonas o áreas vulnerables y que medidas deben de tomarse para reducir los riesgos, por tal motivo hay muy pocas, escasas o ninguna medida preventiva.

- Los estudios en relación con la aplicación de medidas preventivas para las urbanizaciones que se encuentran en zonas de mayor y menor riesgo, no se dan, ya que se tiene que realizar estudios que tienen un costo millonario y las municipalidades no tiene capacidad para asumir, solamente los puede realizar el gobierno central, ejemplo de ello es que el estudio más reciente fue realizado en la Cordillera del Bálsamo a raíz de la tragedia ocurrida en las Colinas de Nueva San Salvador, y costo cinco millones de colones.

- La vulnerabilidad ambiental ya existe pero la industria de la construcción produce mayor vulnerabilidad, en algunas zonas es irracional y en otras no, por lo tanto es relativo, por que hay lugares en los que se afecta mantos acuíferos, manantiales y área boscosas y toda el sistema ecológico que nos rodea; es necesario darle existencia jurídica a la vulnerabilidad para proteger el medio ambiente.

Actualmente sé esta afrontando un recurso de amparo por el caso de las Colinas, donde se demanda al Vice Ministerio de Desarrollo Urbano y a OPAMSS, como responsables de haber otorgado el permiso respectivo para construir en esa zona. OPAMSS como institución no había sido creada cuando se otorgo el permiso de construcción y fue autorizado por el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano comprueba haber otorgado dicho permiso siguiendo los trámites correspondientes establecidos en la Ley de Urbanismo y Construcción.

- En relación con el uso del suelo con el estudio de impacto ambiental y su fundamentación técnica y jurídica, ya expresó al inició que es el propietario del proyecto quien lo realiza, a manera que lo favorezca y en el caso de que OPAMSS considere necesario, solicita el estudio de impacto ambiental aplicado por el Ministerio de Medio Ambiente, con la finalidad de establecer

una comparación y tomar la decisión para otorgar el permiso de construcción.

No se aplica ningún tipo de fundamentación jurídica sino que todo esta basado en técnicas, se inicia con un estudio que si esta contemplado en la norma jurídica, pero para ir dando cumplimiento a ese estudio se obedece a aspectos meramente técnicos.

Lo que procede en estos casos es que se trabaja de manera interinstitucional, acudiendo a las instituciones competentes como ANDA, CAESS, y otras para solicitar notas de factibilidad del proyecto de construcción y que es tomado en cuenta como requisito para el otorgamiento de permisos de construcción.

- En el caso que se cause daño y amenazas a la población o al medio ambiente, la institución que debe responder es la empresa constructora o el que realizó el estudio.

- La vigilancia que ejerce el estado para la aplicación de la ley en proyectos urbanísticos es a través de los municipios locales y se da cuando el municipio se toma la responsabilidad de vigilar y hacer cumplir la ley en relación con los permisos de construcción y protección al medio ambiente, de lo contrario asume supletoriamente la responsabilidad el estado.

En un problema concreto se busca la norma aplicable, al no encontrarse se acude a las ordenanzas, o si no se aprueban acuerdos los cuales ayudan a dar respuesta inmediata al problema, ya que toda norma es lenta y se vuelve transitoria el problema esta en que la realidad cambia antes que la norma jurídica.

## **6.2 RECOMENDACIONES**

### **6.2.1 Mediatas**

#### **6.2.1.1 Jurídicas**

Crear una recopilación de leyes o Código que concentre las leyes y ordenanzas que se aplican al desarrollo urbano y la construcción y las relaciones que se tienen con otras leyes.

Realizar estudios de suelo para su reclasificación con el objeto de determinar la realidad de las fallas geológicas que puedan perjudicar las construcciones existentes, específicamente en las zonas del Volcán de San Salvador, Cerro de San Jacinto y la Cima, con la finalidad de implementar medidas de prevención de los riesgos existentes.

Considerando que si no se retoma la propuesta en un futuro él seguir construyendo en suelos vulnerables y sin mayor estudio y prevención puede ocasionar desastres ambientales como los ocasionados en Montebello, La Cima, San Jacinto y últimamente en la Colonia Las Colinas de Nueva San Salvador

## **6.2.2 Inmediatas**

### **6.2.2.1 Jurídicas**

Incluir reformas a la Ley y el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y de los municipios aledaños reformas en lo relativo a la vigencia y caducidad de los permisos de construcción, en razón de que al autorizar los proyectos de urbanización no se contempla esta situación; ya la zona donde se va urbanizar puede ser considerada en el plano de zonificación como de uso permitido cuando se legaliza la obra, pero posteriormente de acuerdo a las actividades económicas que se realizan en el municipio de San Salvador, puede considerarse el uso del suelo como prohibido, lo que puede producir como consecuencia que se autoricen proyectos en zonas o área de riesgo ambiental.

Regular en la LDOTAMSS y su reglamento la implementación de medidas preventivas como: la no-autorización en zonas o áreas con características geomorfológicas, hidrológicas, vegetación y fauna en proceso de extinción.

Recomendar a la Oficina de Planificación de Área Metropolitana de San Salvador la elaboración de una propuesta para prevenir los riesgos en asentamientos informales, conocidos como asentamientos ilegales, que no han sido autorizados por OPAMSS.

Contemplar dentro de la Ley y Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, la vulnerabilidad ambiental como parte de su normativa; la que pudiera ubicarse dentro de la reclasificación de los usos del suelo en el Artículo IV.10 de la Clasificación por zonas de mayor y menor riesgo ambiental o de vulnerabilidad ambiental, en lo urbano y lo rural; estableciendo que se consideran zonas de mayor y menor riesgo, todos aquellos suelos que se encuentran afectados por la degradación de su uso, ya sea este agrícola o por la industria de la construcción.

Relacionando los artículos anteriores con el Título III del Régimen del Medio Ambiente de la LDOTAMSS, en el Capítulo I. De las Áreas de Desarrollo Restringido y no urbanizables,



agregando en el Artículo III.32 Áreas no Urbanizables por considerarse de mayor y menor riesgo ambiental, las que estén afectadas por la vulnerabilidad ambiental”, agregando serán responsables las instituciones que aprueben proyectos de urbanización en las áreas mencionadas, administrativamente, civil y penal.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **Consultada:**

ALVAREZ, Carmen. Propuesta de Reforma a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, ponencia, Foro Unidad Ecológica Salvadoreña (UNES) 1995.

ALLAN, Lovel. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales

(FLACSO) y la Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina. Tema: “Gestión de Riesgos Ambientales y Urbanos” Congreso Centro Americano de Gestión Urbana. Marzo Abril del 2001.

ARAUJO, Miguel. Entrevista publicada en Noticias Nacionales del Diario de Hoy por Elder Gómez, el 4 de Enero de 1999.

ARTIGA CACERES, Rosenda Aracelí, “Situación de la legislación Nacional e Internacional vigente, relativa al adecuado control del Desarrollo Urbano en el Área Metropolitana de San Salvador”. Presentada a la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador en 1998.

“Código de Salud”. Diario Oficial No. 86, Tomo 299, 11 de mayo 1986(Reformas: desde octubre de 1991 hasta abril de1998).

“Código Municipal”. Diario Oficial, N°. 23, Tomo 299, 11 de Mayo. San Salvador. El Salvador. 1986( Reformas desde diciembre de 1986 hasta enero de 1988).

Corte Suprema de Justicia: [http: www.csj.gob.sv](http://www.csj.gob.sv).

Constitución explicada, 4ª. Edición. Fundación de Estudios para la aplicación del Derecho. (FESPAD)

Diario de Hoy. Artículo “Medio Ambiente” publicado el 15 de Noviembre de 1998.

Diario de Hoy. Artículo de Miranda Enrique. Noticias Nacionales, Jueves 23 de Marzo del 2000.

Diario de Hoy. Suplemento, Construcción y Vivienda “Reducamos los riesgos” Jueves 8 de marzo del 2001.

Diario Latino. Noticias Nacionales, viernes 3 de Febrero del año 2001.

Diario Latino. Miércoles 31 de Enero del año 2001

Diario Latino. Noticias Nacionales. “Distrito V” Alcaldía Municipal de San Salvador, 26 de Octubre del año 2000

Documento. Alcaldía de San Salvador. “Desarrollo Urbano”. Propuesta para la Metrópolis 2002. Gestión Municipal 2000 – 2003.

Enciclopedia CONTINENTAL, Temática, Historia Volumen II Tema: “La Colonia 1550-1750, Títulos Jurídicos y formas de colonización.

Enciclopedia de El Salvador Volumen I. Editorial OCÉANO

GUIDO BEJAR, Rafael “ Una alternativa para San Salvador”  
documento N° 1 del Coordinador Académico de la Facultad  
Latino Americana de Ciencias Sociales de El salvador.

FLACSO, Abril 1993.

Historia de El Salvador, Tomo I Ministerio de Educación. El  
Salvador. 1994

IBARRA, Angel. Análisis “Deterioro Ambiental y Desastres  
Naturales en El Salvador 20 de Marzo del 2001.

Informes Ministerio de Medio Ambiente, Años. 1998/2000.

LARROUSE. Ilustrado diccionario enciclopédico, Tomo i.

Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área  
Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños,  
emitida por Decreto Legislativo N° 732 el 8 de Diciembre de  
1993. Publica en el Diario Oficial N°. 18 del 26 de Enero de  
1994.

Ley del Medio Ambiente, emitida por Decreto Legislativo N° 233  
Publicada en Diario Oficial del 4 de Mayo de 1998.

Ley del Ramo Municipal de 1908, según Índice de la Legislación  
Salvadoreña Vigente al 1º de Enero de 1991 (Pág. 307)

Ley del Régimen Político, emitida por Decreto Ejecutivo del 27 de  
Junio de 1924, publicada en el Diario Oficial N°.148 del 30  
de junio de 1924.

Ley de Urbanismos y Construcción, emitida por Decreto  
Legislativo N° 232 del 4 de junio de 1951 y publicada en  
Diario Oficial N°.51 del 11 de junio de 1951, reformada por  
D.L. N°.708 del 13 de febrero de 1991

LUNGO, Mario. “Consolidación de la Capital Salvadoreña, 1880-  
1930. Año 1996.

LUNGO, Mario y BAIRES, Sonia. Documento N° 29 “Alternativa  
para el Desarrollo” de fecha 5 de Enero del año 1995.  
Fundación para el Desarrollo de El Salvador. (FUNDE)

LUNGO, Mario y Baires Sonia. “Crecimiento Urbano, Riesgos  
Ambientales y Desastres”. Serie N° 29 Alternativas para el

Desarrollo del 5 de Enero de 1995.

LUNGO, Mario y OPORTO, Francisco, Revista “ Construyendo una estrategia ambiental para la Región Metropolitana de San Salvador”, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades “REALIDAD” de Septiembre – Octubre 1998, Universidad José Simeón Cañas. UCA.

Memoria Alcaldía Municipal de San Salvador. “Ayer y Hoy”. Edición conmemorativa del 450 Aniversario del Título de la Ciudad de San Salvador, 15436 – 1996.

Memoria PLAMADUR-AMSS ED Consorcio Its Spea año 1992.

METROPLAN 80 MOP-DUA. “Simposio de Desarrollo Metropolitano”. Dirección General de Arquitectura en 1969. Ordenanza de zonas de protección y conservación de los recursos naturales de la ciudad de San salvador. Diario Oficial. N°. 124, Tomo 340 del 6 de Julio. San Salvador. 1998. (14 alcaldías del AMSS tienen esta ordenanza)

OSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales ED.23. Buenos Aires, Heliasta 1996.

Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños”. Diario Oficial N°. 76, Tomo 327 del 26 de abril. De 1995. (dos reformas: en 1996 y 1997)

Reglamento especial de normas técnicas de calidad ambiental. Diario Oficial N°. 101, Tomo 347, del 1º de junio del 2000.

Reglamento General de la Ley de Medio Ambiente. Diario oficial N°. 73, Tomo 347 del 12 de Abril del 2000.

Revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO). Tema: “Una Alternativa para San Salvador, abril 1993

ROMERO, José Luis. “Las ciudades y las Ideas – Explosión Urbana”. Historia Tomo II Enciclopedia Temática Continental.

VASQUEZ, Ricardo. “Conflictos Sociales”. Historia de El Salvador, Tomo I Ministerio de Educación.

TEJADA CERNA, Joaquín. “ Los efectos jurídicos que resultan del impacto ambiental que genera la industria de la Construcción en el Área Metropolitana de San Salvador”, presentada a la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador. Septiembre de 1999.

Texto: Sistema de Educación a Distancia. “Relaciones del ser humano-Medio Ambiente”. Módulo I 7º grado. Ministerio de Educación.

Análisis PLAMADUR-AMSS. ED. Tema: “Origen y Evolución de la Ciudad”, Consorcio Its Spea. CT. 6 de Marzo de 1995.

Análisis “Evaluación Ambiental y Desarrollo Urbano” Alcaldía **Municipal de San Salvador, año 2001.**

## **INDICE DE ANEXOS**

**ANEXO N° 1**  
OPERATIVIZACIÓN DE LA HIPÓTESIS DE TRABAJO

**ANEXO N° 2**  
ENCUESTAS N° 1 y N° 2 PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

**ANEXO N° 3**  
CUADROS TABULACIÓN DE RECOLECCIÓN DE DATOS



**ANEXO N° 4**  
PRESUPUESTO DE LA INVESTIGACIÓN

**ANEXO N° 5**  
CALENDARIO DE TRABAJO

**ANEXO N° 6**  
CRONOGRAMA GENERAL PARA LA REALIZACIÓN DEL XII  
SEMINARIO DE GRADUACION DE MAYO DEL 2001 A ENERO  
DEL 2002.

**ANEXO N° 1**

**1.1 Operativización de la Hipótesis**

La operativización de la hipótesis consistió en descomponer las variables e indicadores y estos en sub indicadores, hasta poder traducirlos en conceptos operativos que permitieron “capturar” la realidad en términos cualitativos y cuantitativos.

Para ello cada una de las variables se descompone, a través de un proceso de deducción lógica, en indicadores que representan ámbitos particulares de la variable y se ubican en un nivel de menor abstracción.

### **1.1.1 Variables e Indicadores**

#### **Niveles de medición:**

#### **Variable Independiente (x) Causa**

La falta de Responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción en el municipio de San Salvador en período del año 1991 al 2001.

#### **Indicadores:**

Mal uso del suelo y falta de valoración ambiental

Desarrollo Urbano no planificado

Fallas Sísmicas

Falta de estudios especializados

Crecimiento urbano desordenado

Falta de asistencia técnica

Falta de Medidas preventivas para la aprobación de proyectos urbanísticos.

Credibilidad y eficiencia en los estudios de impacto ambiental

Intervención de muchas instituciones

Degradación del medio ambiente

Estudios especializados del suelo

Crisis y vulnerabilidad ambiental

Daños y contaminación ambiental

### **Variable Dependiente ( y efecto**

Consecuencias Jurídicas no previstas en la legislación aplicada al otorgar permisos de construcción en el municipio de San Salvador, en el año 1991 al 2001.

### **Indicadores:**

Falta de aplicación de la ley en su sentido amplio y estricto

Falta de responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS)

Dispersión de la legislación

Falta de responsabilidad del estado en el control de la legislación

Falta de políticas institucionales, empresariales y estatales

Demanda de vivienda (inmigración - pobreza – desempleo)

Falta de vigilancia del Estado y del Concejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador en la aplicación de la Ley.

Responsabilidad de la Alcaldía de San Salvador en la aprobación de proyectos de construcción

Problemas económicos: pérdida del patrimonio

Riesgos en la salud de la población

### **1.1.2 Relaciones entre indicadores**

#### **Variable Independiente (x) Causa**

La falta de Responsabilidad de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en la aplicación de la ley para la aprobación de permisos de construcción en el municipio de San Salvador en período del año 1991 al 2001.

#### **Indicadores de X: (causa)**

**X1** Falta de valoración ambiental y mal uso del suelo por parte de OPAMSS al aplicar la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños

**X2** No existe comprobación técnica eficiente por parte de OPAMSS, en los estudios de impacto ambiental realizados por las empresas constructoras

**X3** Falta de criterio de OPAMSS, en la aplicación de medidas preventivas en el desarrollo de urbanizaciones en zonas de mayor o menor riesgo ambiental.

**X4** Limitación de OPAMSS, en la aplicación de mecanismos jurídicos ambientales, ponen en riesgo la vulnerabilidad ambiental, ocasionada por la industria de la construcción en el municipio de San Salvador.

**X5** Responsabilidad de OPAMSS, ante Alcaldía de San Salvador y el estado, en relación con la aplicación eficaz de la ley para la aprobación de los permisos de construcción.

### **Variable Dependiente ( y)efecto**

Consecuencias Jurídicas no previstas en la legislación aplicada al otorgar permisos de construcción en el municipio de San Salvador, en el año 1991 al 2001.

### **Indicadores de Y:**

**Y1** No existe suficiente regulación sobre el uso del suelo, en relación con lo permitido, condicionado y prohibido, de acuerdo a las diferentes zonas en dónde se piensa urbanizar.

**Y2** Existe falta de fundamentación jurídica en la evaluación del estudio de impacto ambiental por parte de OPAMSS.

**Y3** Existe falta de vigilancia y responsabilidad del estado y del Concejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador en la aplicación de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, para la ejecución de proyectos urbanísticos.

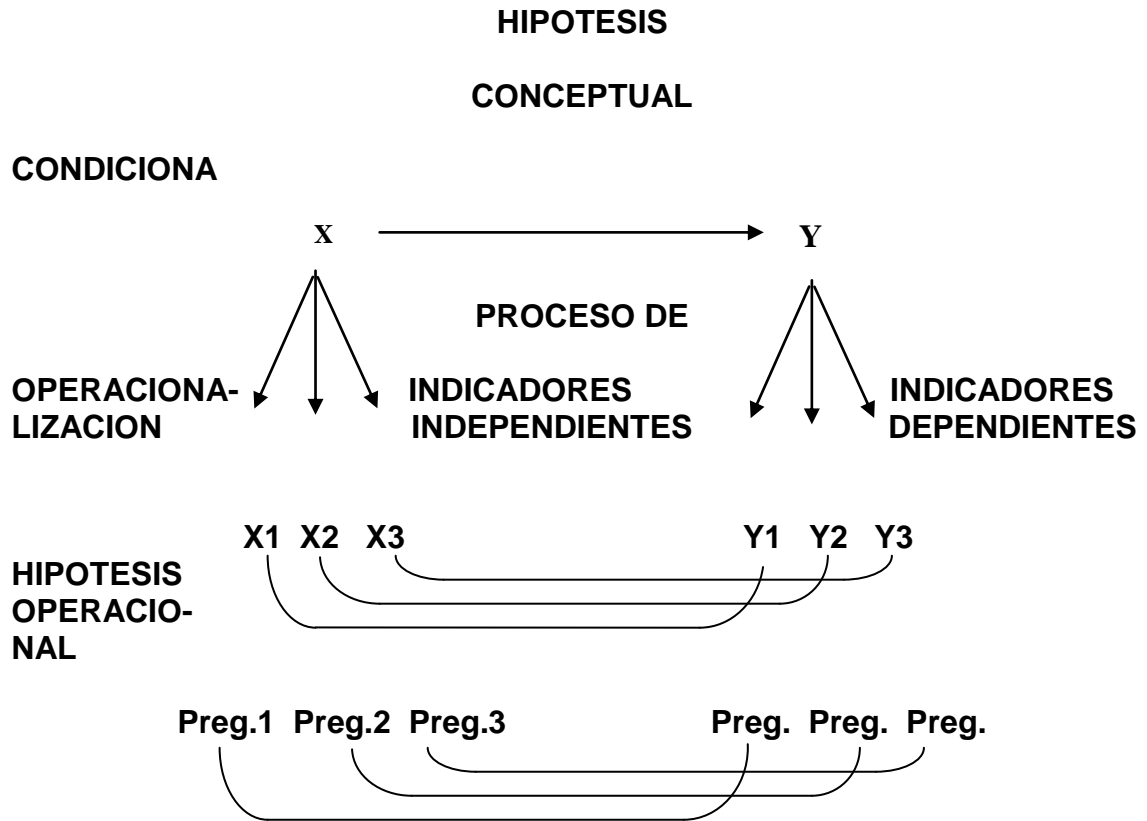
**Y4** Existen daños y amenazas de degradación y contaminación ambiental; pérdida del patrimonio y de salud en la población, como consecuencias jurídicas generadas por la industria de la construcción.

**Y5** Consecuencias civiles, penales y administrativas al no saber aplicar la ley en un sentido amplio y estricto, al otorgar permisos de construcción que protejan al medio ambiente.

### **OPERACIONALIZACION DE LA HIPOTESIS**

**VARIABLE  
INDEPENDIENTE**

**VARIABLE  
DEPENDIENTE**



## 2. Técnicas de Verificación

La integración teórica, se utilizará como técnica para la verificación de la hipótesis; partiendo de las conclusiones a que se lleguen en la presente investigación, el cuál deberá ser confrontada con el cuerpo teórico existente, para verificar su congruencia con los estudios que se han realizado anteriormente sobre la materia que sé esta investigando.

ANEXO N° 2

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**ENCUESTA N° 1**

**F e c h a** \_\_\_\_\_

**Lugar** \_\_\_\_\_

**PROYECTO: " CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE SE ORIGINAN DE LA APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS POR OPAMSS, EN ZONAS DE MAYOR Y MENOR RIESGO AMBIENTAL DEL PERIODO 1991 HASTA EL 2001".**

**PROCEDIMIENTO:** Para llenar la encuesta, lea detenidamente y conteste, colocando en el cuadro pequeño el número de la alternativa que considere conveniente y *en* el espacio de observaciones escriba alguna opinión que tenga sobre el tema o propuesta, ya que su opinión es un aporte importante en la presente investigación.

Agradecemos su colaboración.

Atentamente

**Investigadoras: Ana Lucía Martínez Rodríguez**

**María Magdalena Brizuela de Recinos.**



<b>PREGUNTA</b>	<b>CODIGO</b>	<b>ALTERNATIVA</b>	<b>RESPUESTA</b>
1.¿Cómo se encuentra la zona urbana donde usted vive en relación al uso del suelo?	1 2 3 4	Excelentes condiciones Aceptables condiciones Malas condiciones Otros (mencione)	<input type="text"/>
2.¿Cree usted que se deberían negar permisos de construcción en la zona donde usted vive?	1 2 3 4	Totalmente de acuerdo Parcialmente de acuerdo En desacuerdo Otros (mencione)	<input type="text"/>
3.¿Cómo calificaría usted el ambiente natural de la zona donde usted vive?	1 2 3 4	Excelente Muy bueno Deficiente Otros (mencione)	<input type="text"/>
4.¿Existe en la zona donde usted vive construcciones que se ubican en áreas de alto riesgo?	1 2 3 4	Si existen (mencione) No existen Algunas No se	<input type="text"/>
5.¿Cómo considera la zona y el área donde usted vive?	1 2 3 4	De mayor riesgo De menor riesgo Sin ningún riesgo Otros (mencione)	<input type="text"/>
6.¿Cree usted adecuado que se realicen construcciones de viviendas en zonas verdes y boscosas?	1 2 3 4	Totalmente de acuerdo Parcialmente de acuerdo En desacuerdo Otros (mencione)	<input type="text"/>

PREGUNTA	CODIGO	ALTERNATIVA	RESPUESTA
7.¿Tiene conocimiento usted sobre la ley que se aplica para la aprobación de permisos de construcción?	1 2 3 4	Si la conozco Poco la conozco Medio la conozco Nada la conozco	<input type="text"/>
8.¿Quién cree usted que debe asumir la responsabilidad en caso de daños y amenazas a la población que habita en las urbanizaciones consideradas de alto riesgo?	1 2 3 4	Las Empresa Constructora El Estado OPAMSS Ministerio de Medio Ambiente	<input type="text"/>
9.¿Cree usted que puede generar consecuencias legales el aprobar permisos de construcción en zonas de alto riesgo?	1 2 3 4	Totalmente de acuerdo En desacuerdo Ninguna de las anteriores No se	<input type="text"/>
10.¿Quiénes cree usted que muestran mayor interés para proteger el medio ambiente relacionado con la construcción de viviendas?	1 2 3 4 5	Las Empresas Constructoras El Estado. El Ministerio de Medio Ambiente. Organizaciones ambientalistas. Otros.	<input type="text"/>

**ANEXO N° 2**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**ENCUESTA N° 2**

**F e c h a** \_\_\_\_\_

**Lugar** \_\_\_\_\_

**PROYECTO: " CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE SE ORIGINAN DE LA APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS POR OPAMSS, EN ZONAS DE MAYOR Y MENOR RIESGO AMBIENTAL DEL PERIODO 1991 HASTA EL 2001".**

**PROCEDIMIENTO:** Para llenar la encuesta, lea detenidamente y conteste, colocando en el cuadro pequeño el número de la alternativa que considere conveniente y *en* el espacio de observaciones escriba alguna opinión que tenga sobre el tema o propuesta, ya que su opinión es un aporte importante en la presente investigación.

Agradecemos su colaboración.

Atentamente

**Investigadoras: Ana Lucía Martínez Rodríguez**

**María Magdalena Brizuela de Recinos.**




Nº DE PREGUNTA	CODIGO	ALTERNATIVA	RESPUESTA
1. ¿ Como se encuentra la Ley en relación al uso del suelo?	1 2 3 4 5	Oportuna y aplicable Oportuna pero inaplicable Inoportuna e Inaplicable Inoportuna pero aplicable No recibe	<input type="text"/>
2. ¿Cómo calificaría el uso del suelo en relación a los permisos de construcción?	1 2 3 4 5	Actualizado y suficiente Actualizado pero insuficiente Atrasado pero suficiente Atrasado pero insuficiente No recibe	<input type="text"/>
3. ¿Cómo calificaría la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental ?	1 2 3 4 5	Oportuna y aplicable Oportuna pero Inaplicable Inoportuna pero inaplicable Inoportuna e aplicable No recibe	<input type="text"/>
4. ¿ Cómo calificaría las medidas preventivas implementadas en el desarrollo de urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo ambiental?	1 2 3 4 5	Actualizadas y suficientes Actualizadas pero Insuficientes Atrasadas pero suficientes Atrasadas e Insuficientes No recibe	<input type="text"/>
5. ¿ Cómo calificaría la vulnerabilidad ambiental generada por la industria de la construcción?	1 2 3 4 5	Sobre explotada Racionalmente explotada Semi explotada Totalmente explotada Ninguna de las anteriores	<input type="text"/>
6. ¿Cómo considera la fundamentación jurídica	1 2	Muy aceptable Aceptable	<input type="text"/>

que se aplica en el estudio de impacto ambiental?	3 4 5	Poco Aceptable Inaceptable No se aplica	
---	-------------	---	--

Nº DE PREGUNTA	CODIGO	ALTERNATIVA	RESPUESTA
7. ¿Cómo calificaría el uso del suelo en relación al estudio de impacto ambiental y su fundamentación técnica y jurídica?	1 2 3 4 5	Oportuna y aplicable Oportuna pero inaplicable Inoportuna pero aplicable Inoportuna e Inaplicable No se aplica	<input type="text"/>
8. ¿Cómo calificaría la comprobación técnica y su fundamentación jurídica en los estudios de impacto ambiental?	1 2 3 4 5	Actualizada y suficiente Actualizada pero insuficiente Atrasada pero suficiente Atrasada e insuficiente No recibe	<input type="text"/>
9. ¿Cómo calificaría el estudio de impacto ambiental realizado en zonas o áreas de vulnerabilidad ambiental?	1 2 3 4 5	Totalmente mecanizado Semi mecanizado Mecanizado Tradicionalmente mecanizado No recibe	<input type="text"/>
10. ¿Cómo calificaría los mecanismos jurídicos que se emplean en el estudio de impacto ambiental?	1 2 3 4 5	Suficientes y aplicables Suficientes e inaplicables Insuficientes pero aplicables Insuficientes e inaplicables No recibe.	<input type="text"/>

11.¿Qué tipo de vigilancia ejerce el Estado en la aplicación de la ley para proyectos urbanísticos?	1 2 3 4 5	Eficiente Algo eficiente Ineficiente No dispone de las anteriores	<input type="text"/>
12.¿Cómo calificaría la responsabilidad institucional del Estado en relación al uso del suelo	1 2 3 4 5	Ágil Ágil y oportuno Lenta Lenta e inoportuno No dispone de mecanismos	<input type="text"/>
13.¿Cómo calificaría la vigilancia institucional del Estado en relación a la aplicación de medidas preventivas para las urbanizaciones en zonas de mayor y menor riesgo?	1 2 3 4 5	Oportuna y aplicable Oportuna pero inaplicable Inoportuna pero aplicable Inoportuna e inaplicable No recibe	<input type="text"/>
14.¿Cómo calificaría la vigilancia y la responsabilidad que tiene el Estado para aplicar la ley en los casos de vulnerabilidad ambiental?	1 2 3 4 5	Eficiente Algo eficiente Ineficiente Atrasada e ineficiente No dispone	<input type="text"/>
15.¿Cómo calificaría la vigilancia y la responsabilidad institucional del Estado en relación al cumplimiento de los mecanismos jurídicos que se emplean al otorgar permisos de construcción?	1 2 3 4 5	Oportuna y aplicable Oportuna pero inaplicable Inoportuna pero aplicable Inoportuna pero inaplicable No recibe	<input type="text"/>

16.¿Cómo se encuentra la contaminación y la degradación ambiental generada por la industria de la construcción ?	1	Muy alta	
	2	Alta	
	3	Media	
	4	Baja	
	5	Muy baja	
17.¿Cómo calificaría la contaminación y la degradación ambiental generada por el mal uso del suelo?	1	Muy alta	
	2	Alta	
	3	Media	
	4	Baja	
	5	Muy baja	

18.¿Cómo calificaría la comprobación técnica del estudio de impacto ambiental en relación a la contaminación y la degradación del medio ambiente?	1	Oportuna y aplicable	
	2	Oportuna pero inaplicable	
	3	Inoportuna pero aplicable	
	4	Inoportuna e inaplicable	
	5	Ninguna de la anteriores	
19.¿Cómo calificaría las medidas preventivas aplicadas a las urbanizaciones que construyen en zonas de mayor y menor riesgo que tienden a contaminar y degradar el ambiente?	1	Eficientes	
	2	Algo eficientes	
	3	Ineficientes	
	4	Atrasada e ineficiente	
	5	No dispone	
20.¿Cómo calificaría a la industria de la construcción que ejecuta proyectos de urbanización en zonas de vulnerabilidad ambiental?	1	Aceptable	
	2	Poco aceptable	
	3	No aceptable	
	4	Totalmente inaceptable	
	5	Ninguna de las anteriores	

21. ¿Qué tipo de consecuencias jurídicas origina la industria de la construcción, al ejecutar proyectos de urbanización e zonas de mayor y menor riesgo ambiental?	1 2 3 4 5	Administrativas Civiles Penales Todas las anteriores Ninguna de las anteriores	<input type="text"/>
22. ¿Cómo calificaría las consecuencias jurídicas que se generan por el mal uso del suelo?	1 2 3 4 5	Muy grave Grave Menos grave Nada grave Ninguna de las anteriores	<input type="text"/>
23. ¿Cómo calificaría las medidas preventivas aplicadas en relación a los proyectos de urbanización en zonas de mayor y/o menor riesgo ambiental?	1 2 3 4 5	Actualizadas y suficientes Actualizadas pero insuficientes Atrasadas pero suficientes Atrasadas e insuficientes Ninguna de las anteriores	<input type="text"/>
24. ¿Cómo calificaría las consecuencias jurídicas que se originan de la vulnerabilidad ambiental?	1 2 3 4 5	Muy graves Graves Menos graves Nada grave Ninguna de las anteriores	<input type="text"/>

**COMENTARIOS:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**ANEXO N° 3**

**1y-¿Cómo se encuentra la ley en relación con el uso del suelo?**

**1x-¿Cómo calificaría el uso del suelo en relación con los permisos de construcción?**

**1Y-1X**

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	%
Oportuna y Aplicable-Actualizado y suficiente	0,4	0,8
Oportuna y Aplicable-Actualizado pero insuficiente	2,6	5,2
Oportuna y Aplicable-Atrasado pero suficiente	0,7	1,4
Oportuna y Aplicable-Atrasado pero insuficiente	2,3	4,6
Oportuna y Aplicable-no recibe	1	2
Oportuna pero inaplicable-Actualizado y suficiente	3,4	6,8
Oportuna pero inaplicable-Actualizado pero insuficiente	5,6	11,2
Oportuna pero inaplicable-Atrasado pero suficiente	3,7	7,4
Oportuna pero inaplicable-Atrasado pero insuficiente	5,3	10,6
Oportuna pero inaplicable-no recibe	4	8
Inoportuna e Inaplicable-Actualizado y suficiente	1,2	2,4
Inoportuna e Inaplicable-Actualizado pero insuficiente	3,4	6,8
Inoportuna e Inaplicable-Atrasado pero suficiente	1,5	3
Inoportuna e Inaplicable-Atrasado pero insuficiente	3,1	6,2
Inoportuna e Inaplicable-no recibe	1,8	3,6
Inoportuna pero aplicable-Actualizado y suficiente	0	0
Inoportuna pero aplicable-Actualizado pero insuficiente	2,2	4,4
Inoportuna pero aplicable-Atrasado pero suficiente	0,3	0,6
Inoportuna pero aplicable-atrasado pero insuficiente	1,9	3,8
Inoportuna pero aplicable-no recibe	0,6	1,2
No recibe-Actualizado y suficiente	0	0
No recibe-Actualizado pero insuficiente	2,2	4,4
No recibe-Atrasado pero suficiente	0,3	0,6
No recibe-Atrasado pero insuficiente	1,9	3,8
No recibe-no recibe	0,6	1,2
<b>TOTALES</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

## ANEXO 4

### PRESUPUESTO

LA INVERSION ECONOMICA PARA REALIZAR EL PROYECTO DE INVESTIGACION SE DISTRIBUYE ASI:

#### **COSTO DEL SEMINARIO:**

ANA LUCIA MARTINEZ Rodríguez	¢2000
MARIA MAGDALENA BRIZUELA	¢2000

#### **GASTO PARA LA ELABORACION DE TESIS:**

• Digitación del trabajo en computadora	¢ 3,000.00
• Gasolina de vehículo	¢1,000.00
• Empastado de tesis	¢500.00
• Fotocopias de libros	¢ 50.00
• Tres resmas de papel bond	¢40.00
• Calculadora	¢100.00
• Engrapador	¢ 45.00
• Folder y Fasteners	¢ 25.00
• Fichas bibliográficas	¢ 25.00
• Libros, revistas y documentos de la materia	¢2,000.00
• Leyes	¢ 300.00
• Imprevistos	¢2,000.00
• Tinta para computadora	¢1,000.00
• Total	<u>¢14,165</u>



