

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCION MARN-No-14907-320-2010

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, nueve de abril de dos mil diez. Vistas las diligencias promovidas por el licenciado CARLOS ALBERTO DELGADO ZÚNIGA, representante legal de la sociedad INVERSIONES TURÍSTICAS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto "CONDOMINIO LAS OLAS, AMPLIACIÓN A PERMISO AMBIENTAL 6149-046-2005", ubicado sobre el boulevard Costa del Sol, kilómetro 70.3, cantón El Zapote, municipio de San Luis La Herradura, departamento de La Paz, el cual consiste en la construcción de un condominio recreativo de playa conformado por 44 apartamentos, distribuidos en un edificio de dos niveles y seis edificios de tres niveles y cuatro casas de dos niveles; el condominio contará con áreas verdes, senderos, zona de mantenimiento, caseta de control y parqueo; tendrá acceso al club Joya del Pacífico, que ya está en operación y que posee un área recreativa con piscina y acceso directo al mar. El proyecto se desarrollará en un área total de 11,917.06 metros cuadrados y contará con los servicios básicos de abastecimiento de agua potable, manejo de aguas negras y grises, manejo de la escorrentía superficial, manejo de desechos sólidos y energía eléctrica. EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO QUE:

- I. El titular del proyecto en cumplimiento al artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente, presentó el Formulario Ambiental correspondiente, el cual la Dirección General de Gestión Ambiental de este Ministerio, luego de la inspección al sitio, ha evaluado la envergadura y la naturaleza del impacto potencial a ser causado por la ejecución del mencionado proyecto;
- II. De conformidad al artículo 18 de la Ley del Medio Ambiente, todas las actividades, obras o proyectos que tengan un impacto ambiental negativo en el ambiente o en la calidad de vida de la población, deberán someterse a los procedimientos que identifiquen y cuantifiquen dichos impactos y recomendar las medidas que los prevengan, atenúen o compensen; caso contrario, para aquellas actividades, obras o proyectos que no se ubiquen en el supuesto de hecho de la norma antes relacionada, no estarán sometidos al mencionado Procedimiento de Evaluación Ambiental.
- III. Teniendo como fundamento legal el Art. 22 de la Ley del Medio Ambiente, este Ministerio realizó la Categorización de Actividades, Obras y Proyectos, por medio del Acuerdo N° 39, de fecha 26 de abril del 2007, publicado en el Diario Oficial N° 83, Tomo N° 375, de fecha 9 de mayo de 2007; Tal documento ha sido modificado, mediante los siguientes Acuerdos: N° 127, de fecha 26 de noviembre de 2007, publicado en el Diario Oficial N° 46 Tomo N° 378, de fecha 6 de marzo de 2008; y N° 23, de fecha 3 de abril de 2008, publicado en el Diario Oficial N° 162, Tomo N° 380, de fecha 1 de septiembre de 2008; y de conformidad a los criterios técnicos que se relacionan a continuación: fundamentado en que el terreno es menor de 3.5 hectáreas, no existen condiciones de riesgo, no hay afectación a drenajes naturales ni cuerpos de agua y existe factibilidad de abastecimiento de agua, el proyecto, queda comprendido en el Grupo B, Categoría 1, que no requiere de la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.



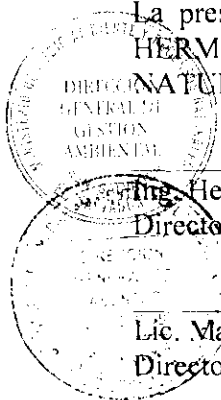
POR TANTO,

De conformidad a lo dispuesto en los considerandos anteriores y los artículos 18 y 22 de la Ley del Medio Ambiente y Art. 19 y 22 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente.

RESUELVE:

1. El proyecto "CONDOMINIO LAS OLAS, AMPLIACIÓN A PERMISO AMBIENTAL 6149-046-2005", ubicado sobre el boulevard Costa del Sol, kilómetro 70.3, cantón El Zapote, municipio de San Luis La Herradura, departamento de La Paz, el cual consiste en la construcción de un condominio recreativo de playa conformado por 44 apartamentos, distribuidos en un edificio de dos niveles y seis edificios de tres niveles y cuatro casas de dos niveles; el condominio contará con áreas verdes, senderos, zona de mantenimiento, caseta de control y parqueo; tendrá acceso al club Joya del Pacífico, que ya está en operación y que posee un área recreativa con piscina y acceso directo al mar. El proyecto se desarrollará en un área total de 11,917.06 metros cuadrados y contará con los servicios básicos de abastecimiento de agua potable, manejo de aguas negras y grises, manejo de la escorrentía superficial, manejo de desechos sólidos y energía eléctrica. NO REQUIERE DE LA ELABORACION DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. El titular del mencionado proyecto es la sociedad INVERSIONES TURÍSTICAS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por licenciado CARLOS ALBERTO DELGADO ZÚNIGA;
2. Forman parte integrante de la presente Resolución y por consiguiente de obligatorio cumplimiento para el titular el Dictamen Técnico de NO REQUIERE DE ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL anexo a la Resolución;
3. El incumplimiento al contenido de la presente Resolución, obliga a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente;
4. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, el titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda. De lo contrario, esta Cartera de Estado iniciará los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente;
5. Esta Resolución no exime al titular del proyecto de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado para la ejecución del mismo;
6. La ejecución del proyecto estará sujeta a control y seguimiento por el titular y por parte de este Ministerio.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día de su notificación. COMUNÍQUESE.-  
HERMAN HUMBERTO ROSA CHAVEZ, MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES.



Ing. Hernán Romero  
Director General de Gestión Ambiental.

Lic. Marcial Antonio Pineda Zamora  
Director General de Asuntos Jurídicos.



**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN AMBIENTAL**

Dictamen Técnico de **NO REQUERIMIENTO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL** para la ejecución del proyecto "Condominio Las Olas, Ampliación a Permiso Ambiental 6149-046-2005".

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, recibió el 07 de diciembre de 2009, el Formulario Ambiental del proyecto "Condominio Las Olas, Ampliación del Permiso Ambiental 6149-046-2005", por parte del licenciado Carlos Alberto Delgado Zúñiga, representante legal de la sociedad Inversiones Turísticas de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, titular del proyecto, para iniciar con el proceso de evaluación ambiental del mismo. El proyecto ya cuenta con una Resolución de No Requerimiento de elaboración de Estudio de Impacto Ambiental mediante el documento Resolución MARN-No.-6149-046-2005, de fecha 18 de enero de 2005 y el ingreso del nuevo Formulario Ambiental, responde al Art. 22 de la Ley del Medio Ambiente, dado que el titular pretende hacer una ampliación a la referida Resolución. El 09 de febrero del año en curso se realizó la visita al sitio del proyecto para verificar la información contenida en el Formulario Ambiental, la información anexa al mismo y las condiciones del sitio y el entorno. El 26 de febrero de 2010 se enviaron las observaciones al Formulario Ambiental y la superación a las mismas fue recibida el 12 de marzo de 2010.

### 1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto consiste en la construcción de un condominio recreativo de playa conformado por 44 apartamentos, distribuidos en un edificio de dos niveles y seis edificios de tres niveles y cuatro casas de dos niveles; el condominio contará con áreas verdes, senderos, zona de mantenimiento, caseta de control y parqueo; tendrá acceso al club Joya del Pacífico, que ya está en operación y que posee un área recreativa con piscina y acceso directo al mar. El proyecto se desarrollará en un área total de 11,917.06 m<sup>2</sup> y contará con los servicios básicos de abastecimiento de agua potable, manejo de aguas negras y grises, manejo de la escorrentía superficial, manejo de desechos sólidos y energía eléctrica.

La distribución de las áreas donde se realizará el proyecto es la siguiente:

Descripción	Área (m <sup>2</sup> )
Área útil	3,265.71
Área verde	6,055.66
Área de circulación	594.88
Área de protección	2,000.81
<b>TOTAL</b>	<b>11,917.06</b>

Las colindancias del terreno son:

- Al norte: Con el boulevard Costa del Sol.
- Al este: Con las Suites de Jaltepeque, de uso turístico-recreativo.
- Al sur: Con el club Joya del Pacífico, de uso turístico-recreativo.
- Al oeste: Con un terreno de N&M, Asociados, de uso recreativo.

Entre las características más sobresalientes del sitio, se destacan las siguientes:

- El acceso al terreno es directamente por el boulevard Costa del Sol, a la altura del kilómetro 70.3.
- La topografía del terreno es ligeramente inclinada.

- El terreno tiene conexión directa con el club Joya del Pacífico.
- El uso actual del terreno es como parqueo del club Joya del Pacífico y áreas verdes.
- La vegetación existente está constituida principalmente por mongollanos, palmeras y pasto. La mayoría de árboles serán conservados.
- Los alrededores del terreno son principalmente ranchos de playa, hoteles y lugares turísticos.
- El sitio del proyecto se encuentra a una distancia aproximada de 80 metros.

Las actividades que contempla la ejecución del proyecto son las siguientes:

- Limpieza y chapeo.
- Descapote.
- Corte y relleno.
- Revegetación.
- Excavación.
- Edificaciones.
- Introducción del sistema de aguas lluvias.
- Introducción del sistema de aguas negras y grises.
- Introducción del sistema de agua potable.
- Electrificación.

## 2. CONCLUSIONES.

Analizada la información contenida en el Formulario Ambiental, realizada la inspección al sitio del proyecto, de acuerdo a la naturaleza y envergadura del mismo y con base a los Criterios de Categorización aplicados por este Ministerio, el referido proyecto queda comprendido dentro del Grupo B, Categoría 1; basado en los criterios técnicos de que el terreno es menor de 3.5 hectáreas, no existen condiciones de riesgo, no hay afectación a drenajes naturales ni cuerpos de agua y existe factibilidad de abastecimiento de agua. Por consiguiente, el proyecto **NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL** siempre que CUMPLA CON LAS CONDICIONES OBLIGATORIAS SIGUIENTES:

1. El titular deberá ejecutar el proyecto, según lo especificado en el Formulario Ambiental y la Información Adicional presentados a este Ministerio, los cuáles sirvieron de fundamento para este Dictamen.
2. El Ministerio podrá, sin previo aviso, realizar las inspecciones técnicas para verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Dictamen Técnico.
3. La superficie de las calles y del estacionamiento serán de gramoquín, para permitir la filtración del agua lluvia.
4. El titular será el responsable del abastecimiento de agua potable para consumo de los visitantes y personal que labore en el condominio.
5. El abastecimiento de agua para usos domésticos, tal como servicios sanitarios, lavado de accesorios de cocina, ropa, etc, será a través del pozo existente en el sitio.
6. El manejo de las aguas negras y grises, será a través de 7 fosas sépticas de sistema mixto de mampostería y concreto y cuatro fosas plásticas del tipo domiciliar, de acuerdo a las especificaciones técnicas descritas en la información adicional presentada por el titular, las cuales se conectarán a unas galerías filtrantes, consistentes en líneas de tubos de PVC colocadas en zanjas de 50 centímetros y la separación entre líneas será de 1.5 metros, como mínimo. Las tuberías estarán asentadas firmemente en un lecho de piedra triturada o grava

- lavada y el agregado se extenderá un metro por debajo del conducto y 10 cm por arriba del mismo, con el objeto de filtrar cualquier impureza. El diseño de dicho sistema se realizará de acuerdo a la documentación presentada por el titular.
7. El manejo de los desechos sólidos comunes en la etapa de funcionamiento, será a través del servicio de recolección que presta la Alcaldía Municipal de San Luis La Herradura.
  8. La disposición del material de desalojo (descapote, ripio, etc.) generados durante las etapas de preparación del sitio y construcción deberá ser realizada en sitios de disposición final autorizados por el MARN o presentar una carta compromiso del titular en la que establezca que la disposición final la realizará en un sitio autorizado por el MARN.
  9. Los materiales provenientes de la limpieza, descapote, excavaciones, demoliciones y cualquier otro residuo o desecho generado en la etapa de preparación del sitio o construcción, deberán ser retirados del área del proyecto lo más pronto posible y depositados en sitios autorizados por el ente o autoridad competente. Deberán tener un manejo ambientalmente apropiado durante su permanencia en el área del proyecto, se deberán regar los camiones cargados, previo a su salida del área del proyecto y cubrir cada vehículo cargado, con plástico, lona o cualquier otro material resistente, con el fin de evitar o atenuar la dispersión de emisiones de partículas a la atmósfera, durante su traslado; así como al disponerlos en el o los sitios autorizados; debiendo llevar un registro de las cantidades dispuestas en los mismos.
  10. De no evacuarse diariamente el material removido producto de la preparación del sitio, se deberá colocar dicho material en montículos, no mayores de 1.5 m de altura y sin compactarse, los cuales deberán ser cubiertos totalmente con material impermeable (lonas, plásticos u otros métodos adecuados) para evitar su pérdida.
  11. El área destinada al apilamiento temporal del material removido, debe considerar lo siguiente:
    - a. Limpieza del área de cualquier material y residuo que ahí se encuentre; b. Utilizar sitios cuya pendiente se encuentren dentro de un rango de 2-5%; c. No apilar el suelo orgánico en las áreas de protección de cualquier cuerpo de agua o drenaje natural.
  12. El área en construcción deberá estar delimitada por una valla o cerca perimetral que la separe de los terrenos vecinos, la cual se construirá para determinar los linderos de la propiedad o área de trabajo, en donde se presente el paso de peatones y/o vehículos y no exista una barrera natural, topográfica, arbustiva o similar, que lo limite y separe. Se deberá además, establecer rotulación de prevención en el área del proyecto, a fin de evitar que sucedan accidentes.
  13. Implementar el programa de mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria, fuera del área del proyecto, para evitar derrame de aceites, lubricantes y combustibles que pudieran causar contaminación al suelo y al recurso hídrico presente en el lugar.
  14. Dotar del equipo de protección al personal que labora en el proyecto.
  15. Se deberán tratar las aguas negras que generarán los trabajadores que laboren en la ejecución del proyecto (preparación del sitio y construcción), por medio del sistema de letrinas sanitarias portátiles, las cuales deberán recibir mantenimiento según se requiera.
  16. Durante el proceso de construcción, se debe evitar realizar trabajos nocturnos principalmente en los que se utilicen equipo y maquinaria pesada, a fin de prevenir molestias a terceros, debiendo tomar las precauciones necesarias.
  17. Cualquier impacto adverso no previsto que surja durante la ejecución de las obras, será responsabilidad del titular corregirlo y notificarlo a este Ministerio.
  18. Deberá informar al personal que participará en la ejecución de las obras, las disposiciones contenidas en la resolución emitida por el Ministerio, a fin de que éstas sean cumplidas.

De realizarse modificaciones al proyecto aprobado, el titular deberá notificar a este Ministerio dichos cambios con su respectiva justificación, previo a su ejecución.



Este Dictamen Técnico únicamente indica la **VIABILIDAD AMBIENTAL DEL PROYECTO** y no sustituye las Normas Técnicas, Legales y Requerimientos de otras autoridades que tengan competencia con el proyecto.

Este dictamen no constituye autorización para realizar obras físicas, tala de árboles y terracería manual o mecánica sin las autorizaciones correspondientes.

La ampliación, modificación o cambio de actividad se considera como un **nuevo proyecto**, por lo cual, el titular deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente.

Las medidas puntualizadas son de carácter obligatorio para el titular, en cada una de las etapas de ejecución del proyecto y su incumplimiento obliga al Ministerio a iniciar los procesos administrativos establecidos en los Arts. 83, 84, 85 y 86 de la Ley del Medio Ambiente.

San Salvador, 09 de abril de 2010.

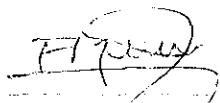
F.   
Ingra. Evelyn Marina Canjura Saravia  
Técnica Evaluadora





Figura 1. Croquis de ubicación y coordenadas geográficas.



Figura 2. Croquis de ubicación con referencias y colindancias.



7/10/2009 14907 320  
194 ABR 2010  
22 ABR 2010  
2140/2010  
dy  
14/1/11  
CORRECCIÓN

OK 11

**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES**  
**DICTAMEN TÉCNICO SOBRE FORMULARIO AMBIENTAL DEL PROYECTO**  
**"Condominio Las Olas, Ampliación a Permiso Ambiental 6149-046-2005"**

Dictamen Técnico: **NO REQUIERE ELABORAR ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**I. DATOS GENERALES**

- a. **Nombre del proyecto:** "Condominio Las Olas, Ampliación a Permiso Ambiental 6149-046-2005".
- b. **Nombre del titular:** Sociedad Inversiones Turísticas de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- c. **Representante legal:** Licenciado Carlos Alberto Delgado Zúniga.
- d. **Ubicación del proyecto:** Boulevard Costa del Sol, kilómetro 70.3, cantón El Zapote, municipio de San Luis La Herradura, departamento de La Paz.
- e. **Descripción del proyecto:** Consiste en la construcción de un condominio recreativo de playa conformado por 44 apartamentos, distribuidos en un edificio de dos niveles y seis edificios de tres niveles y cuatro casas de dos niveles; el condominio contará con áreas verdes, senderos, zona de mantenimiento, caseta de control y parqueo; tendrá acceso al club Joya del Pacífico, que ya está en operación y que posee un área recreativa con piscina y acceso directo al mar. El proyecto se desarrollará en un área total de 11,917.06 m<sup>2</sup> y contará con los servicios básicos de abastecimiento de agua potable, manejo de aguas negras y grises, manejo de la escorrentía superficial, manejo de desechos sólidos y energía eléctrica.

**II. ANEXOS**

**1. Dictamen Técnico**

**Nombre del Técnico responsable de la evaluación:** Ingra. Evelyn Marina Canjura Saravia.

**Firma:** 

**Vo. Bo. Gerente de Producción Limpia:** Arq. Ernesto Javier Figueroa Ruíz.

**Firma:** 

**Fecha de emisión de Dictamen Técnico:** 09 de abril de 2010.

El Dictamen anexo consta de cinco páginas.

**FORMA PARTE DE ESTE DICTAMEN TÉCNICO EL FORMULARIO AMBIENTAL Y LA INFORMACIÓN ADICIONAL PRESENTADOS POR EL TITULAR DEL PROYECTO.**

