



MINISTERIO  
DE VIVIENDA

MEMORANDO

MV-DT-UTP-629-16/06/2022

Para: **Licda. Marcela Valle**  
Oficial de Información

De: **Arq. Rosa Amalia Peña**   
Jefa de la Unidad de Trámites y Permisos

Asunto: **Remisión de Expediente certificado solicitado**  
**Nº TR-0033-2018-CE**



Fecha: 16 de junio de 2022.

En esta ocasión hago referencia a memorando **Ref.MV/UAIP/034/2022** de fecha diez de junio del año dos mil veintidós, en el cual se solicita “Copia íntegra y certificada del expediente **Nº TR-0033-2018-CE**”.

Cabe mencionar que en la Unidad de Trámites y Permisos se encontró el expediente **Nº TR-0033-2018-CE**, proyecto denominado: “**Lotificación San José I y II**”, ubicado en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador. Propiedad de la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V., dicho expediente cuenta con Regularización de Lotificación de fecha 27 de mayo de dos mil diecinueve.

Se remite expediente certificado por la Sra. Ministra, el cual consta de 270 folios que incluyen siete planos que forman parte integral del expediente antes mencionado. Así mismo se remite copia simple del Número de Identificación Tributaria del Sr. José Roberto Navarro Padilla, dicho documento fue requerido por su persona de manera verbal.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad de saludarle.

Atentamente,

Ministerio de Vivienda

Plantel La Lechuza, Carretera a Santa Tecla, Km. 5 ½, San Salvador, El Salvador. C.A.  
Teléfonos: (503) 2528-3100; 2528-3000.

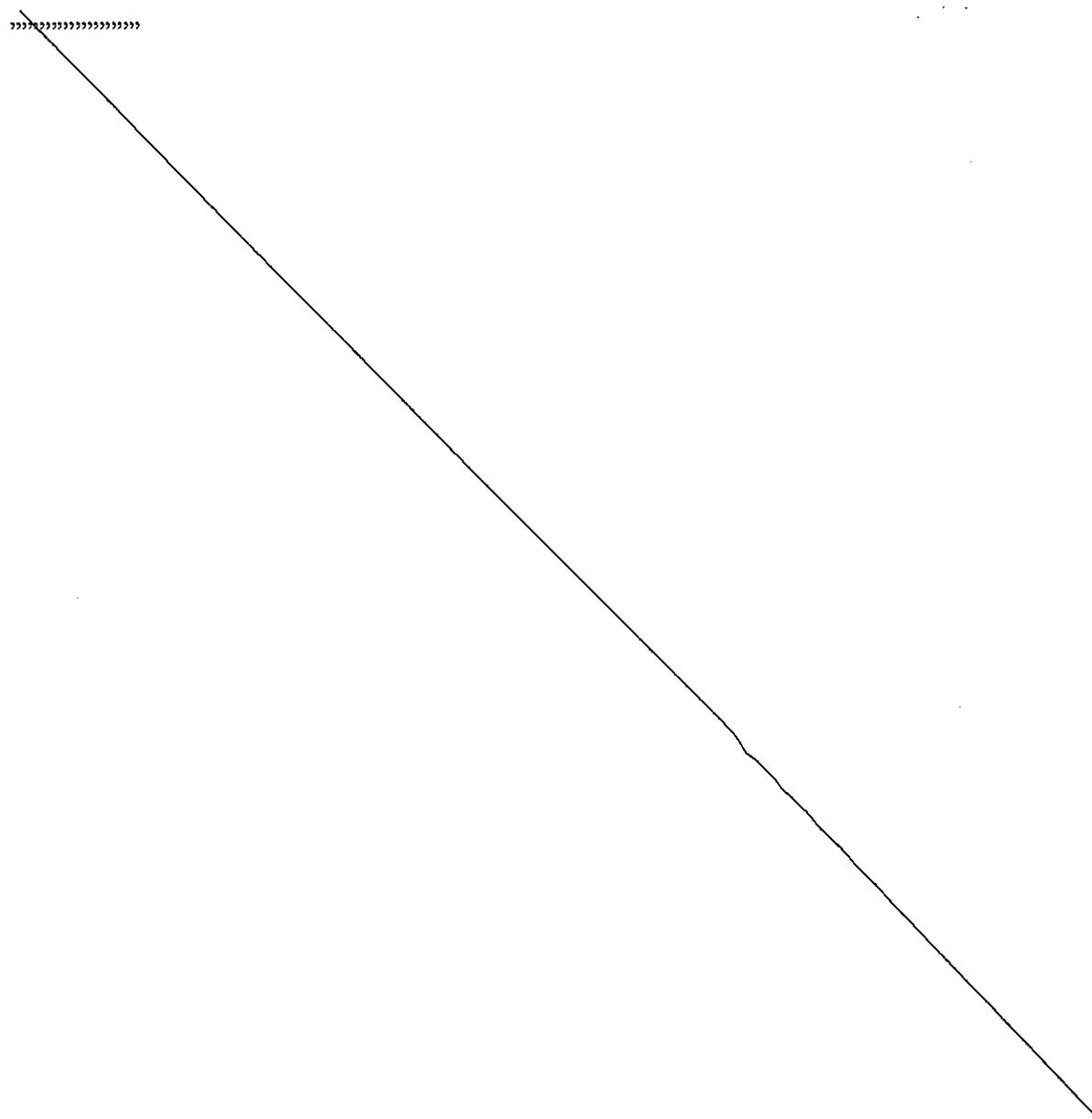


La infrascrita MINISTRA DE VIVIENDA, CERTIFICA: que la presente fotocopia del Expediente TR-0033-2018-CE de fecha 27 de mayo de 2019, del Proyecto: **Lotificación San José I y II**, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador. Mediante el cual se otorgó Regularización de Lotificación. Propiedad de la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. El cual consta de doscientos setenta folios. De lo cual el folio uno es el plano de distribución de lotes, así como también los folios dos, ciento tres, ciento cuatro, doscientos cincuenta y seis, doscientos cincuenta y siete; y doscientos cincuenta y ocho son planos de la mencionada lotificación. Por lo anterior se remiten únicamente documentos requeridos del expediente siendo doscientos setenta folios que forma parte integral del expediente antes mencionado y que literalmente dice:.....

.....

.....

.....



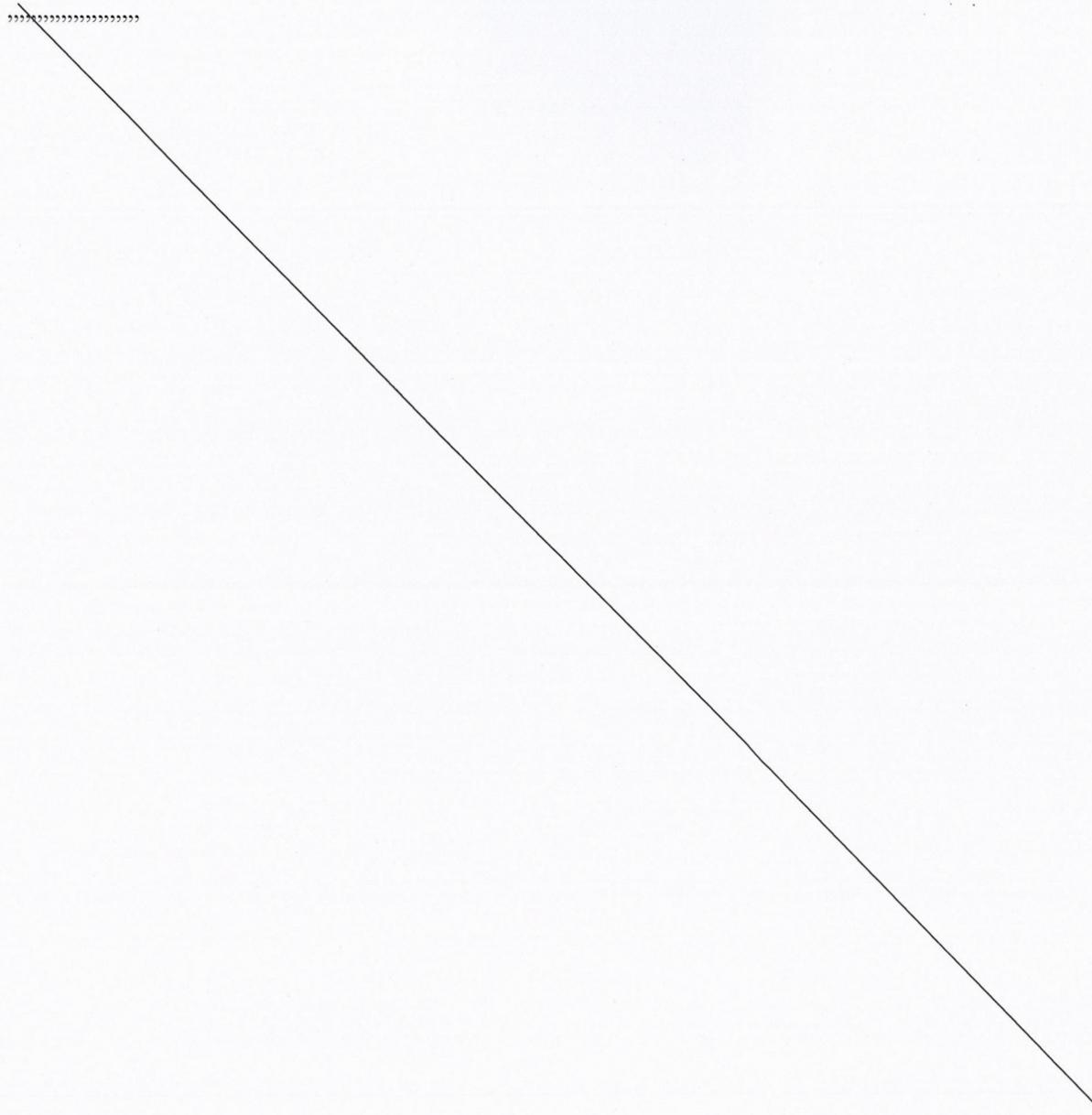
Es conforme con su original, con la cual fue debidamente confrontada, en la Ciudad de San Salvador, a las quince horas del día quince de junio de dos mil veintidós.

  
  
**MICHELLE SOLÍS**  
**MINISTRA DE VIVIENDA**



La infrascrita MINISTRA DE VIVIENDA, CERTIFICA: que la presente fotocopia del Expediente TR-0033-2018-CE de fecha 27 de mayo de 2019, del Proyecto: **Lotificación San José I y II**, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador. Mediante el cual se otorgó Regularización de Lotificación. Propiedad de la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. El cual consta de doscientos setenta folios. De lo cual el folio uno es el plano de distribución de lotes, así como también los folios dos, ciento tres, ciento cuatro, doscientos cincuenta y seis, doscientos cincuenta y siete; y doscientos cincuenta y ocho son planos de la mencionada lotificación. Por lo anterior se remiten únicamente documentos requeridos del expediente siendo doscientos setenta folios que forma parte integral del expediente antes mencionado y que literalmente dice:.....

.....  
.....  
.....  
.....



Es conforme con su original, con la cual fue debidamente confrontada, en la Ciudad de San Salvador, a las quince horas del día quince de junio de dos mil veintidós.


MICHELLE SOLÍS

MINISTRA DE VIVIENDA



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REF: DVMVDU/STUC/0104/07/03/2019

SEGUNDA PRÓRROGA

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, San Salvador, a las diez horas del día siete de marzo del año dos mil diecinueve.

VISTO:

Solicitud presentada el día veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, por el señor Douglas Enrique Contreras López, mayor de edad, del domicilio de Santa Ana, quien actúa en calidad de profesional responsable de la Lotificación SAN JOSÉ I Y II, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en el trámite con número de referencia TR-0033-2018-CE, en la que solicita se conceda segunda prórroga del proceso de regularización del plazo conferido en Factibilidad de Regularización, a fin de pronunciarse ante este Viceministerio, petición que motiva mediante la presentación de la siguiente justificación: se está realizando un estudio de suelos para justificar la estabilidad del mismo, se está realizando el análisis del estudio hidrológico y reubicando la zona verde y equipamiento social.

CONSIDERANDO:

Que los motivos planteados en la solicitud de prórroga, justifican fehacientemente la misma por considerarse un requisito presentar el diseño del sistema de aguas lluvias y ubicar el área verde y equipamiento social en un lugar accesible.

POR TANTO, este Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, luego de analizar lo solicitado por el peticionante, y conforme lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución de la República y Art. 47 inciso segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, en uso de sus facultades legales, RESUELVE:

- a) Conceder la solicitud de prórroga del plazo para pronunciarse sobre presentar lo requerido en Factibilidad de Regularización emitida en fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, por un término de CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES, contados a partir del tercer día hábil posterior a la emisión de la presente.
b) El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente ley, si el Desarrollador Parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas, se considerará como abandono del proceso tipificado en el artículo 60 y procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

NOTIFÍQUESE.-



ARQ. JOSE ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Handwritten signature and date: Jose Roberto Gochez Espinoza, D.V. 04031508, 11/03/19

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081 Km. 5 1/2 Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MOP La Lechuzca, Módulo A. Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS creando futuro





VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

REF: DVMVDU/STUC/0104/07/03/2019

SEGUNDA PRÓRROGA

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, San Salvador, a las diez horas del día siete de marzo del año dos mil diecinueve.

VISTO:

Solicitud presentada el día veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, por el señor Douglas Enrique Contreras López, mayor de edad, del domicilio de Santa Ana, quien actúa en calidad de profesional responsable de la Lotificación SAN JOSÉ I Y II, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en el trámite con número de referencia TR-0033-2018-CE, en la que solicita se conceda segunda prórroga del proceso de regularización del plazo conferido en Factibilidad de Regularización, a fin de pronunciarse ante este Viceministerio, petición que motiva mediante la presentación de la siguiente justificación: se está realizando un estudio de suelos para justificar la estabilidad del mismo, se está realizando el análisis del estudio hidrológico y reubicando la zona verde y equipamiento social.

CONSIDERANDO:

Que los motivos planteados en la solicitud de prórroga, justifican fehacientemente la misma por considerarse un requisito presentar el diseño del sistema de aguas lluvias y ubicar el área verde y equipamiento social en un lugar accesible.

POR TANTO, este Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, luego de analizar lo solicitado por el peticionante, y conforme lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución de la República y Art. 47 inciso segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, en uso de sus facultades legales, **RESUELVE:**

- a) **Conceder** la solicitud de prórroga del plazo para pronunciarse sobre presentar lo requerido en Factibilidad de Regularización emitida en fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, por un término de **CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES**, contados a partir del tercer día hábil posterior a la emisión de la presente.
- b) El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente ley, si el Desarrollador Parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas, se considerará como abandono del proceso tipificado en el artículo 60 y procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

NOTIFÍQUESE.-



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

*Handwritten signature and date:*  
José Roberto Góchez Espinoza  
D.V. 0210731508-  
11/03/19.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081  
Km. 5 1/2 Alameda Manuel Enrique Araujo, Piontel MOP La Lechuzza, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*



*Handwritten initials:* ST

San Salvador, 28 de febrero del 2019

**SRES. OFICINA DE REGULARIZACION  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**

Estimados señores,

El motivo de la presente es para informarle que soy el Ingeniero Responsable de la elaboración del Estudio Hidrológico y de la planificación de obras mínimas al expediente de Regularización de Lotificación TR-0033-2019-EC, de la lotificación denominada "SAN JOSE I y II" ubicada en Tonacatepeque, Departamento de San Salvador y que es propiedad de los Sociedad El Agricultor, S.A. de C.V, siendo más específico a la notificación de factibilidad de regularización en la cual se nos otorgó un plazo de cuarenta días para presentar a su distinguida oficina la información solicitada en ella.

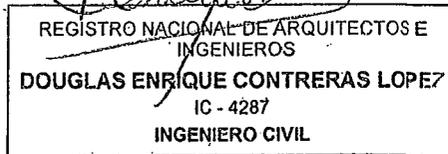
Es el caso que en dicha resolución se nos solicitó efectuar varias gestiones, en la cuales en la resolución de factibilidad de regularización con fecha 1 de octubre de 2,018 numeral 1 que hace mención que 52 lotes que se detallan en el numeral 3 literal d los cuales están afectados en mas del 50% por la zona de protección por el desnivel, razón por la cual se realizo un estudio de suelos para justificar que el suelo es estable, el cual una vez que se obtuvo, se logro concretar el análisis del estudio hidrológico tomando en cuenta todas las observaciones y recomendaciones del estudio de suelo para con el proyecto, así mismo se rediseño el proyecto debido a la reubicación de la zona verde y equipamiento social.

Cabe mencionar que ya se llevaron a cabo las demás gestiones solicitadas por su digna institución, entre ellas la inscripción de la Anotación Preventiva de existencia de Lotificación, de las cuales anexo fotocopia a la presente nota.-

No omito manifestar nuestro agradecimiento por la diligencia en el presente trámite, y para poder dar el reingreso correspondiente le solicito una segunda prórroga más de UN MESES, para poder cumplir todos los requisitos solicitados en la notificación de factibilidad de regularización antes relacionada.

Sin más por el Momento.-

Atentamente.-



**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
INGENIERO RESPONSABLE**

x El usuario presentara original el 1/03/18.

7744-428  
RECEPTORIA REGION CENTRO  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO



28/02/19 3:30 pm



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR



San Salvador, 1 de octubre de 2018  
REF: DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018

OFICIO No. 0033-2018-2

ANOTACIÓN PREVENTIVA

DIRECCIÓN  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS  
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

De conformidad al art. 49 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y para los efectos legales y registrales se emite la presente ANOTACIÓN PREVENTIVA al inmueble de naturaleza rústica, identificado por medio de la Matrícula: 60183993-00000, cuya propietaria es: El Agricultor S.A DE C.V (con NIT: 0511-060788-101-2); relacionado al proyecto de la lotificación San José I y II, ubicado en lote #2, Hacienda Buena Vista (Porción Desmembrada), Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador.

El inmueble donde se desarrolla la lotificación, actualmente tiene un área de 74,367.64 m<sup>2</sup>. Debiéndose realizar la marginación de la existencia de la parcelación en atención a la disposición antes referida.

Atentamente,



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
Viceministro De Vivienda  
Y Desarrollo Urbano



201906004427

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO

NIT: 0674-01011-0081  
Km. 5 1/2 Alameda Manuel Enrique Araujo, Planiel MOP La Lechuzza, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*



AX



# CNR

GOBIERNO DE EL SALVADOR Centro Nacional de Registros

No. 7430040

## RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN ANOTACION PREVENTIVA DE EXISTENCIA DE PARCELACION

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:02:50 horas, del día ocho de Febrero del año dos mil diecinueve, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

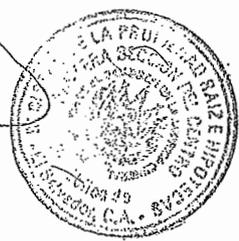
1.- 60183993-00000, con un área de 74,367.6400 metros cuadrados , ubicada en LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA (PORCION DESMEMBRADA), LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR en el asiento 7

### A Favor de

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

**Resolución :** SE INSCRIBE LA PRESENTE ANOTACION PREVENTIVA DE EXISTENCIA DE PARCELACION CONFORME A OFICIO N° 0033-2018-2, CON REFERENCIA: DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018, CON FECHA 01/OCTUBRE/2018, Y FIRMADO POR EL ARQUITECTO JOSE ROBERTO GOCHEZ ESPINOZA, EN SU CALIDAD DE VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL SE ORDENA SE ANOTE PREVENTIVAMENTE EL INMUEBLE DE CONFORMIDAD AL ART. 49 DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, YA QUE EN EL INMUEBLE CITADO, SE DESARROLLARA EL PROYECTO DE LOTIFICACION DENOMINADA LOTIFICACION SAN JOSE I Y II. BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201906004427 a las 13:14:09 horas, del día veintitres de Enero del año dos mil diecinueve. San Salvador, Ocho de Febrero del año Dos Mil Diecinueve .-



Licda. Alba Luz Sánchez Cordero  
Registradora Auxiliar

EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias. CERTIFICA: que la preente fotocopia que consta de Das folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador, a los Veintiocho días del mes de Febrero de dos mil diecinueve.





VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO



San Salvador, 1 de octubre de 2018  
REF: DVMVDU/DDTUC/STUC/0568/01/10/2018

OFICIO No. 0033-2018-1

**ANOTACIÓN PREVENTIVA**

DIRECCIÓN  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS  
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

De conformidad al art. 49 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y para los efectos legales y registrales se emite la presente ANOTACIÓN PREVENTIVA al inmueble de naturaleza rústica, identificado por medio de la Matrícula: 60065037-00000, cuya propietaria es: El Agricultor S.A DE C.V (con NIT: 0511-060788-101-2); relacionado al proyecto de la lotificación San José I y II, ubicado en lote #1, Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador.

El inmueble donde se desarrolla la lotificación, actualmente tiene un área de 83,869.17 m<sup>2</sup>. Debiéndose realizar la marginación de la existencia de la parcelación en atención a la disposición antes referida.

Atentamente,



**ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA**  
Viceministro De Vivienda  
Y Desarrollo Urbano



201906004424

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081  
Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araya, Parcela MOP La Lechiza, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*





# CNR

Centro Nacional de Registros

No. 7430314

## RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN ANOTACION PREVENTIVA DE EXISTENCIA DE PARCELACION

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:17:39 horas, del día once de Febrero del año dos mil diecinueve, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

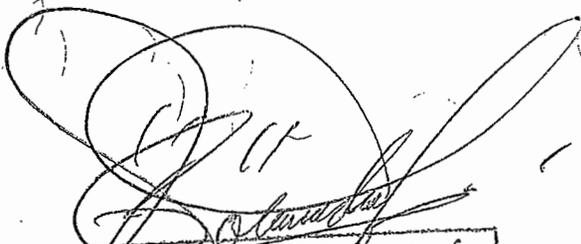
1.- 60065037-00000, con un área de 83,869.1700 metros cuadrados, ubicada en JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- LOTE #1, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- Correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR en el asiento 8

### A Favor de

EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

**Resolución :** -INMUEBLE HIPOTECADO Y VARIAS MODIFICACIONES POR INSCRIPCION #2 Y SIGUIENTE A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201906004426 a las 13:13:42 horas, del día veintitres de Enero del año dos mil diecinueve. San Salvador, Doce de Febrero del año Dos Mil Diecinueve .-

  
**Ciudadano Jose Mauricio Colinares Escobar**  
Registrador Auxiliar



EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA: que la presente fotocopia que consta de Das folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador, a los Veintiocho días del mes de Febrero de dos mil diecinueve. -





VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

95  
José Juan Ramos Pantoja  
Du: 04/03/508-9  
04/01/19 10:35 am

REF: DVMVDU/STUC/0715/19/12/2018

PRIMERA PRÓRROGA

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de diciembre del año dos mil dieciocho.

**VISTO:**

Solicitud presentada el día diez de diciembre de dos mil dieciocho, por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, mayor de edad, del domicilio de Santa Ana, actuando en calidad de profesional responsable de la Lotificación San José I y II, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en el trámite con número de referencia TR-0033-2018-CE, en la que solicita se conceda primera prórroga del plazo conferido en Factibilidad de Regularización, a fin de presentar el pronunciamiento ante este Viceministerio, petición que motiva mediante la presentación del siguiente argumento: se ha solicitado autorización del Banco Hipotecario de El Salvador para poder inscribir la Anotación Preventiva de existencia de lotificación en el Centro Nacional de Registros, ya que el inmueble donde se ha desarrollado la lotificación se encuentra con gravamen de hipoteca a favor del Banco Hipotecario de El Salvador.

**CONSIDERANDO:**

- I. Que el plazo concedido en Factibilidad de Regularización para la presentación del pronunciamiento finalizó el día cinco de diciembre de dos mil dieciocho.
- II. Que la solicitud de prórroga en análisis fue presentada el día diez de diciembre de dos mil dieciocho, es decir, en fecha posterior al vencimiento del plazo.
- III. Que la prórroga de un plazo o tiempo para el ejercicio de un determinado derecho presupone que ese plazo se encuentra vigente, por ello la doctrina jurídica define la prórroga como la "concesión de un plazo mayor antes de que expire" (Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Manuel Ossorio).
- IV. No obstante los considerandos anteriores, los motivos planteados en la solicitud de prórroga justifican fehacientemente la necesidad de la misma por considerarse que presentar la Anotación Preventiva de existencia de lotificación en el Centro Nacional de Registros es un requisito para la regularización de la lotificación "San José I y II".
- V. Que conforme se dispone en el art. 246 inciso final de la Constitución de la República, "La Constitución prevalecerá sobre todas las leyes y Reglamentos" y atendiendo el modelo que propone la Constitución, el Estado solo puede buscar el bien común dentro de la garantía de los derechos fundamentales, de ahí que se dice que el interés Público prima sobre el interés privado", en tal sentido, sobre la base de este principio de Interés Público, la administración bajo el régimen de Estado de Derecho tiene la característica propia y específica de actuar con miras al interés común, al interés general, ya que actuar de forma contraria, desnaturalizaría la razón de la existencia de la administración, del gobierno y del propio Estado.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA  
DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081  
Km. 5 ½ Atamada Manuel Enrique Araujo, Plantel MOP La Lechuga, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111



GAMOS *creando futuro*



GOBIERNO  
DE EL SALVADOR



- VI. Que en el presente caso el trámite de Regularización de la Lotificación "San José I y II", responde al interés común, por cuanto tiene por objeto el poder regular la posesión de buena fe, su comercialización y transferencia de dominio a cualquier título de las parcelas o lotes de la lotificación en referencia, a favor del lote-habiente, lo anterior a partir de la vigencia de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. Asimismo, mediante dicho cuerpo normativo se estableció un régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de su entrada en vigencia; en razón de lo cual, en atención dicho principio es necesario procurar por todos los medios, la Regularización de dichas lotificaciones y parcelaciones de uso habitacional, de conformidad al Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. Por otra parte el Art. 39 de la referida Ley, establece "se declara de orden público el régimen transitorio, así como la regularización sobre la tenencia, posesión y propiedad de las parcelas derivadas de las lotificaciones en beneficio del Lote-habiente y sus disposiciones prevalecerán sobre cualquiera otras que las contraríen".
- VII. Que los Artículos 103 y 119 de la Constitución de la República establecen que el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social; en razón de ello, siendo este Viceministerio garante del Derecho de Propiedad sobre inmuebles a favor de las familias salvadoreñas y atendiendo a que una considerable cantidad de lotificaciones no han seguido el procedimiento para la legalización y actualización de las mismas, resulta necesario crear un mecanismo que permita la consecución de la Seguridad Jurídica a favor de estas familias; motivo por el cual se considera necesario superar las requisitos solicitados en el trámite de regularización.
- VIII. Que contrario sensu, al realizar una estricta aplicación del Art.60 de la referida Ley en esta etapa del proceso de regularización, nos encontramos ante el supuesto que las familias salvadoreñas que habitan la lotificación "San José I y II" no podrán legalizar o autorizar su situación jurídica respecto al derecho de propiedad que les asiste, teniendo como consecuencia que las familias o personas adquirentes de los inmuebles, no podrán obtener con prontitud y certeza sus títulos de propiedad correspondientes, y por ende no poder disponer libremente de sus lotes. Considerándose además que tal posibilidad de resolver la situación jurídica de la propiedad de las familias, está relacionado a la vigencia transitoria del régimen que lo viabiliza, es decir, que legalmente existe dicha posibilidad hasta el mes de julio del año dos mil dieciocho, según lo establece el inc. 1º del Art. 40 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por lo que se vuelve necesario poner en marcha todos los esfuerzos y mecanismos institucionales posibles para cumplir con el fin último del régimen transitorio que es la regularización de las lotificaciones para beneficio del lote-habiente.

**POR TANTO** y de conformidad a las disposiciones legales relacionadas y a los considerandos anteriores, este Viceministerio, **RESUELVE:**

- A) **CONCEDER** la solicitud de prórroga del plazo para solventar las observaciones realizadas en Factibilidad de Regularización emitida en fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, por un término de **CUARENTA DÍAS HÁBILES**, contados a partir del tercer día hábil posterior a la emisión de la presente.



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE EL SALVADOR

Advirtiéndosele al solicitante que son tres el máximo de prórrogas permitidas por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y que las solicitudes de prórroga deben presentarse a este Viceministerio cuando el plazo a ser ampliado aún se encuentre vigente.

- B) El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso habiéndose agotado el máximo de prórrogas permitidas por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, si el Desarrollador Parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas, se considerará como abandono del proceso conforme se dispone en el artículo 60 de la referida ley, siendo precedente aplicar el régimen sancionatorio establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

NOTIFÍQUESE.-

*[Handwritten signature]*

ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081  
Km. 5 1/2 Alameda Manuel Enrique Araujo, Planel MOP La Lechuzza, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*



GOBIERNO DE EL SALVADOR



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

José Iván RIVERA RAMÍREZ  
Nihilicando  
Del: 0403/508-9 11:07 a.m.  
04/01/19 10:35 am  
20/12/2018  
2512-9500

REF: DVMVDU/STUC/0715/19/12/2018

PRIMERA PRÓRROGA

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de diciembre del año dos mil dieciocho.

**VISTO:**

Solicitud presentada el día diez de diciembre de dos mil dieciocho, por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, mayor de edad, del domicilio de Santa Ana, actuando en calidad de profesional responsable de la Lotificación San José I y II, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en el trámite con número de referencia TR-0033-2018-CE, en la que solicita se conceda primera prórroga del plazo conferido en Factibilidad de Regularización, a fin de presentar el pronunciamiento ante este Viceministerio, petición que motiva mediante la presentación del siguiente argumento: se ha solicitado autorización del Banco Hipotecario de El Salvador para poder inscribir la Anotación Preventiva de existencia de lotificación en el Centro Nacional de Registros, ya que el inmueble donde se ha desarrollado la lotificación se encuentra con gravamen de hipoteca a favor del Banco Hipotecario de El Salvador.

**CONSIDERANDO:**

- I. Que el plazo concedido en Factibilidad de Regularización para la presentación del pronunciamiento finalizó el día cinco de diciembre de dos mil dieciocho.
- II. Que la solicitud de prórroga en análisis fue presentada el día diez de diciembre de dos mil dieciocho, es decir, en fecha posterior al vencimiento del plazo.
- III. Que la prórroga de un plazo o tiempo para el ejercicio de un determinado derecho presupone que ese plazo se encuentra vigente, por ello la doctrina jurídica define la prórroga como la "concesión de un plazo mayor antes de que expire" (Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Manuel Ossorio).
- IV. No obstante los considerandos anteriores, los motivos planteados en la solicitud de prórroga justifican fehacientemente la necesidad de la misma por considerarse que presentar la Anotación Preventiva de existencia de lotificación en el Centro Nacional de Registros es un requisito para la regularización de la lotificación "San José I y II".
- V. Que conforme se dispone en el art. 246 inciso final de la Constitución de la República, "La Constitución prevalecerá sobre todas las leyes y Reglamentos" y atendiendo el modelo que propone la Constitución, el Estado solo puede buscar el bien común dentro de la garantía de los derechos fundamentales, de ahí que se dice que el interés Público prima sobre el interés privado", en tal sentido, sobre la base de este principio de Interés Público, la administración bajo el régimen de Estado de Derecho tiene la característica propia y específica de actuar con miras al interés común, al interés general, ya que actuar de forma contraria, desnaturalizaría la razón de la existencia de la administración, del gobierno y del propio Estado.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA  
DESARROLLO URBANO

NIT: 064-010111-0081

Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MOP La Lechuzca, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111



**SIGAMOS creando futuro**



GOBIERNO  
DE EL SALVADOR



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

- VI. Que en el presente caso el trámite de Regularización de la Lotificación "San José I y II", responde al interés común, por cuanto tiene por objeto el poder regular la posesión de buena fe, su comercialización y transferencia de dominio a cualquier título de las parcelas o lotes de la lotificación en referencia, a favor del lote-habiente, lo anterior a partir de la vigencia de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. Asimismo, mediante dicho cuerpo normativo se estableció un régimen transitorio para la regularización, legalización y autorización de lotificaciones, constituidas y comercializadas hasta la fecha de su entrada en vigencia; en razón de lo cual, en atención dicho principio es necesario procurar por todos los medios, la Regularización de dichas lotificaciones y parcelaciones de uso habitacional, de conformidad al Art. 1 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. Por otra parte el Art. 39 de la referida Ley, establece "se declara de orden público el régimen transitorio, así como la regularización sobre la tenencia, posesión y propiedad de las parcelas derivadas de las lotificaciones en beneficio del Lote-habiente y sus disposiciones prevalecerán sobre cualquiera otras que las contraríen".
- VII. Que los Artículos 103 y 119 de la Constitución de la República establecen que el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, garantizando la propiedad privada en función social; en razón de ello, siendo este Viceministerio garante del Derecho de Propiedad sobre inmuebles a favor de las familias salvadoreñas y atendiendo a que una considerable cantidad de lotificaciones no han seguido el procedimiento para la legalización y actualización de las mismas, resulta necesario crear un mecanismo que permita la consecución de la Seguridad Jurídica a favor de estas familias; motivo por el cual se considera necesario superar las requisitos solicitados en el trámite de regularización.
- VIII. Que contrario sensu, al realizar una estricta aplicación del Art.60 de la referida Ley en esta etapa del proceso de regularización, nos encontramos ante el supuesto que las familias salvadoreñas que habitan la lotificación "San José I y II" no podrán legalizar o autorizar su situación jurídica respecto al derecho de propiedad que les asiste, teniendo como consecuencia que las familias o personas adquirentes de los inmuebles, no podrán obtener con prontitud y certeza sus títulos de propiedad correspondientes, y por ende no poder disponer libremente de sus lotes. Considerándose además que tal posibilidad de resolver la situación jurídica de la propiedad de las familias, está relacionado a la vigencia transitoria del régimen que lo viabiliza, es decir, que legalmente existe dicha posibilidad hasta el mes de julio del año dos mil dieciocho, según lo establece el inc. 1º del Art. 40 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones Para Uso Habitacional, por lo que se vuelve necesario poner en marcha todos los esfuerzos y mecanismos institucionales posibles para cumplir con el fin último del régimen transitorio que es la regularización de las lotificaciones para beneficio del lote-habiente.

**POR TANTO** y de conformidad a las disposiciones legales relacionadas y a los considerandos anteriores, este Viceministerio, **RESUELVE:**

- A) **CONCEDER** la solicitud de prórroga del plazo para solventar las observaciones realizadas en Factibilidad de Regularización emitida en fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, por un término de **CUARENTA DÍAS HÁBILES**, contados a partir del tercer día hábil posterior a la emisión de la presente.



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

Advirtiéndosele al solicitante que son tres el máximo de prórrogas permitidas por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y que las solicitudes de prórroga deben presentarse a este Viceministerio cuando el plazo a ser ampliado aún se encuentre vigente.

- B) El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso habiéndose agotado el máximo de prórrogas permitidas por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, si el Desarrollador Parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas, se considerará como abandono del proceso conforme se dispone en el artículo 60 de la referida ley, siendo precedente aplicar el régimen sancionatorio establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

NOTIFÍQUESE.-

  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081  
Km. 5 1/2 Alameda Manuel Enrique Arzujo, Planel MOP La Lechuza, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*



GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

*Handwritten mark*

San Salvador, 7 de diciembre del 2018

**SRES. OFICINA DE REGULARIZACION  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**

*Solicitando Primera Prórroga.-*

Reciba un cordial saludo y a la vez deseándoles muchos éxitos tanto personales como profesionales en su distinguida institución.-

El motivo de la presente es para referirme al expediente de Regularización de Lotificación TR-0033-2018-OC, de la lotificación denominada "SAN JOSE I Y II" ubicada en Tonacatepeque, Departamento de San Salvador y que es propiedad de la Sociedad El Agricultor, S.A. de C.V. siendo más específico a la notificación de factibilidad de regularización en la cual se nos otorgó un plazo de cuarenta días para presentar a su distinguida oficina la información solicitada en ella.

Es el caso que en dicha resolución se nos solicitó efectuar varias gestiones, entre ellas la inscripción de la correspondiente anotación preventiva, la cual no ha sido presentada aun por poseer el inmueble objeto de la Lotificación gravamen hipotecario a favor del Banco Hipotecario de El Salvador, por lo que se les ha solicitado autorización a ellos para la inscripción de la correspondiente Anotación Preventiva, dicha autorización aun se encuentra en trámite por lo que se requiere tiempo para dar finalización, pues la solicitud debe pasar por aprobación de la Junta Directiva del banco y dicha inscripción, es necesaria para poder reingresar el expediente completo.

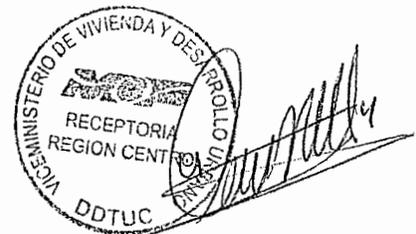
No omito manifestar nuestro agradecimiento por la diligencia en el presente trámite, y para poder dar el reingreso correspondiente le solicito una prórroga más de DOS MESES, para poder cumplir todos los requisitos solicitados en la notificación de factibilidad de regularización antes relacionada.

Sin más por el Momento y en espera de que la bendición del señor en estas fiestas no falte para cada uno de sus colaboradores.-

Atentamente.-



**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
INGENIERO RESPONSABLE  
LOTIFICACION SAN JOSE I Y II**

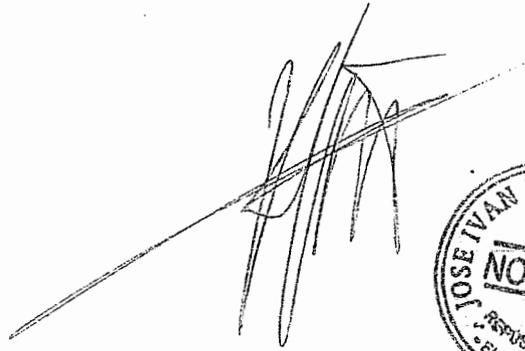


*3:10 pm*

*DDTUC*

*Tel. 2512-9800*

DOY FE que la firma que calza el anterior documento es AUTENTICA, por haber sido interpuesta ante mi presencia por parte del señor **DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**, de treinta y seis años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio y departamento de Santa Ana, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero cero cero ochenta y un mil doscientos noventa y cuatro - cuatro, con Número de Identificación Tributaria cero ciento uno-doscientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y uno-ciento uno-cero. San Salvador, siete de diciembre de dos mil dieciocho.-



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, stylized strokes, positioned to the left of the notary seal.



San Salvador 19 de Noviembre 2018

Referencia Crédito PH0307321

**Sres. Banco Hipotecario, S.A.**

Presente.

**Atención** Lic. José Oscar Ramírez Sibrian  
Ejecutivo de Crédito

Estimados señores:



Reciban saludos cordiales de mi parte y deseos de éxitos para su prestigiosa institución financiera, organismo oficial de créditos que ayuda a crear desarrollo y crecimiento a nivel nacional.

El motivo de la presente es que Yo, JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA, de treinta y siete años de edad, estudiante, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador portador de mi Documento Único de Identidad número cero dos seis uno tres trestres seis – ocho y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos uno uno dos ocho cero – uno cero uno – cinco, actuando en nombre y representación en mi calidad de Apoderado General Judicial y Administrativo con cláusula especial de la Sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V. Sociedad salvadoreña, del domicilio de Nueva San Salvador, ahora Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero cinco uno uno – cero seis cero siete ocho ocho – uno cero uno – dos; por este medioinformo respetuosamente:

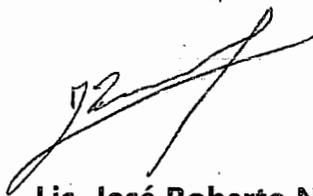
Que he desarrollado dos proyectos de Lotificaciones en los inmuebles propiedad de esta sociedad y que a la vez sirven de garantía hipotecaria con su prestigioso banco bajo el **crédito con referencia PH0307321** y que dentro del proceso de legalización de las mismas lotificaciones según la ley reguladora, solicito atentamente me sea aprobada la autorización de inscripción de la Anotación Preventiva a favor del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano para poder seguir el trámite de regularización de dichas Lotificaciones.

Adjunto a la presente Plano de factibilidad y línea de calificación, copias de las anotaciones preventivas emitidas por la institución anteriormente relacionada y otros documentos.

Es importante hacer constar que las garantías del banco crecerán en valor y que el gravamen hipotecario siempre se mantendrá a favor de ustedes. Es mi intención poder abonar los pagos al capital e intereses del crédito que nuestra empresa mantiene con ustedes. También de tener 2 inmuebles, será una vez concluido el proceso de legalización alrededor de 300 inmuebles a favor del banco. Las garantías del banco que respaldan dicho crédito incrementarán así como el flujo de los fondos a su favor, por lo que el crédito estará mucho más respaldado.

Sin más por el momento y en espera de su resolución, me suscribo.

Atentamente,



**Lic. José Roberto Navarro Padilla.**  
**Representante Legal**  
**El Agricultor, S.A. de C.V.**



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 1 / 4

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

**No. DE PLANOS: 1 plano por juego**

San Salvador, 1° de octubre de 2018, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ617E3S4 y propietaria de la lotificación denominada San José I y II, desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener **Factibilidad de Regularización de Lotificación**, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D - 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL
Área de lote tipo: 200.00 m <sup>2</sup>		
Número de lotes presentados		332
Lotes habitacionales con factibilidad		277

Queda fuera de esta factibilidad de regularización el lote 1 del polígono 5 por estar ubicado el pozo para el suministro de agua y no ser de uso habitacional, también los 52 lotes que se detallan en el numeral 3, literal d, los cuales están afectados en más del 50% por la zona de protección por desnivel. Los lotes 3 del polígono 1 y 1 del polígono 2 quedan fuera de esta factibilidad de regularización por estar afectados en más del 50% por la zona de retiro de la carretera a Tonacatepeque.

2. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

**NOMBRE DE LA VÍA: Carretera a Tonacatepeque (RN01), Rural Modificada.**  
**(SECCIÓN A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D. V.)	15.00 MTS.
Del Eje Proyectoado a la Línea de Construcción	11.50 MTS.
Del Mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 MTS.
Zona de retiro	4.00 MTS.



*Sanjo Antonio Escobar Conzera*  
02513543 - 0  
08/10/2018 -



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

NOMBRE DE LA VÍA: Calles San José 1, San José 2, N° 3, 4 y 5; avenidas: de la 1 a la 15. (SECCIÓN B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 MTS
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	4.50 MTS
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.50 MTS
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.00 MTS
Anchura de Arriate	0.50 MTS
Anchura de Acera	1.00 MTS

**3. INCUMPLIMIENTOS**

En la lotificación San José se han identificado incumplimientos detallados a continuación:

- No se acepta la ubicación del área destinada para zona verde y equipamiento social debido a la topografía quebrada del terreno; por lo tanto, deberá presentar propuesta de Área Verde y área de equipamiento social en base a lo estipulado en los Art. 55, 59 y 65 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. En caso de no solventar este requerimiento, deberá presentar propuesta de compensación por incumplimientos, tal como lo establece el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.
- Los lotes 3 y 4 del polígono 4; los lotes 5, 6, 10, 11 y 12 del polígono 5; los lotes 4, 5, 6, 9, 10, 11 y 12 del polígono 6 se encuentran afectados por una canaleta existente para el drenaje de las aguas lluvias, no se solicita compensación, debiendo identificarse y describirse en las Escrituras Públicas correspondientes.
- Los siguientes lotes se encuentran afectados en menos del 50% de su área útil por zona de protección por desnivel en el costado sur, por encontrarse disponibles no se solicita compensación.

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 8	3 y 10	DISPONIBLES
Polígono 10	1 y 12	
Polígono 11	1, 2 y 6	
Polígono 13	9 y 14	
Polígono 14	12	
Polígono 15	14	

- Los siguientes lotes se encuentran afectados en más del 50% de su área útil por zona de protección por desnivel en el costado sur:

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 7	1 y del 4 al 7	COMERCIALIZADOS
	2, 3 y del 8 al 14	DISPONIBLES
Polígono 8	4 al 9	DISPONIBLES
Polígono 9	Del 2 al 5 y del 9 al 12	DISPONIBLES
	6, 7 y 8	COMERCIALIZADOS
Polígono 10	Del 2 al 11	DISPONIBLES
Polígono 11	3, 4 y 5	COMERCIALIZADOS
Polígono 13	Del 10 al 13	DISPONIBLES





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 2 / 4

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 14	Del 8 al 11	DISPONIBLES

Para los lotes que se encuentran "COMERCIALIZADOS", el desarrollador parcelario deberá compensar la totalidad del área, según se estipula en el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH). El Plan de Compensación deberá de hacerse a satisfacción del lote-habiente afectado, de acuerdo al artículo antes mencionado.

e) Los siguientes lotes se encuentran afectados en menos del 50% de su área útil por la zona de retiro de la carretera a Tonacatepeque:

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 1	1 y 4	COMERCIALIZADOS

Para los lotes antes mencionados, el desarrollador parcelario deberá compensar el área afectada, según se estipula en el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH). El Plan de Compensación deberá de hacerse a satisfacción del lote-habiente afectado, de acuerdo al artículo antes mencionado.

f) Los lotes 3 del polígono 1 y 1 del polígono 2 se encuentran afectados en más del 50% de su área útil, pero en vista que se encuentran disponibles no se solicita compensación.

**4. OBRAS MÍNIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA LOTIFICACIÓN SEGÚN EL GRADO DE URBANIZACIÓN U4:**

Con base al Art.46 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH) se deberá presentar una solución viable para el cumplimiento de los siguientes requisitos de urbanización, en la que se establezca el tiempo y responsable de ejecutarlas:

**4.1. SEGÚN EL GRADO DE URBANIZACIÓN U4: REQUERIMIENTOS MÍNIMOS**

OBRA	SISTEMA CONSTRUCTIVO
Accesos	Tratamiento mínimo con balastro
Cordones y cunetas	Doble cuneta de piedra
Aceras	Suelo estabilizado con suelo-cemento o balasto
Agua Potable	De acuerdo al Art. 94 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y a la normativa vigente.
Canaletas para aguas lluvias	Mampostería de piedra ligada con mortero
Disposición de excretas	Letrina.

**4.2 SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:**

En la inspección de campo se verificó que en la lotificación San José, los lotes con vivienda cuentan con servicio de agua potable suministrada por un pozo existente en la lotificación. Por lo que, en base al Art. 34 del Reglamento a la Ley Especial (LELYPUH); deberá presentar solución individual o colectiva para abastecimiento de agua potable para todos los lotes y deberá presentar una solución para la recolección y disposición de aguas residuales. En el caso en que la solución para el abastecimiento de agua potable sea proyectada a futuro, deberá presentar una declaración jurada de compromiso otorgada ante notario en la cual se establezcan los





EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

plazos y condiciones en que se realizarán las soluciones propuestas. El plazo al que se hace referencia para el abastecimiento del agua potable no excederá de un año. El desarrollador parcelario deberá describir las obras de instalación necesarias para la introducción del servicio de agua potable para todos los lotes y solución para la recolección y disposición de aguas residuales, el responsable de ejecutarlas y el plazo de ejecución. En caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones que establece la ley.

#### 4.3 FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS:

Para el diseño de la solución del sistema de drenaje de aguas lluvias deberá considerarse todo lo establecido en el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales; así también deberá atenderse lo siguiente:

- El profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes, pues el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas del proyecto más las de áreas aledañas y será obligación de este el buen funcionamiento del sistema.
  - Deberá presentar una propuesta integral al sistema de aguas lluvias, que permita resolver las necesidades que se generan por el proyecto, así como por la escorrentía del área de influencia que llega al mismo. También deberá prever los impactos que se generen aguas abajo del punto de descarga y proponer las obras de protección/mitigación necesarias, anexando toda la información que respalde la propuesta, tales como, la delimitación del área de influencia y la memoria de cálculo Hidráulico y el diseño Hidráulico con sus respectivos planos en planta y perfil hasta su punto de descarga final.
  - Deberá proyectar obras de protección necesarias para evitar daños a terceros en terrenos ubicados aguas abajo, por el caudal generado por el proyecto.
  - **La descarga de las aguas lluvias se hará con un sistema de capacidad adecuada mediante las canaletas existentes en la lotificación hasta el punto final de descarga en el río Las Cañas ubicado a aproximadamente 400 metros al sur del terreno**
  - **Se deberá respetar una zona de protección variable por desnivel en el costado sur, tal como se demarca en color rojo en el plano.**
  - En caso de que se tenga que atravesar terrenos particulares para efectuar el drenaje de las aguas lluvias del proyecto, deberá presentarse el documento correspondiente a la servidumbre legal a establecer, así como también el proyecto completo, en planta y perfil, hasta el lugar de descarga de dichas aguas.
  - Presentar Estudio Hidrológico e Hidráulico que sustente la propuesta de drenaje y descarga de aguas lluvias del proyecto.
5. Para obtener la Resolución de Regularización el desarrollador parcelario deberá:
- a. Presentar las propuestas de cumplimiento de las obras de urbanización, incluyendo sus especificaciones técnicas, valúo y cronograma sobre ejecución de las obras para que estas sean evaluadas, además deberá:
    - Presentar 3 copias impresas y 1 copia en formato digital del plano corregido según las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en el plano anexo.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 3 / 4

- Presentar 3 copias de planos, respaldo digital y memoria de cálculo del sistema de drenaje de aguas lluvias.
  - Lo indicado en el numeral 4.2 relativo al abastecimiento de agua potable y la disposición de aguas residuales.
  - Lo indicado en el numeral 4.3 relativo al drenaje de aguas lluvias.
  - Certificación sanitaria del Ministerio de Salud, en caso de contar con ella.
  - El desarrollador Parcelario deberá presentar una descripción para la disposición de Desechos Sólidos o factibilidad de recolección de desechos sólidos por parte de la alcaldía de Tonacatepeque, en caso de contar con ella.
  - Presentar declaración jurada del propietario, en la cual se comprometa a ejecutar las obras de urbanización.
  - En caso de proponer un área verde y equipamiento social deberá presentar Declaración Jurada de compromiso de donación de dichas áreas a favor de la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque.
  - El lote donde se ubica el pozo no formará parte de los lotes con uso habitacional y deberá separarse en el cuadro general de áreas.
- b. Deberá atenderse las indicaciones del Ministerio de Cultura en su Resolución A 107.1 Ref. 621-2018 de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que el *Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural resuelve que el terreno prospectado no posee vestigios arqueológicos al menos en superficie. Por lo que, se deberán acatar los siguientes requerimientos técnicos:*
1. *El propietario del inmueble deberá obtener los permisos de las demás instituciones competentes de acuerdo al proyecto que se pretenda realizar, conforme a lo establecido en las leyes pertinentes.*
  2. *Se notifica al propietario que, previo al inicio de cualquier tipo de obra que conlleve remoción de suelos, descapote, elaboración de fosas sépticas o pozos, se deberá de informar a la Dirección de Arqueología, con el fin de corroborar la presencia o ausencia de bienes culturales muebles o inmuebles de interés arqueológico o paleontológico.*
  3. *Si en el transcurso de los trabajos de construcción, se encontrasen objetos de interés arqueológico o paleontológico, deberá notificarse a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural en un plazo no mayor a cinco días después de producido el hallazgo, según lo establecen los artículos 67 y 68 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y deberán suspenderse las obras o trabajos en el sitio o lugar donde se hubiere verificado el hallazgo, hasta que se realice una inspección técnica por peritos de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural.*
  4. *En caso de hallazgo fortuito de naturaleza arqueológica o paleontológica, y tras haber realizado la inspección técnica correspondiente, la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural podrá establecer las medidas de protección que estime necesarias, las cuales pueden incluir, la realización de estudios arqueológicos o paleontológicos, siguiendo la normativa establecida para tal efecto.*



21



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

5. Se deberá presentar a la Dirección de Arqueología una **Declaración Jurada** notariada, donde se comprometa a cumplir con las disposiciones establecidas en la presente resolución.
6. La presente Resolución deja sin efecto cualquier otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
7. Que la presente resolución deberá ser notificada tal como lo establece el **Art. 23 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador**.

Todos los documentos a presentarse deberán estar firmados y sellados por el responsable.

6. Deberá presentar la Razón y Constancia de la Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación debidamente inscrita en el CNR, cuyo oficio fue extendido por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en notas Ref: **DVMVDU/DDTUC/STUC/0568/01/10/2018** y Ref: **DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018** de fecha 1 de octubre de 2018.
7. Es una infracción administrativa a la **LELYPUH**, en su Art. 26, literal g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la **Ley, Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos**.
8. El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
9. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que ha adquirido lotes y esté interesado en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hubiera realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
10. Con base a lo establecido en el Art. 51 de Ley especial de Lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se prohíbe:
  - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
  - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
11. La información contenida en la solicitud, documentos y planos presentados es de exclusiva responsabilidad del profesional que firma y sella dichos documentos.
12. Según certificaciones extractadas presentadas al ingreso del expediente, los inmuebles de la lotificación, con matrículas 60065037-00000 y 60183993-00000, reflejan gravamen con constitución de hipoteca. Por lo tanto deberá formalizar un plan de pago de acuerdo a lo que establece el Art. 59 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 4 / 4

NOTAS:

- a) Con base a lo establecido en el Art. 56 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. El VMVDU tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere.
- b) Esta Resolución forma parte de un proceso de Regularización y **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** para la ejecución de ninguna obra física, tala de árboles, ni terracería manual o mecánica, ni presentación en el Registro de Inmuebles correspondientes.
- c) Esta factibilidad no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
- d) Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
- e) Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 26 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- f) Se hace entrega de un plano.
- g) Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en el plano.
- h) Con base al Art. 47 de la Ley y al Art. 35 de su Reglamento, el desarrollador parcelario tendrá un plazo de 40 días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización y presentar las propuestas de cumplimiento de la compensación, incluyendo sus especificaciones técnicas y valúo sobre ejecución de la obra para que éstas sean evaluadas.
- i) Con base al Art. 60 de la Ley, Literal a), de no recibir en el plazo estipulado, pronunciación sobre la resolución de Factibilidad de Regularización, esto se considerará como abandono del proceso de regularización por incumplimiento de plazos; infracción que en base al Art. 61 de la Ley se sancionará con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio a la responsabilidad civil y penal correspondiente.



*Jose Roberto Gomez Espinoza*  
ABO- JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO

*ax*



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 1 / 4

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

No. DE PLANOS: 1 plano por juego

San Salvador, 1° de octubre de 2018, Vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López; Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ6I7E3S4 y propietaria de la lotificación denominada San José I y II, desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener Factibilidad de Regularización de Lotificación, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D - 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL
Área de lote tipo: 200.00 m <sup>2</sup>		
Número de lotes presentados	332	
Lotes habitacionales con factibilidad	277	

Queda fuera de esta factibilidad de regularización el lote 1 del polígono 5 por estar ubicado el pozo para el suministro de agua y no ser de uso habitacional, también los 52 lotes que se detallan en el numeral 3, literal d, los cuales están afectados en más del 50% por la zona de protección por desnivel. Los lotes 3 del polígono 1 y 1 del polígono 2 quedan fuera de esta factibilidad de regularización por estar afectados en más del 50% por la zona de retiro de la carretera a Tonacatepeque.

2. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Carretera a Tonacatepeque (RN01), Rural Modificada.  
(SECCIÓN A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D. V.)	15.00 MTS.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	11.50 MTS.
Del Mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 MTS.
Zona de retiro	4.00 MTS.



*Solicitante*  
Douglas Enrique Escobar Contreras  
02513543-0  
08/10/2018



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

NOMBRE DE LA VÍA: Calles San José 1, San José 2, N° 3, 4 y 5; avenidas: de la 1 a la 15. (SECCIÓN B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 MTS
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	4.50 MTS
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.50 MTS
Del mismo Eje al Cordón Proyectado	3.00 MTS
Anchura de Arriate	0.50 MTS
Anchura de Acera	1.00 MTS

3. INCUMPLIMIENTOS

En la lotificación San José se han identificado incumplimientos detallados a continuación:

- No se acepta la ubicación del área destinada para zona verde y equipamiento social debido a la topografía quebrada del terreno; por lo tanto, deberá presentar propuesta de Área Verde y área de equipamiento social en base a lo estipulado en los Art. 55, 59 y 65 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. En caso de no solventar este requerimiento, deberá presentar propuesta de compensación por incumplimientos, tal como lo establece el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.
- Los lotes 3 y 4 del polígono 4; los lotes 5, 6, 10, 11 y 12 del polígono 5; los lotes 4, 5, 6, 9, 10, 11 y 12 del polígono 6 se encuentran afectados por una canaleta existente para el drenaje de las aguas lluvias, no se solicita compensación, debiendo identificarse y describirse en las Escrituras Públicas correspondientes.
- Los siguientes lotes se encuentran afectados en menos del 50% de su área útil por zona de protección por desnivel en el costado sur, por encontrarse disponibles no se solicita compensación.

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 8	3 y 10	DISPONIBLES
Polígono 10	1 y 12	
Polígono 11	1, 2 y 6	
Polígono 13	9 y 14	
Polígono 14	12	
Polígono 15	14	

- Los siguientes lotes se encuentran afectados en más del 50% de su área útil por zona de protección por desnivel en el costado sur:

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 7	1 y del 4 al 7	COMERCIALIZADOS
	2, 3 y del 8 al 14	DISPONIBLES
Polígono 8	4 al 9	DISPONIBLES
Polígono 9	Del 2 al 5 y del 9 al 12	DISPONIBLES
	6, 7 y 8	COMERCIALIZADOS
Polígono 10	Del 2 al 11	DISPONIBLES
Polígono 11	3, 4 y 5	COMERCIALIZADOS
Polígono 13	Del 10 al 13	DISPONIBLES





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 2 / 4

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 14	Del 8 al 11	DISPONIBLES

Para los lotes que se encuentran "COMERCIALIZADOS", el desarrollador parcelario deberá compensar la totalidad del área, según se estipula en el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH). El Plan de Compensación deberá de hacerse a satisfacción del lote-habiente afectado, de acuerdo al artículo antes mencionado.

e) Los siguientes lotes se encuentran afectados en menos del 50% de su área útil por la zona de retiro de la carretera a Tonacatepeque:

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 1	1 y 4	COMERCIALIZADOS

Para los lotes antes mencionados, el desarrollador parcelario deberá compensar el área afectada, según se estipula en el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH). El Plan de Compensación deberá de hacerse a satisfacción del lote-habiente afectado, de acuerdo al artículo antes mencionado.

f) Los lotes 3 del polígono 1 y 1 del polígono 2 se encuentran afectados en más del 50% de su área útil, pero en vista que se encuentran disponibles no se solicita compensación.

**4. OBRAS MÍNIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA LOTIFICACIÓN SEGÚN EL GRADO DE URBANIZACIÓN U4:**

Con base al Art.46 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH) se deberá presentar una solución viable para el cumplimiento de los siguientes requisitos de urbanización, en la que se establezca el tiempo y responsable de ejecutarlas:

**4.1. SEGÚN EL GRADO DE URBANIZACIÓN U4: REQUERIMIENTOS MÍNIMOS**

OBRA	SISTEMA CONSTRUCTIVO
Accesos	Tratamiento mínimo con balastro
Cordones y cunetas	Doble cuneta de piedra
Aceras	Suelo estabilizado con suelo-cemento o balastro
Agua Potable	De acuerdo al Art. 94 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y a la normativa vigente.
Canaletas para aguas lluvias	Mampostería de piedra ligada con mortero
Disposición de excretas	Letrina.

**4.2 SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:**

En la inspección de campo se verificó que en la lotificación San José, los lotes con vivienda cuentan con servicio de agua potable suministrada por un pozo existente en la lotificación. Por lo que, en base al Art. 34 del Reglamento a la Ley Especial (LELYPUH); deberá presentar solución individual o colectiva para abastecimiento de agua potable para todos los lotes y deberá presentar una solución para la recolección y disposición de aguas residuales. En el caso en que la solución para el abastecimiento de agua potable sea proyectada a futuro, deberá presentar una declaración jurada de compromiso otorgada ante notario en la cual se establezcan los





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

plazos y condiciones en que se realizarán las soluciones propuestas. El plazo al que se hace referencia para el abastecimiento del agua potable no excederá de un año. El desarrollador parcelario deberá describir las obras de instalación necesarias para la introducción del servicio de agua potable para todos los lotes y solución para la recolección y disposición de aguas residuales, el responsable de ejecutarias y el plazo de ejecución. En caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones que establece la ley.

#### 4.3 FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS:

Para el diseño de la solución del sistema de drenaje de aguas lluvias deberá considerarse todo lo establecido en el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales; así también deberá atenderse lo siguiente:

- El profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes, pues el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas del proyecto más las de áreas aledañas y será obligación de este el buen funcionamiento del sistema.
  - Deberá presentar una propuesta integral al sistema de aguas lluvias, que permita resolver las necesidades que se generan por el proyecto, así como por la escorrentía del área de influencia que llega al mismo. También deberá prever los impactos que se generen aguas abajo del punto de descarga y proponer las obras de protección/mitigación necesarias, anexando toda la información que respalde la propuesta, tales como, la delimitación del área de influencia y la memoria de cálculo Hidráulico y el diseño Hidráulico con sus respectivos planos en planta y perfil hasta su punto de descarga final.
  - Deberá proyectar obras de protección necesarias para evitar daños a terceros en terrenos ubicados aguas abajo, por el caudal generado por el proyecto.
  - La descarga de las aguas lluvias se hará con un sistema de capacidad adecuada mediante las canaletas existentes en la lotificación hasta el punto final de descarga en el río Las Cañas ubicado a aproximadamente 400 metros al sur del terreno
  - Se deberá respetar una zona de protección variable por desnivel en el costado sur, tal como se demarca en color rojo en el plano.
  - En caso de que se tenga que atravesar terrenos particulares para efectuar el drenaje de las aguas lluvias del proyecto, deberá presentarse el documento correspondiente a la servidumbre legal a establecer, así como también el proyecto completo, en planta y perfil, hasta el lugar de descarga de dichas aguas.
  - Presentar Estudio Hidrológico e Hidráulico que sustente la propuesta de drenaje y descarga de aguas lluvias del proyecto.
5. Para obtener la Resolución de Regularización el desarrollador parcelario deberá:
- a. Presentar las propuestas de cumplimiento de las obras de urbanización, incluyendo sus especificaciones técnicas, valúo y cronograma sobre ejecución de las obras para que estas sean evaluadas, además deberá:
    - Presentar 3 copias impresas y 1 copia en formato digital del plano corregido según las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en el plano anexo.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 3 / 4

- Presentar 3 copias de planos, respaldo digital y memoria de cálculo del sistema de drenaje de aguas lluvias.
  - Lo indicado en el numeral 4.2 relativo al abastecimiento de agua potable y la disposición de aguas residuales.
  - Lo indicado en el numeral 4.3 relativo al drenaje de aguas lluvias.
  - Certificación sanitaria del Ministerio de Salud, en caso de contar con ella.
  - El desarrollador Parcelario deberá presentar una descripción para la disposición de Desechos Sólidos o factibilidad de recolección de desechos sólidos por parte de la alcaldía de Tonacatepeque, en caso de contar con ella.
  - Presentar declaración jurada del propietario, en la cual se comprometa a ejecutar las obras de urbanización.
  - En caso de proponer un área verde y equipamiento social deberá presentar Declaración Jurada de compromiso de donación de dichas áreas a favor de la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque.
  - El lote donde se ubica el pozo no formará parte de los lotes con uso habitacional y deberá separarse en el cuadro general de áreas.
- b. Deberá atenderse las indicaciones del Ministerio de Cultura en su Resolución A 107.1 Ref. 621-2018 de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que el *Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural resuelve que el terreno prospectado no posee vestigios arqueológicos al menos en superficie. Por lo que, se deberán acatar los siguientes requerimientos técnicos:*
1. *El propietario del inmueble deberá obtener los permisos de las demás instituciones competentes de acuerdo al proyecto que se pretenda realizar, conforme a lo establecido en las leyes pertinentes.*
  2. *Se notifica al propietario que, previo al inicio de cualquier tipo de obra que conlleve remoción de suelos, descapote, elaboración de fosas sépticas o pozos, se deberá de informar a la Dirección de Arqueología, con el fin de corroborar la presencia o ausencia de bienes culturales muebles o inmuebles de interés arqueológico o paleontológico.*
  3. *Si en el transcurso de los trabajos de construcción, se encontrasen objetos de interés arqueológico o paleontológico, deberá notificarse a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural en un plazo no mayor a cinco días después de producido el hallazgo, según lo establecen los artículos 67 y 68 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y deberán suspenderse las obras o trabajos en el sitio o lugar donde se hubiere verificado el hallazgo, hasta que se realice una inspección técnica por peritos de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural.*
  4. *En caso de hallazgo fortuito de naturaleza arqueológica o paleontológica, y tras haber realizado la inspección técnica correspondiente, la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural podrá establecer las medidas de protección que estime necesarias, las cuales pueden incluir, la realización de estudios arqueológicos o paleontológicos, siguiendo la normativa establecida para tal efecto.*





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

5. Se deberá presentar a la Dirección de Arqueología una **Declaración Jurada** notariada, donde se comprometa a cumplir con las disposiciones establecidas en la presente resolución.
6. La presente Resolución deja sin efecto cualquier otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
7. Que la presente resolución deberá ser notificada tal como lo establece el **Art. 23 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador**.

Todos los documentos a presentarse deberán estar firmados y sellados por el responsable.

6. Deberá presentar la Razón y Constancia de la Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación debidamente inscrita en el CNR, cuyo oficio fue extendido por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en notas Ref: **DVMVDU/DDTUC/STUC/0568/01/10/2018** y Ref: **DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018** de fecha 1 de octubre de 2018.
7. Es una infracción administrativa a la LELYPUH, en su Art. 26, literal g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la Ley, Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos.
8. El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
9. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que ha adquirido lotes y esté interesado en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hubiera realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
10. Con base a lo establecido en el Art. 51 de Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se prohíbe:
  - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
  - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
11. La información contenida en la solicitud, documentos y planos presentados es de exclusiva responsabilidad del profesional que firma y sella dichos documentos.
12. Según certificaciones extractadas presentadas al ingreso del expediente, los inmuebles de la lotificación, con matrículas 60065037-00000 y 60183993-00000, reflejan gravamen con constitución de hipoteca. Por lo tanto deberá formalizar un plan de pago de acuerdo a lo que establece el Art. 59 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 4 / 4

NOTAS:

- a) Con base a lo establecido en el Art. 56 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. El VMVDU tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere.
- b) Esta Resolución forma parte de un proceso de Regularización y **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** para la ejecución de ninguna obra física, tala de árboles, ni terracería manual o mecánica, ni presentación en el Registro de Inmuebles correspondientes.
- c) Esta factibilidad no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
- d) Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
- e) Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones, previstas en el artículo 26 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- f) Se hace entrega de un plano.
- g) Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en el plano.
- h) Con base al Art. 47 de la Ley y al Art. 35 de su Reglamento, el desarrollador parcelario tendrá un plazo de 40 días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización y presentar las propuestas de cumplimiento de la compensación, incluyendo sus especificaciones técnicas y valúo sobre ejecución de la obra para que éstas sean evaluadas.
- i) Con base al Art. 60 de la Ley, Literal a), de no recibir en el plazo estipulado, pronunciación sobre la resolución de Factibilidad de Regularización, esto se considerará como abandono del proceso de regularización por incumplimiento de plazos; infracción que en base al Art. 61 de la Ley se sancionará con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio a la responsabilidad civil y penal correspondiente.



*Jose Roberto Góchez Espinoza*  
ABO. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO

X



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

San Salvador, 1 de octubre de 2018  
REF: DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018

OFICIO No. 0033-2018-2

**ANOTACIÓN PREVENTIVA**

DIRECCIÓN  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS  
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

De conformidad al art. 49 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y para los efectos legales y registrales se emite la presente ANOTACIÓN PREVENTIVA al inmueble de naturaleza rústica, identificado por medio de la Matrícula: 60183993-0000, cuya propietaria es: El Agricultor S.A DE C.V (con NIT: 0511-060788-101-2); relacionado al proyecto de la lotificación San José I y II, ubicado en lote #2, Hacienda Buena Vista (Porción Desmembrada), Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador.

El inmueble donde se desarrolla la lotificación, actualmente tiene un área de 74,367.64 m<sup>2</sup>. Debiéndose realizar la marginación de la existencia de la parcelación en atención a la disposición antes referida.

Atentamente,



**ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA**  
Viceministro De Vivienda  
Y Desarrollo Urbano

*Julio Antonio Escobar C.  
02513543-0  
08/10/2018*

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO

NIT: 064-010111-0081  
Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Arzujo, Planicie MOP La Luchusa, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

**SIGAMOS creando futuro**



GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

AX



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

San Salvador, 1 de octubre de 2018  
REF: DVMVDU/DDTUC/STUC/0568/01/10/2018

OFICIO No. 0033-2018-1

**ANOTACIÓN PREVENTIVA**

DIRECCIÓN  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS  
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

De conformidad al art. 49 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y para los efectos legales y registrales se emite la presente ANOTACIÓN PREVENTIVA al inmueble de naturaleza rústica, identificado por medio de la Matrícula: 60065037-00000, cuya propietaria es: El Agricultor S.A DE C.V (con NIT: 0511-060788-101-2); relacionado al proyecto de la lotificación San José I y II, ubicado en lote #1, Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador.

El inmueble donde se desarrolla la lotificación, actualmente tiene un área de 83,869.17 m<sup>2</sup>.  
Debiéndose realizar la marginación de la existencia de la parcelación en atención a la disposición antes referida.

Atentamente,



**ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA**  
Viceministro De Vivienda  
Y Desarrollo Urbano

*Julio Antonio Escobar  
02523542  
08/10/2018*

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-01011-0061  
Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, Planel MOP La Lechuzca, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*



GOBIERNO  
DE EL SALVADOR



## Ministerio de Cultura

### DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

#### RESOLUCIÓN RE-SS-003-2018-090

San Salvador, 6 de septiembre de 2018  
A 107.1 Ref. 621-2018

Señores  
El Agricultor S.A. de C.V.  
Presentes.

En atención a una solicitud presentada en fecha 30 de julio de 2018, en la Dirección de Arqueología dependencia de esta Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural del Ministerio de Cultura, en donde solicita una Inspección técnica para determinar la presencia o ausencia de bienes culturales en un inmueble ubicado en Hacienda Buena Vista, Lote N° 2, del municipio de Tonacatepeque del departamento de San Salvador, en donde se pretende desarrollar el proyecto "Lotificación San José I y II". Al respecto esta Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural, es del criterio que:

#### CONSIDERANDO:

- I. Que la Constitución de la República de El Salvador, en su artículo 1 inciso 3, establece que: "...es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social" y en el artículo 63 establece que: "La riqueza artística, histórica y arqueológica del país forma parte del tesoro cultural salvadoreño, el cual queda bajo la salvaguarda del Estado y sujeto a leyes especiales para su conservación".
- II. Que de acuerdo a los artículos 1, 2 y 3 inciso 2º, de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, se establece que: "Se considera, además, como bienes culturales, todos aquellos monumentos de carácter arquitectónico, -escultórico, urbano, jardines históricos, plazas, conjuntos históricos, vernáculos y etnográficos, centros históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas". Asimismo en el artículo 8 inciso 2º, establece que: "Los planes de desarrollo urbanos y rurales, los de obras públicas en general y los de construcciones o restauraciones privadas que de un modo u otro se relacionen con un bien cultural inmueble serán sometidos por la entidad responsable de la obra a la autorización previa del Ministerio a través de sus respectivas dependencias".
- III. Que de conformidad al artículo 46 inciso 3º de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, "La Secretaría de Cultura de la Presidencia, será la encargada de determinar la existencia de zonas arqueológicas o de patrimonio cultural, por medio de los criterios establecidos en la normativa especial de patrimonio cultural..."
- IV. Que mediante Decreto Ejecutivo Número uno de fecha diecisiete de enero del año dos mil dieciocho, publicado en el Diario Oficial Número doce, Tomo cuatrocientos dieciocho, de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho, se han efectuado Reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo y en su Art. 45-C, se establece la creación del MINISTERIO DE CULTURA, así como las competencias y atribuciones de la misma y de su titular.
- V. Que según Acuerdo Ejecutivo de Nombramiento número doscientos doce, de fecha diecisiete de abril de dos mil dieciocho, publicado en el Diario Oficial Número sesenta y nueve, Tomo cuatrocientos diecinueve, de fecha diecisiete de abril del presente año, se nombró como MINISTRA DE CULTURA a la Maestra Silvia Elena Regalado Blanco.

@miculturasv | miculturasv | www.cultura.gob.sv



Alameda Juan Pablo II y calle Guadalupe, Plan Maestro, Centro de Gobierno, edif. A-5. Tercer nivel. San Salvador



2501-4424

*[Handwritten signature]*  
Cultura de 2018  
28 / Sep / 2018  
Ata 7.48 Ata  
D. 1184010-46



*[Handwritten signature]*

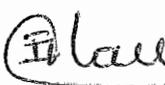
- VI. Que de conformidad al **ACUERDO NÚMERO** Cero cero quince, dos mil dieciocho, de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, la Ministra de Cultura **MAESTRA SILVIA ELENA REGALADO BLANCO**, en uso de sus facultades legales **RESUELVE**: Nombrar como Directora General de Patrimonio Cultural y Natural, a la **ARQUITECTA IRMA ETELVINA FLORES URRUTIA**, como la persona responsable de firmar resoluciones y otras medidas de protección y conservación del patrimonio cultural como son: el rescate, investigación, conservación, protección, promoción, fomento, desarrollo, difusión y valoración del Patrimonio o Tesoro Cultural Salvadoreño, en el marco de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento.

Que la Dirección de Arqueología, luego de la visita de prospección realizada al terreno en fecha 7 de agosto del año en curso, determina en su informe que no existe patrimonio arqueológico que se vea afectado por la realización del proyecto "Lotificación San José I y II" en dicho inmueble.

**POR TANTO**, esta Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural, con base al Art. 6 y 40 de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y Art. 46 inciso 3º de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, así como al informe técnico emitido por la Dirección de Arqueología, **RESUELVE**: Que el terreno prospectado no posee vestigios arqueológicos al menos en superficie. Por lo que, se deberán acatar los siguientes requerimientos técnicos:

1. El propietario del inmueble deberá obtener los permisos de las demás instituciones competentes de acuerdo al proyecto que se pretenda realizar, conforme a lo establecido en las leyes pertinentes.
2. Se notifica al propietario que, previo al inicio de cualquier tipo de obra que conlleve remoción de suelos, descapote, elaboración de fosas sépticas o pozos, se deberá de informar a la Dirección de Arqueología, con el fin de corroborar la presencia o ausencia de bienes culturales muebles o inmuebles de interés arqueológico o paleontológico.
3. Si en el transcurso de los trabajos de construcción, se encontrasen objetos de interés arqueológico o paleontológico, deberá notificarse a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural, en un plazo no mayor a cinco días después de producido el hallazgo, según lo establecen los **artículos 67 y 68** del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y deberán suspenderse las obras o trabajos en el sitio o lugar donde se hubiere verificado el hallazgo, hasta que se realice una inspección técnica por peritos de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural.
4. En caso de hallazgo fortuito de naturaleza arqueológica o paleontológica, y tras haber realizado la inspección técnica correspondiente, la Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural, podrá establecer las medidas de protección que estime necesarias, las cuales pueden incluir, la realización de estudios arqueológicos o paleontológicos, siguiendo la normativa establecida para tal efecto.
5. Se deberá presentar a la Dirección de Arqueología una **Declaración Jurada** notariada, donde se comprometa a cumplir con las disposiciones establecidas en la presente resolución.
6. La presente Resolución deja sin efecto cualquier otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
7. Que la presente Resolución deberá ser notificada tal como lo establece el **Art. 23** del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

**NOTIFIQUESE.**

  
Arq. Irma Flores Urrutia  
Directora General de Patrimonio Cultural y Natural



C.C. Arq. Rosa Amalia Peña, Subdirectora de Trámites de Urbanización y Construcción.  
Archivo C: /Mis Documentos/PROYECTOS DE REGULARIZACIÓN/SAN SALVADOR LUIS/Resolución RE-SS-003-2018-090.



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONTRUCCIÓN



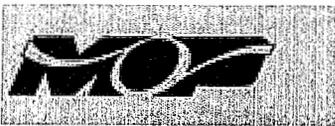
INFORME DE VERIFICACIÓN DE CAMPO

Página 1 de 1

Expediente N°: TR-0033-2018-CE	Fecha Solicitud: 24/07/2018
Trámites Solicitados: TRAMITE DE REGULARIZACION DE LOTIFICACION	
Nombre del Proyecto: LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ I y II	
Propietario(s): SOCIEDAD EL AGRICULTOR S.A DE C.V.	
Ubicación: CANTÓN LAS FLORES, .	
Municipio: TONACATEPEQUE	Departamento: SAN SALVADOR

DATOS DE INSPECCIÓN

Fecha Inspección: 07/08/2018	
Realizada por:	Usuario: julio.aguilar
Localización: LOCALIZACIÓN 2	Uso de Suelo: HABITACIONAL
Topografía predominante: ONDULADO (5-12%)	Fraccionamiento:
Constitución suelo: SEMI DURO	Densidad:
Tipo de Proyecto:	Naturaleza de Proyecto:
Ambito de Acción: RURAL	Régime de Proyecto:
Grado Urbanización:	Vegetal Mayor Predominante:
Elemento Natural Predominante:	Vegetal Menor Predominante: ARBUSTIVO
Área de Lote: 200.00 m <sup>2</sup>	
Río a proteger:	
Descarga de Aguas Lluvias: A CANALETAS EXISTENTES	Ancho de protección: 0.00 m <sup>2</sup>
Observaciones: SE SOLICITA REGULARIZACIÓN PARA LA PARCELACIÓN HABITACIONAL "SAN JOSÉ". EL ACCESO A LA LOTIFICACIÓN ES DIRECTAMENTE DESDE LA CARRETERAA TONACATEPEQUE, LA TOPOGRAFÍA DE LA LOTIFICACIÓN ES EN SU MAYORÍA ONDULADA Y EN EL SECTOR SUR ES QUEBRADA. EL DESARROLLADOR PARCELARIO REPORTA 339 LOTES, DE LOS CUALES SOLO ALGUNOS SE ENCUENTRAN COMERCIALIZADOS, COMO PRUEBA DE DICHA VENTA SE PRESENTA NOTA POR PARTE DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL. LA LOTIFICACIÓN SE ENCUENTRA EN SU MAYORÍA SIN DESARROLLO. SE SOLICITÓ INFORMES A MINCULTURA, SIN EMBARGO SE HAN SUPERADO LOS 20 DÍAS HÁBILES. SE CONSULTÓ EN LA BASE DE DATOS DESINVENTAR, SIN ENCONTRAR DENUNCIAS POR CONTAMINACIÓN NI INUNDACIÓN EN EL SECTOR DONDE SE DESARROLLA LA LOTIFICACIÓN. LA LOTIFICACIÓN CUENTA CON AGUA POTABLE PROPORCIONADA POR POZO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y LETRINAS ABONERAS. CON RESPECTO AL DRENAJE DE LAS AGUAS LLUVIAS, ESTAS SON DESCARGADAS HACIA EL RIO LAS CAÑAS POR MEDIO DE CANALETAS EXISTENTES EN LA LOTIFICACIÓN, EXISTE UNA DIFERENCIA DE NIVEL APROXIMADA DE 50.00 METROS EN EL SECTOR SUR, POR LO QUE LA ZONA VERDE Y EL EQUIPAMIENTO SOCIAL NO SE AUTORIZAN PARA DICHO USO.	



## INFORME DE FOTOGRAFIAS DE INSPECCIÓN

LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ I Y II

TRAMITE DE REGULARIZACION DE LOTIFICACION

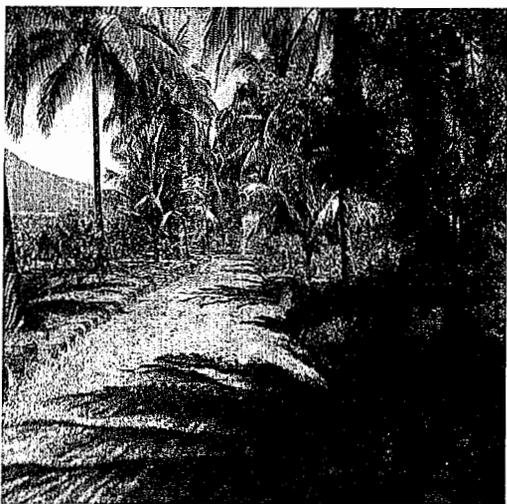
25/09/2018

Expediente: TR-0033-2018-CE

Tecnico asignado: julio.aguilar



Descripcion de fotografia: CARRETERAA TONACATEPEQUE



Descripcion de fotografia: CALLE INTERNA DE LA LOTIFICACION

# LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ

## TRAMITE DE REGULARIZACION DE LOTIFICACION

25/09/2018

Expediente: TR-0033-2018-CE

Técnico asignado: julio.aguilar



Descripcion de fotografia: **CANALETAS EXISTENTES**



Descripcion de fotografia: **SISTEMA DE AGUA POTABLE POR MEDIO DE POZOS**



Descripcion de fotografia: **SECTOR DE TOPOGRAFIA QUEBRADA DONDE SE PROYECTA ZONA VERDE**

**LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ**

**TRAMITE DE REGULARIZACION DE LOTIFICACION**

25/09/2018

**Expediente: TR-0033-2018-CE**

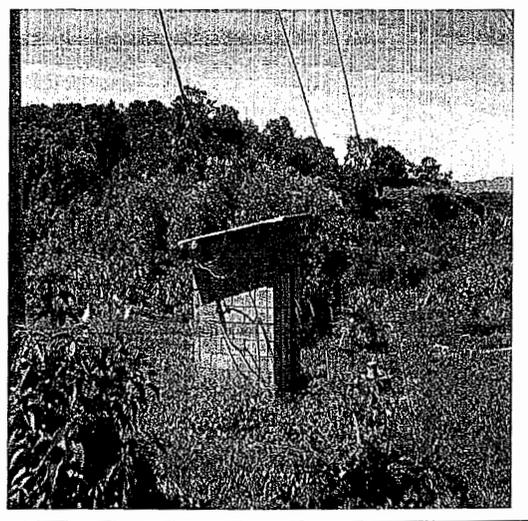
**Tecnico asignado: julio.aguilar**



Descripcion de fotografia: **VIVIENDAS EN LA LOTIFICACION**



Descripcion de fotografia: **CALLE DE ACCESO A LA LOTIFICACION**



Descripcion de fotografia: **BOMBA PARA EL POZO**

DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR					
LISTADO DE LA RED PAVIMENTADA					
Diciembre 2016					
Código	Tramo	Kms. de Inventario			Categoría Funcional
		Km Inicio	Km Final	Long. (km)	
CA01E	San Salvador (Dv. 38ª Av. Sur) - Dv. Ilopango	3.00	10.10	7.10	Especial
	Dv. Ilopango - Int. SAL02W	10.10	10.80	0.70	Especial
	Int. SAL02W - Et. SAL03E (Incluye Paso a Desnivel y sus Accesos, San Martín)	10.80	17.65	6.85	Secundaria
CA1AE	SAL03E (San Martín) - LD. Cuscatlán	17.65	21.12	3.50	Especial
CA04N	San Salvador (Dv. Diagonal Cipactly) - Apopa (Dv. RN07W)	3.00	12.90	9.90	Especial
	Apopa (Dv. RN07W) - Dv. Tonacatepeque	12.90	13.90	1.00	Especial
	Apopa (Dv. RN07W) - Dv. Tonacatepeque	13.90	17.04	3.14	Secundaria
	Dv. Tonacatepeque - Guazapa	17.04	24.60	7.56	Secundaria
	Guazapa - Aguilares (Dv. El Paisnal)	24.60	34.17	9.57	Secundaria
	Aguilares (Dv. El Paisnal) - LD. Chalatenango (Entrada puente Colima)	34.17	47.35	13.18	Secundaria
RN01E	CA04N - Tonacatepeque	16.98	24.48	7.50	Rural Modificada
	Tonacatepeque (Incluye Conexión Urbana) - CA01E	24.41	36.06	11.65	Rural Modificada
RN02E	San Salvador - Agua Caliente - Soyapango	0.00	3.50	3.50	Secundaria
	Soyapango - CA01E (Cárcel de Mujeres, Incluye Par Vial Soyapango C. Roosevelt y 2ª Calle)	3.50	7.50	4.00	Secundaria
RN03E	Santiago Texacuangos - LD. La Paz (Panorámica)	0.00	4.06	4.06	Terciaria Modificada
RN04E	San Salvador (Int. Av. Cuba y 10ª Av. Sur - San Marcos (Dv. Terminal Sur)	2.95	4.35	1.40	Secundaria
	San Marcos (Dv. Terminal Sur) - 10 de Octubre	4.35	7.60	3.25	Secundaria
	10 de Octubre - Dv. Santiago Texacuangos	7.60	13.60	6.00	Secundaria
	Dv. Santiago Texacuangos - LD. La Paz	13.60	16.74	3.14	Secundaria
RN05S	San Salvador (Blvd Los Próceres) - Dv. RN06S (Los Planes de Renderos)	4.80	7.84	3.04	Especial
	Dv. RN06S (Los Planes) - Dv. Santo Tomás	7.84	18.48	10.64	Especial
	Dv. Santo Tomás - LD. La Paz	18.48	20.93	2.45	Especial
RN06S	San Salvador (RN05S) - Los Planes de Renderos (Dv. SAL07W)	0.00	6.49	6.49	Secundaria
	Los Planes de Renderos (Dv. SAL07W) - Dv. Panchimalco	6.49	12.99	6.50	Secundaria
	Dv. Panchimalco - Rosario de Mora (Entrada)	12.99	19.24	6.25	Secundaria
	Rosario de Mora (Entrada) - CA02E	19.24	31.39	12.15	Secundaria
	Rampa de Entrada San Salvador (RN05S) - Planes	0.00	0.30	0.30	Secundaria
	Rampa de Salida Los Planes - RN05S (Aeropuerto Comalapa)	0.00	0.21	0.21	Secundaria

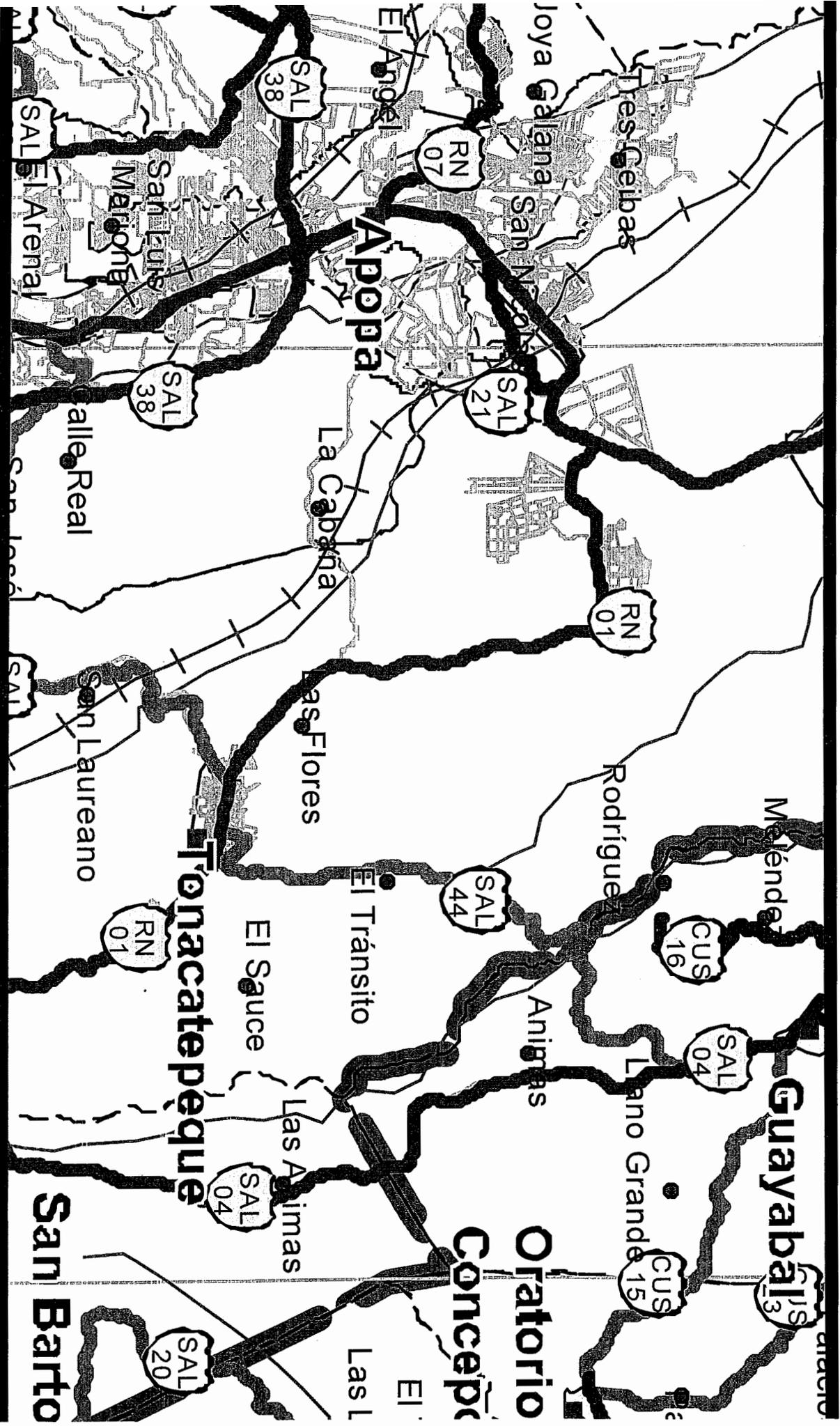


Subdirección de Administración de Obras de Paso y de Inventarios Viales

**NORMAS DE DISEÑO DICIEMBRE 2016**  
**CLASIFICACION RURAL MODIFICADA**

CRITERIO DE DISEÑO	TERRENO PLANO	TERRENO ONDULADO	TERRENO MONTAÑOSO
VELOCIDAD DE DISEÑO	50 k/h	40 k/h	30 k/m
PENDIENTE MAXIMA	6.0%	8.0%	12.0%
RADIO MINIMO	67.00 m	53.00 m	20.00 m
DISTANCIA MINIMA DE VISIBILIDAD	90.00 m	60.00 m	45.00 m
ANCHO DE LA VIA	5.00 m	5.00 m	5.00 m
ANCHO DEL PAVIMENTO	5.00 m	5.00 m	5.00 m
ANCHO DE HOMBRO LATERAL	1.00 m	1.00 m	1.00 m
ANCHO DE RODAMIENTO EN LOS PUENTES	3.00 m	3.00 m	3.00 m
ANCHO DE LA ZONA DE DERECHO DE VIA	15.00 m	15.00 m	15.00 m
ANCHO DE LA ZONA DE RETIRO	4.00 m	4.00 m	4.00 m
CARGA DE DISEÑO PARA PUENTES	H1544	H1544	H1544
TIPO DE PAVIMENTO	TRATAMIENTO SUPERFICIAL SIMPLE / CARPETA ASFÁLTICO O CONCRETO HIDRÁULICO		
TRATAMIENTO DE BERMAS	MATERIAL SELECTO COMPACTO		





**Apopá**

**Tonacatepeque**

**Guayabal**

**Oratorio**  
**Concepción**

**San Barto**

SAL 38

RN 07

SAL 21

RN 01

SAL 38

SAL 44

CUS 16

SAL 04

CUS 15

RN 01

SAL 04

SAL 20

CUS 13

San Luis  
Marion

Calle Real

La Capaña

Las Flores

El Tránsito

El Sauce

Las Animas

Las L

El Ángel

Joya Galana

Des-Geibas

San Marcos

Rodríguez

Meléndez

Animas

Llano Grande

Arriero

Nº	DOCUMENTOS	SI	NO
1	FICHA CATASTRAL EMITIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
2	ESCRITURA PÚBLICA DEBIDAMENTE INSCRITA EXTENDIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
3	CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DEL INMUEBLE EXTENDIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
4	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O COMODATO DEL INMUEBLE AUTENTICADA POR NOTARIO		
5	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL PROPIETARIO		
6	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL REPRESENTANTE LEGAL		
7	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL SOLICITANTE DEL TRÁMITE		
8	N°. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL PROPIETARIO		
9	N°. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL REPRESENTANTE LEGAL		
10	N°. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL SOLICITANTE DEL TRÁMITE		
11	ACTA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD O EMPRESA		
12	ACTA DE ACREDITACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD O EMPRESA		
13	CREDENCIAL VIGENTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS, INGE, PROYECTISTAS EMITIDA POR EL VMVDU DEL PROFESIONAL		
14	CARTA DE AUTORIZACIÓN AUTENTICADA POR NOTARIO SI EL SOLICITANTE NO ES EL PROFESIONAL		
15	ESCRITURA DE DONACIÓN DEL ÁREA VERDE, DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL Y LAS VÍAS PÚBLICAS A FAVOR DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE		
16	REGLAMENTO DE CONSTITUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO CUANDO EL PROYECTO SE ORIENTE DENTRO DE ESTE RÉGIMEN		
17	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUAS NEGRAS		
18	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE		
19	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA		
20	DICTÁMEN TÉCNICO O RESOLUCIÓN OTORGADO POR EL MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL CUANDO SE TRATE COMERCIO O INDUSTRIA		
21	APROBACIÓN DE FOSA SÉPTICA EXTENDIDA POR EL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA Y ASISTENCIA SOCIAL		
22	DICTÁMEN O RESOLUCIÓN AMBIENTAL OTORGADO POR EL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES		
23	DICTÁMEN O RESOLUCIÓN DE VALORIZACIÓN CULTURAL OTORGADO POR LA SECRETARÍA DE LA CULTURA		
24	BITÁCORA DEBIDAMENTE SELLADA Y FIRMADA POR LOS INSPECTORES Y PROFESIONALES RESPONSABLES CON INFORME FINAL		
25	PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE LOTES CON CURVAS DE NIVEL Y ESQUEMA DE UBICACIÓN (REFERENCIADO A PUNTO CONOCIDO)		
26	RESOLUCIÓN		
27	DEVOLUCIÓN		
28	PLANOS ARQUITECTONICOS		
29	PLANOS ESTRUCTURALES		
30	PLANO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
31	PLANO DE INSTALACIONES HIDRAULICAS		
32	ESTUDIOS Y MEMORIAS DE CALCULOS DE DISEÑOS HIDRAULICOS Y ESTRUCTURALES		
33	ESTUDIO HIDROLOGICO		
34	MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS PROCESOS		
35	ESTUDIOS DE SUELOS		
36	PLANO Y RESOLUCIÓN DE REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN		
37	CERTIFICACIÓN DE CALIDAD DE MATERIALES		
38	CERTIFICACIÓN DE ESTUDIOS DE SUELO		
39	CERTIFICACIÓN DE BUENA OBRA		
40	CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
41	CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO PÚBLICO		
42	COPIA DE RESOLUCIÓN Y PLANO DE PERMISO DE PROYECTOS		
43	COPIA DE LA BITÁCORA DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACION		
44	COPIA DE RESOLUCIÓN A REFORMAR		
45	COPIA DE PLANO A REFORMAR		
46	ESCRITO DE JUSTIFICACION DE REFORMA		
47	RESOLUCIÓN DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACION		
48	IS-COPIA DE LA SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE INTERES SOCIAL, FIRMADO Y SELLADO POR EL PROFESIONAL ARC. O ING. CIVIL RESPONSABLE		
49	DOCUMENTO COMPROMISO DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA PARA EL SERVICIO DE RECOLECCION DE LOS DESECHO SOLIDOS O PRESENTAR ALTERNATIVA		
50	ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL QUE CONTIENGA DECLARATORIA PROVISIONAL DE INTERES SOCIAL		
51	HOJA DOCUMENTO A PRESENTAR A MARN		
52	PROPUESTA DE ARBORIZACION		
53	PROPUESTA DE MANEJO DE TALLODES		
54	PROPUESTA DE MANEJO DE ESCORRENTA		
55	PROPUESTA DE MANEJO DE AGUAS NEGRAS Y GRISAS		
56	SOLVENCIA DE ANDA		
57	RECIBO CANCELADO DE ANDA PARA LA FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO		

- Formulario RL
- Escrito a OPAMSS
- DUI y NIT RL de la empresa
- DUI, NIT y carnet del profesional
- Constitución de la empresa

- Copia registro de notador
- 2 escrituras inscritas en CNR
- 2 Certif. extractadas
- 2 fichas catastrales
- Resumen historico
- Carta alcaldia inicio de lot.
- Memoria descriptiva
- Estado de lote hab.

11

RECEPTORA REGION CENTRO  
ARC. UGUA ORTIZ

- 3 planos y 1 CD.

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

FORMULARIO RL HOJA 1/4  
EXP. No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_

**FORMULARIO**  
REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES PARA USO HABITACIONAL

**I. DEL RESPONSABLE DE LA SOLICITUD**

1. NOMBRE: DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ
2. DIRECCIÓN, TELÉFONO Y CORREO ELECTRÓNICO PARA NOTIFICACIÓN: \_\_\_\_\_  
Hacienda Buena vista, Jurisdicción de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador  
Correo: douglascl81@gmail.com ; tel: 78536896 / 25129800
3. NÚMERO DE REGISTRO COMO DESARROLLADOR PARCELARIO: \_\_\_\_\_  
A J O 6 I 7 E 3 S 4

**II. DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO**

1. NOMBRE DEL PROYECTO: LOTIFICACION SAN JOSE I & II
2. PROPIETARIO DEL TERRENO: EL AGRICULTOR SA DE CV
3. UBICACIÓN: HACIENDA BUENA VISTA  
MUNICIPIO TONACATEPEQUE, DEPARTAMENTO SAN SALVADOR

**III. CARACTERÍSTICAS GENERALES**

1. FECHA DE INICIO DE LA LOTIFICACIÓN: ENERO 2.009
2. AREA TOTAL DEL TERRENO: 158.236.81 M2 60183993-00000
3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD O NÚMERO DE MATRICULA DEL INMUEBLE: 60065037-00000
4. ÁREA MÍNIMA DE LOTE: 198.54 M2
5. ÁREA MÁXIMA DE LOTE: 994.83 M2
6. NUMERO DE LOTES: 332
7. NUMERO DE LOTES VENDIDOS: 21
8. NUMERO DE LOTES CONSTRUIDOS: 15
9. NUMERO DE LOTES DISPONIBLES (Identificar en plano): 311
10. NUMERO DE LOTES ESCRITURADOS (Identificar en plano): 0
11. NUMERO DE LOTES SIN ESCRITURAR (Identificar en plano): 332

**VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**  
GERENCIA DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MOP La Lechuza, Módulo A.  
TELÉFONOS: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2298-6514

SOLICITUD DE  
**REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES**

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

**FORMULARIO RL** **HOJA 2/ 4**  
 EXP. No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_

12. EL PROYECTO CUENTA CON ALGÚN TRÁMITE PREVIO: [ ] Sí [X] No  
 En caso afirmativo, nombrarlos: \_\_\_\_\_

13. RIESGOS EXISTENTES EN O CERCA DE LA LOTIFICACIÓN:  
 [ ] Inundación [ ] Deslizamientos [ ] Lahares [ ] Contaminación  
 Otros (especifique) NO EXISTEN

Describir los que han sido marcados: \_\_\_\_\_

14. EXISTE ASOCIACIÓN COMUNAL EN LA LOTIFICACIÓN: [ ] Sí [X] No  
 En caso afirmativo, proporcionar tipo de organismo, nombre y número / dirección de contacto: \_\_\_\_\_

**IV. DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO**

1. AMBITO DE ACCION: [ ] Urbano [X] Rural

2. COLINDANTES DEL PREDIO Y ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN:

- Al Norte: EDUARDO FLORES NAVARRO Actividad HABITACIONAL
- Al Sur: MARTA HAYDEE DE NAVARRO Y OTRO Actividad HABITACIONAL
- Al Este: EDUARDO GUERRA Y OTROS Actividad HABITACIONAL
- Al Oeste: JOSE ERNESTO HENRÍQUEZ Actividad HABITACIONAL

SOLICITUD DE  
**REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES**

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

**FORMULARIO RL** **HOJA 3/ 4**  
EXP. No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_

3. AREAS Y PORCENTAJES DESARROLLADOS EN LA PARCELACION:

Área de Lotes (área útil): 74,244.50 M2. 46.92 % Del Área Total del Terreno  
 Área Verde: 9,986.35 M2. 6.31 % Del Área Total del Terreno  
 Área de Equipamiento Social: 3,437.37 M2. 2.17 % Del Área Total del Terreno  
 Área de Protección: (RESERVADO) 45,711.48 M2. 28.89 % Del Área Total del Terreno  
 Área de Circulación: 24,414.22 M2. 15.43 % Del Área Total del Terreno  
 Área del lote Tipo: 200.00 M2.  
 SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 442.89 0.28

4. DESCRIPCION DEL RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO  
 Plano a ligeramente inclinado (0 - 2%)  Ondulado suave (3 - 4%)  
 Ondulado (5 - 12%)  Alomado (13-25%)  Quebrado (26-35%)  
 Accidentado (36-70%)  Muy accidentado (>70%)

5. ELEMENTOS NATURALES, CULTURALES Y TURISTICOS EXISTENTES:  
 Ríos  Lagos  Mar  Estero  Manantiales  Quebradas  
 Manglares  Lugares Turísticos  Zonas de Recreo  Sitios Valor Cultural  
 Nombrar los que han sido marcados: NINGUNO

**V. DEL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXISTENTES**

1. EQUIPAMIENTO SOCIAL

Escuela  Unidad de Salud y/o clínica  Iglesia

Ruta de buses \_\_\_\_\_

Otros (especifique) NO EXISTEN

2. AGUA POTABLE

Acueducto domiciliario  Cantarera  Compra a terceros

Otros (especifique) POZO EXISTENTE

3. AGUAS NEGRAS

Fosa Séptica  Letrina  Alcantarillado

Otro (especifique) NO EXISTE

4. AGUAS LLUVIAS

Superficial \_\_\_\_\_ Cuneta y/o canaleta \_\_\_\_\_

Tuberías \_\_\_\_\_ Otro (especifique) NINGUNO

SOLICITUD DE  
**REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIONES**

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina  
FORMULARIO RL HOJA 4/ 4  
EXP. No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_

5. ENERGÍA ELÉCTRICA

Alumbrado Público \_\_\_\_\_ Domiciliar \_\_\_\_\_

Otro (especifique) NINGUNO

6. CUENTA CON SERVICIOS DE

Recolección de basura NO

Otros (especifique) \_\_\_\_\_

**VI. DECLARACIÓN JURADA**

El suscrito EL AGRICULTOR SA DE CV en calidad de titular del proyecto, doy fe de la veracidad de la información detallada en el presente documento y anexos, cumpliendo con los requisitos de ley exigidos, razón por la cual asumo la responsabilidad consecuente derivada de esta declaración, y declaro conocer las consecuencias civiles y penales por falsedad en este trámite.

Lugar y fecha: SAN SALVADOR, del mes de JULIO de 2018

EL AGRICULTOR SA DE CV  
Nombre del titular

ING. DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
Nombre del Ing. Civil o Arq. Responsable

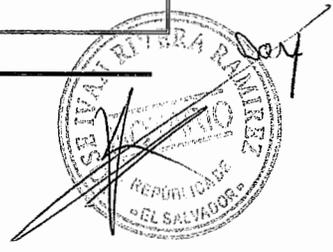
*[Firma manuscrita]*  
Nombre del titular  
REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
Sello y firma del Ing. Civil o Arq. Responsable  
INGENIERO CIVIL

Tel.: 7853-6896 / 2512-9800

Nota: Si se requiere mayor espacio en alguno de los puntos, anexas hoja de acuerdo a formato. La presente no tiene validez sin nombres y firmas.

Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina.  
Observaciones:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL RECEPTOR

*\* José Zumbra*



FE, que las firmas que calzan el anterior documento son AUTENTICAS, por haber sido interpuestas ante mi presencia por parte de los señores **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres seis-ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número **CINCUENTA Y UNO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades además del Ingeniero **DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**, de treinta y seis años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio y departamento de Santa Ana, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero cero cero ochenta y un mil doscientos noventa y cuatro - cuatro, con Número de Identificación Tributaria cero ciento uno-doscientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y uno-ciento uno-cero; San Salvador, veintitrés de julio de dos mil dieciocho.-



The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and difficult to read. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text "NOTARIO" in the center, "OFICINA NOTARIAL" at the bottom, and "SANTA ANA" at the top. The seal is stamped in a light grey or blue color.



MINISTERIO  
OBRAS PÚBLICAS,  
TRANSPORTE,  
VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE  
URBANIZACIÓN CONSTRUCCIÓN

San Salvador, 30 de julio de 2018  
Ref. VMVDU/STUC/230/30-07-2018

**Lic. Hugo Vladimir Díaz**  
Jefe del Departamento de Arqueología  
Ministerio de Cultura  
Presente



Estimado Lic. Díaz:

Reciba un cordial saludo, deseando siga cosechando éxitos en el desempeño de sus labores en tan prestigiosa institución. Hago referencia al proyecto denominado:

- a) **Lotificación Habitacional “San José I y II”**: propiedad de El Agricultor, Sociedad Anonima de Capital Variable- El Agricultor, S.A. DE C.V., ubicado en Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador. Ingresado a la Subdirección de Trámites de Urbanización y Construcción del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) bajo el número de expediente TR-0033-2018-CE.

En tal sentido y tal como lo manda la Ley especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, en su artículo No 45, inciso primero “La autoridad competente, verificará la información proporcionada por los desarrolladores parcelarios, realizará las inspecciones que considere necesarias y el análisis pormenorizado de cada lotificación”; basándose en los criterios técnicos para realizar inspecciones de Regularización de Lotificaciones y parcelaciones. ARQUEOLOGÍA Y PALEONTOLOGÍA, remitidos por el Director Nacional de Patrimonio Cultural, en nota de referencia A107-1078-2012 con fecha 12 de noviembre de 2012. En el literal 2 de cada sección se establece que se pasará a proceso de inspección arqueológica o paleontología (fase I) si el inmueble se ubica dentro o colindante con zonas declaradas como Bien Cultural o identificadas como sitios arqueológicos incluidos en el atlas arqueológico; asimismo pasa a fase I si se encuentra dentro o colindante a un sitio paleontológico identificado, habiendo recibido el mapa con las potenciales zonas paleontológicas el 06 de septiembre de 2013.

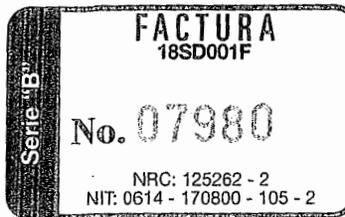
Se verificó en los atlas arqueológico y paleontológico que la lotificación “San José I y II” se ubica a 1.95 km del sitio arqueológico de segundo orden denominado Tierra Blanca.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE EL SALVADOR UNÁMONOS PARA CRECER

COLECTURIA AUXILIAR DEL FONDO DE ACTIVIDADES ESPECIALES DEL MOPTVDU Giro: Actividades de la Administración Pública en General.

SERIE "A" Km. 5 1/2, Plantel La Lechuga, Alameda Manuel E. Araujo, San Salvador. Tels.: 2133-3600 y 2133-3651
SERIE "B" 1a. Avenida Sur, #630, San Salvador. Tels.: 2133-3600 y 2133-3651
SERIE "C" Av. Fray Felipe de Jesús Moraga, Norte y 2a. Calle Poniente, Ex Aduanas, Santa Ana. Tel.: 2440-5536
SERIE "D" 2a. Calle Poniente, No. 306, Contiguo a FOSALUD, frente a Almacén Bomba, San Miguel. Tel.: 2661-3348



Fecha: 24/07/2018

Nombre del Cliente: El Agricultor, S.A. de C.V.

Dirección:

Venta a cuenta de: Crédito Contado

N.I.T.: 0511-060788-101-2 D.U.I.:

Table with 7 columns: CANT., DESCRIPCION, Precio Unitario, Venta No Sujeta, Ventas Exentas, Ventas Gravadas. Includes handwritten description of services and a stamp from FONDO DE ACTIVIDADES ESPECIALES COLECTURIA VMT - MOPTVDU dated 26 JUL 2018.

Son: un mil quinientos ochenta y dos con 37/100 colones
Llenar si la operación es igual o superior a \$200.00
Nombre, Denominación o Razón Social:
NIT/DUI:
Extranjeros: Pasaporte / Carnet de Residencia:

Summary table with rows: Sumas (\$ 1,582.37), (+) IVA Retenido, SUB - TOTAL (\$ 1,582.37), Ventas No Sujetas, Venta Exenta, Total Factura (\$ 1,582.37)

FORMULARIOS STANDARD, S.A. DE C.V., CALLE CHAPARRASTIQUE, No. 5-AB, ZONA IND. STA. ELENA, ANL. CUSCATLAN, LA LIBERTAD.
PBX: 2525-3500 FAX: 2260-6858 NRC: 4040-1 NIT: 0614-030269-102-6 AUTORIZACION DE IMPRENTA No. 0059-DGI DE FECHA 24/08/1992.
TIPO: 18SD001F1 - 18SD001F15,000 RESOLUCION No.: 13041-RES-91-16817-2018 DEL 15/04/2018

ORIGINAL - EMISOR - BLANCO
DUPLICADO - CLIENTE - ROSADO
TRIPPLICADO - COLECTURIA - VERDE
CUADRIPLICADO - CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL - AMARILLO
QUINTUPPLICADO - FAE - MOPTVDU - CELESTE



# INFORME VARIO

EXPEDIENTE N° 00012

FECHA: 01 MAR 2018

**SEÑORES OFICINA DE PLANIFICACION  
DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR  
OPAMSS.**

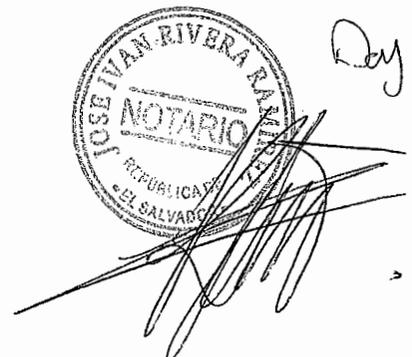
Yo, **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, portador de mi Documento Único de Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis- ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a ustedes respetuosamente **EXPONGO:**

Que con base al Art. 43 inc. 2 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional, por este medio con expresiones precisas de mi representada informo la decisión de optar someterse al proceso de regularización de lotificaciones en las oficinas del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano la Lotificación **SAN JOSE**, situada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador e inscrita bajo las matrículas **SEIS CERO CERO SEIS CINCO CERO TRES SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO CERO** y **SEIS CERO UNO OCHO TRES NUEVE NUEVE TRES- CERO CERO CERO CERO CERO**, a favor de mi representada en el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador.-

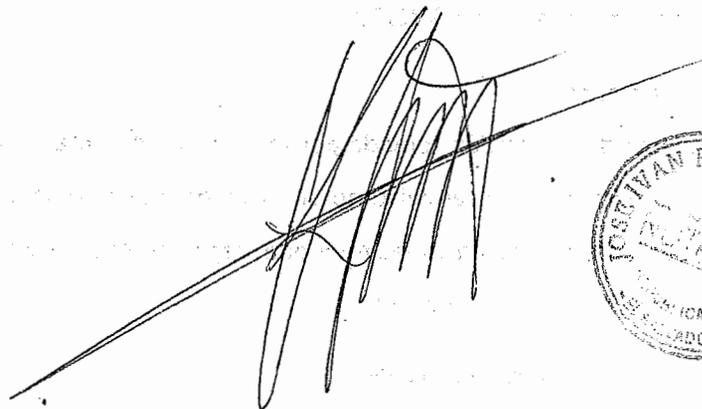
Es por lo antes expuesto con todo respeto le **SOLICITO:**

- a) Se reciba el presente escrito.
- b) Se tenga conocimiento de la decisión tomada por mi persona de optar por el proceso de regularización en las oficinas del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano respecto de la Lotificación San José, situada en Tonacatepeque, departamento de San Salvador.
- c) Se siga el trámite administrativo correspondiente.-

San Salvador, veintiocho de febrero de dos mil dieciocho.-

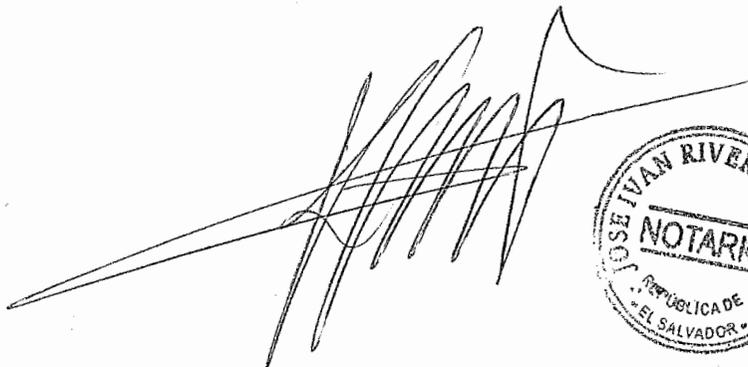


PL. que la firma que caiza el anterior documento es AUTENTICA, por haber sido interpuesta ante mi presencia por parte del señor **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis- ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número CINCUENTA Y UNO del Libro TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS del Registro de Sociedades; San Salvador, veintiocho de febrero de dos mil dieciocho.-





EL SUSCRITO NOTARIO, en base a Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias C.M.S.O.A. que la presente fotocopia que consta de 11 folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador a los veintiocho días del mes de febrero de dos mil dieciocho.





MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS  
TARJETA DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

**NAVARRO PADILLA, JOSE ROBERTO**

No. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT)

**0614-211280-101-5**

Fecha de Expedición  
24/10/2017

TIPO DE DOCUMENTO: DUI

**No. 1801494**

**02613336-8**



PARA TODA GESTION O TRAMITE RELACIONADOS CON  
LA ADMINISTRACIÓN FISCAL DEBERA PRESENTARSE  
ESTA TARJETA O HACER REFERENCIA AL  
CORRESPONDIENTE NUMERO DE IDENTIFICACIÓN  
TRIBUTARIA.

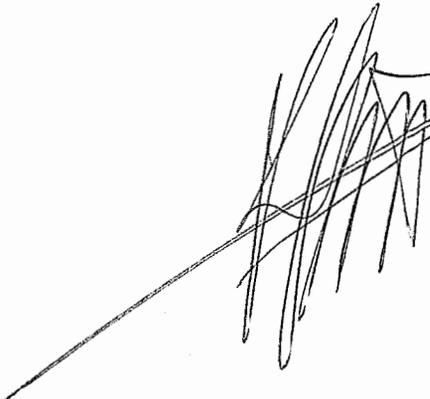


FIRMA DE CONTRIBUYENTE, REPRESENTE LEGAL O APODERADO  
CÓDIGO ÚNICO: P3HQ3R4A9BD4  
R F210A3358543 meybelyn.sanchez

FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO  
LIC. HECTOR ANTONIO ORTIZ RUANO  
JEFE SECCIÓN REGISTRO DE CONTRIBUYENTES Y MAQ. EXENTA

**No. 1801494**

EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, C.A.F.C.A.; que la presente fotocopia que consta de 04 folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador, a los veintidos días del mes de febrero de dos mil dieciséis.




MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS  
TARJETA DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA

**CONTRERAS LOPEZ, DOUGLAS ENRIQUE**

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

No. DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA (NIT)

**0101-251281-101-0**



FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO  
**JUAN BENITO ESTRADA CALDERON**  
CENTRO EXPRESS SANTA ANA

20	06	2003
DIA	MES	AÑO

215-20-0890153  
Rep. Unit 13



PARA TODA GESTION O TRAMITE RELACIONADOS  
CON LA ADMINISTRACION FISCAL DEBERA  
PRESENTARSE ESTA TARJETA O HACER REFERENCIA  
AL CORRESPONDIENTE NUMERO DE IDENTIFICACION  
TRIBUTARIA.

No. 2203598

El SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA: que la presente fotocopia que consta de 01 folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador, a los veintidós días del mes de febrero de dos mil dos mil.



INGENIERIA Y LA INGENIERIA

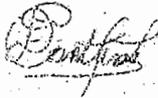
Este Inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros



**EL INGENIERO CIVIL**  
**DOUGLAS ENRIQUE**  
**CONTRERAS LOPEZ**

01/10/15 Emisión      01/10/18 Vencimiento

**IC-4287**



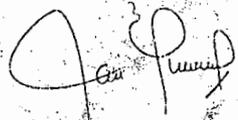

00081294-4      0101-251281-101-0  
DUJ      N° de NIT

15/03/10      Incorporación  
Graduación

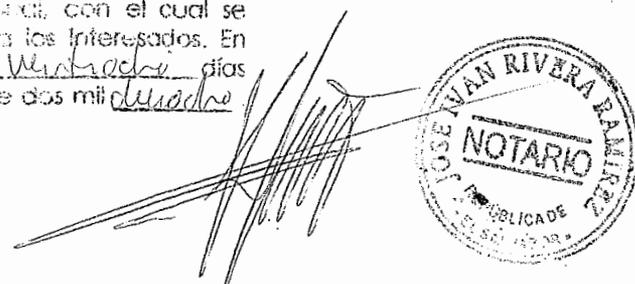
**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE EL SALVADOR**  
**(UNICAES)**  
Centro de Estudios



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL

  
ARQ. JOSE ROBERTO GOCHÉZ ESPINOZA  
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

El SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, C.E. UNICAES que la preente fotocopia que consta de UN folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los Interesados. En San Salvador, a los Veintidós días del mes de Febrero de dos mil dieciocho.



19 III 1966

14 JUL 1966

# ESCRITURA PUBLICA

*CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD "EL AGRICULTOR,*

*SOCIIDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE "*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

JOSE MAURICIO TEJADA CACERES



*Doc. 77096*  
*11 JUL 1938*  
*11545*



T.R. 0617585

1 **WILFARDO DOCE**.-En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día  
2 seis de julio de mil novecientos ochenta y ocho.-Ante mí, **JOSE MAURICIO TUNIA**  
3 **JARA CORDERO**, Notario, de este domicilio, comparecen con **JOSE ROBERTO NAVA**  
4 **RAO ESCOBAR**, de treinta y siete años de edad, Ingeniero Agrónomo, de este  
5 domicilio, salvadoreño, de mi conocimiento, portador de su cédula de identi-  
6 ficación personal número uno-ciento cuarenta y tres mil seiscientos cincuen-  
7 ta y tres, actuando en nombre y representación en su calidad de Administra-  
8 dor Único propietario de la Sociedad " **INVERSIONES NAFAD, SOCIEDAD ANONIMA**  
9 **DE CAPITAL VARIABLE**, cuya personería religiosa al final de este instrumento  
10 y por otra parte en su carácter personal el señor **WILFARDO GORDOYA SUZMAN**, de  
11 treinta y cuatro años de edad, Agrónomo, del domicilio de Antiguo Escuintla,  
12 de mi conocimiento, salvadoreño, portador de su cédula de identidad perso-  
13 nal número cuatro-stete-cero diez mil seiscientos dieciséis, y me DICEN: El  
14 primero a nombre de su representación y el segundo en su carácter particular,  
15 que han convenido en constituir y para tal efecto formalizan por medio de  
16 este instrumento una Sociedad que se registra por las siguientes cláusulas  
17 que constituyen también sus estatutos: **FORMA: NATURALEZA, DENOMINACION, NA-**  
18 **CIONALIDAD Y DOMICILIO**.- La Sociedad es de naturaleza anónima, sujeta al  
19 Régimen de Capital Variable y se denominará "El Agricultor **SOCIEDAD ANO-**  
20 **NIMA DE CAPITAL VARIABLE**" que podrá abreviarse "El Agricultor S.A. de C.V.",  
21 su nacionalidad es Salvadoreña y su domicilio será el de la ciudad de San  
22 Salvador, Departamento de La Libertad, pero a juicio de la Junta Ge-  
23 neral de Accionistas, se podrán establecer agencias, sucursales, oficinas  
24 y dependencias en cualquier lugar de la República o en el extranjero. **SEJUY**

72865

249 IS

DA: FINALIDAD SOCIAL. La Sociedad tendrá por finalidad: a) la distribución, com

praventa y cualquier transacción comercial de insumos agropecuarios; b) Preser

3 explotación de toda clase de actividades agrícolas así como las referentes

4 a la agricultura y ganadería en sus diferentes manifestaciones y cualquier

5 otra clase de actividades relacionadas, vinculadas o de alguna manera a fi-

6 nes a la agricultura y/o ganadería; c) La participación en toda clase de

7 sociedades o empresas existentes o a constituirse, sean nacionales o extra-

8 jeras; d) La explotación de los bienes de la Sociedad, sean éstos muebles,

9 inmuebles, o valores; para cumplir con sus fines la sociedad podrá comprar,

10 vender, arrendar, producir, distribuir, transformar, industrializar, importar

11 y exportar, y en general realizar sus operaciones industriales y comerciales

12 correspondientes en todos los aspectos permitidos por las leyes de la Repú-

13 blica. - podrá la sociedad obtener y conceder créditos, constituirse como

14 fiadora, celebrar empréstitos y contraer toda clase de obligaciones, con

15 personas nacionales o extranjeras, gravar con prenda o hipotecar sus bienes,

16 según el caso y aún darlos en pago, otorgar fianzas y emitir bonos con o

17 sin garantía específica de acuerdo a la Ley y para todo lo cual podrá el re-

18 presentante legal de la sociedad llevar a cabo todos los aspectos lícitos

19 que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto o finali-

20 dad social. Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de que la sociedad

21 pueda ejercer cualquier otra actividad lícita de carácter industrial, mercan-

22 til o de servicios, permitida por la ley. En consecuencia, todas las ac-  
23 tiones y actividades anteriores son meramente ejemplificativas y de ninguna manera podrán  
24



T.R. 0159216

1 considerarse como limitantes a las actividades que se acuerda con la  
 2 pueda desarrollar la sociedad.-TERCERA:PLAZO.-El plazo de la Sociedad es  
 3 definido a partir de la fecha de la inscripción de esta escritura en el Re-  
 4 gistro de Comercio.-CUARTA:CAPITAL SOCIAL.- El capital funcional de la So-  
 5 ciedad es de VEINTE MIL COLONES y este será su capital afianzado en  
 6 cincuenta acciones del valor de CUATRO COLONES cada una, suscrita y pagada  
 7 totalmente, de la siguiente manera:La sociedad Inversiones RAPID,S.A.de C.  
 8 V, suscribe y paga por medio de su representante diez acciones que totali-  
 9 zan un aporte de DIEZ MIL COLONES y el señor NATAN CORDOYA GUESAN, suscribe  
 10 y paga totalmente otras diez acciones, por un valor de DIEZ MIL COLONES, pa-  
 11 gando suscribiendo en consecuencia cada uno de los otorgantes el cincuenta  
 12 por ciento del capital social funcional, siendo este pago por medio de los  
 13 cheques certificados que relaciona el finci de esta escritura.-QUINTA:REPI-  
 14 TION DE CAPITAL VARIABLE: El capital social es susceptible tanto de aumento  
 15 como de disminución dentro del régimen de capital variable, de acuerdo a -  
 16 las siguientes regulaciones a) el capital mínimo será de VEINTE MIL COLONES;  
 17 b) El capital podrá aumentarse por medio de nuevas aportaciones de los socia-  
 18 listas o de otras personas que ingresan a la sociedad, por capitalización  
 19 de reserva y utilidades o por revalorización del activo de la sociedad.-El  
 20 capital podrá disminuirse hasta una cifra no menor a la del capital mínimo  
 21 antes señalado, por el retiro parcial o total de algunas aportaciones y por  
 22 revalorización del activo;c) los acuerdos sobre aumento o disminución del  
 23 capital social solo podrá tomarse en Junta General Extraordinaria de Accio-  
 24 nistas, con el voto acorde del setenta y cinco por ciento del total de acc

iones de la Sociedad; dicha Junta General fijará la forma y terminos en que

deban hacerse las correspondientes emisiones de acciones.-Para que proceda

un aumento de capital será necesario que estén legalmente creadas las accio-

nes que representen tanto el capital social original como cualquier otro -

umento que se hubiera incorporado con anterioridad, y) Los aumentos o disminu-

ción de capital social deberán inscribirse en el libro de Registro que al

efecto llevará la sociedad, sin necesidad de reformar la presente escritura;

e) En todo caso de aumento de capital de la sociedad los propietarios de -

las acciones en la época que se aumentare el capital tendrán en proporción

al número de las que posean, el derecho preferente para adquirir las nuevas.

Asimismo podrán adquirir con iguales derechos, preferentes y proporcionales

las acciones que no hayan querido suscribir los otros accionistas.-Los pla-

zos dentro de los cuales los accionistas podrán hacer uso de los derechos

de disminución de capital por el retiro de aportaciones, si uno ó más socios

quisiera hacer uso del derecho de retiro, pero tales retiros tuvieren como

consecuencia la reducción del capital a menos del mínimo pactado en el lit-

eral "a" de esta cláusula, o excediere de la cantidad autorizada o acordada

por la Junta General para disminuirse, solamente se autorizará el pago de -

las acciones completas, a prorrata del capital que dichos accionistas ten-

gan en la sociedad, hasta la concurrencia del capital mínimo de la cantidad

autorizada a disminuirse según el caso;g) Cuando se decretare la disminución

del capital por cualquier causa, la Junta General podrá acordar

las normas para efectuar la disminución y para la cancelación, sustitución,



T.R. 0159219

CUARENTA CENTAVOS

1 y emisión de los títulos correspondientes. **SEPTIMA: DE LAS ACCIONES** Las acciones  
2 nes son nominativas, iguales y comunes. Cada acción confiere iguales derechos  
3 ones y obligaciones y ad derecho a un voto en toda clase de Juntas generales  
4 de accionistas. **SEPTIMA: TITULOS DE ACCIONISTAS** Los accionistas se les exten-  
5 derán certificados que representen las acciones de su propiedad, un mismo  
6 certificado podrá cubrir cualquier número de acciones. Los certificados se-  
7 rán firmados por el Administrador Jefe de la Sociedad o por el Presidente  
8 y Secretario, y contendrá todos los datos y requisitos que para tales efec-  
9 tos señala el Código de Comercio. **OCTAVA: CANJE Y REPOSICION DE LOS CERTIFI-**  
10 **CADOS:** A solicitud del accionista, cualquier certificado podrá ser canjea-  
11 do por otros que cubran en conjunto la misma cantidad de acciones que el  
12 certificado canjeado. Los certificados deteriorados parcialmente en los que  
13 subsistan los datos necesarios para su identificación serán reemplazados inme-  
14 diatamente. Los certificados deteriorados o destruidos totalmente en forma  
15 tal que impidan su identificación y los extraviados serán reemplazados previa  
16 publicación de avisos locales en la forma prescrita por la ley. Si dentro de  
17 los treinta días siguientes a la publicación del aviso no se presentará o-  
18 posición, se reemplazarán los certificados, si se presentará oposición en tien-  
19 po se suspenderán las diligencias de reposición en espera de lo que resuel-  
20 van los tribunales competentes. Toda solicitud de canje o reposición debe-  
21 rá ser hecha por escrito, dirigida por el interesado a la administración.  
22 El canje o reposición de certificados será por cuenta del interesado y la  
23 sociedad no tendrá responsabilidad alguna para con los accionistas y ter-  
24 ceros por sus actuaciones de conformidad con lo establecido en esta cláusula.

10. NOVENA: CO-PROPIETARIOS DE ACCIONES: Cuando varias personas por sucesión -

1 testamentaria o abintestato o por cualquier causa legal lleguen a ser co-pro-

2 prietas de una acción o de un título representativo de varias acciones de-

3 berán nombrar un representante común para que los represente ante la socie-

4 dad. - DECIMA: JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS: La Junta General de Accionistas es

5 el órgano supremo de la sociedad y sus resoluciones legalmente acordadas -

6 obligarán a todos los accionistas presentes o ausentes, capaces o incapaces,

7 sin más limitaciones o excepciones que las expresamente contempladas en esta

8 escritura o en la Ley. - La Junta General Ordinaria de Accionistas deberá reu-

9 nirse por lo menos una vez al año, dentro de los cinco meses siguientes al

10 cierre del ejercicio social. - La Junta General de Accionistas corresponde cu-

11 dar todas las facultades que por la Ley o esta escritura se encomiendan a

12 otros órganos sociales. DECIMA PRIMERA: CARACTER DE LAS JUNTAS GENERALES DE

13 ACCIONISTAS. - La Junta General de Accionistas tendrá el carácter de ordinaria

14 o extraordinaria, según sea la clase de asuntos que convoke. - Una misma

15 Junta General de Accionistas podrá tener el carácter de ordinaria y extror-

16 dinaria. Son asuntos de carácter extraordinario: a) La emisión de obligacio-

17 nes o bonos negociables; b) la amortización de acciones con recursos propios

18 o la emisión de participaciones de reserva; c) el aumento o disminución de capital

19 social; d) la disolución, fusión o transformación de la sociedad; y e) cual-

20 ququiera de los asuntos que por la Ley o esta escritura se encomiendan a

21 la Junta General de Accionistas. - La Junta General de Accionistas tendrá

22 facultades para: a) La elección del Director Único o Junta Directiva, según juzgare más con-

23 veniente, tanto propietarios como suplentes y la fijación de sus mandatos;

24 b) el nombramiento y remoción del Auditor de la Sociedad y el señalamiento



CUARENTA CENTAVOS



T.R 0159220

1 de sus honorarios; 3) La remoción y sustitución de los Administradores, 4) de  
2 plebiscitos y Suplentes; 4) la aprobación o improbación de la memoria de las  
3 sociedades de la administración, el Balance General, el Estado de Pérdidas  
4 y Ganancias y demás Estados Financieros que hayan sido certificados por el  
5 Auditor; 5) la distribución de utilidades, según sea la forma, modo y fecha  
6 de pago; 6) el cumplimiento de las acciones o porcentajes destinados a las re-  
7 servas legales, generales o especiales; 7) la aprobación del presupuesto anual;  
8 a la fijación de todas aquellas disposiciones que se consideren convenientes  
9 para la buena marcha de la sociedad; 9) los demás asuntos que de conformidad  
10 con la Ley y este pacto social deban ser conocidos por la Junta General Or-  
11 dinaria de Accionistas, así como la remoción de cuestiones y negocios que  
12 no sean competencia de los administradores. **SEGUNDA: QUORUM Y MAYORÍA**  
13 **EXTRAORDINARIOS:** Para conocer y resolver los asuntos relacionados en los lí-  
14 terales a, b, y c, de la cláusula anterior, la Junta General de Accionistas -  
15 se tendrá por reunida en primera convocatoria con la representación de por  
16 lo menos el sesenta y cinco por ciento de todas las acciones e igual propor-  
17 ción se necesitará para formar resolución. -En segunda convocatoria, el quó-  
18 rum y mayoría necesarios para reunirse serán de la mitad más una de las ac-  
19 ciones que componen el capital social, para resolver será de por lo menos  
20 el sesenta y cinco por ciento de las acciones presentes o representadas. -  
21 En los casos de tercera convocatoria, el quórum y mayoría necesaria para  
22 reunirse y resolver será la mitad más una de todas las acciones. -**TERCERA:**  
23 **QUORUM Y MAYORÍA ORDINARIOS:** Para conocer y resolver todos los asun-  
24 tos de carácter ordinario y extraordinario se relacionados en la cláusula

anterior, la Junta General de Accionistas se tendrá por reunida en primera

convocatoria con la representación de por lo menos a la mitad más una de las acciones. En segunda convocatoria la Junta General de Accionistas se instalará con cualquiera que sea el número de las acciones representadas. En ambos casos las resoluciones serán válidas si son tomadas por la mayoría de las presentes.

**DECIMA CUARTA: CONVOCATORIAS A LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS:**

La Junta General se reunirá mediante convocatoria hecha por el Director Unico o el Presidente, según el caso, por el Auditor o Juez de Comercio, en el domicilio de la Sociedad, en el lugar, día y hora que al efecto se determinen con los requisitos que la Ley señala. No será necesaria convocatoria alguna

cuando se encuentren reunidos los accionistas o representantes de todas las acciones en que está dividido el capital social o acuerden instalar la Junta

**General aprobando por unanimidad la agenda. - DECIMA QUINTA: ACTAS DE LAS JUN**

en el Libro correspondiente y deberán ser firmadas por el Director Unico, o el presidente y Secretario y a falta de estos por dos de los accionistas presentes a y quienes la Junta y Directiva o el Administrador Unico comisionen al efecto. - Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta en el Libro respectivo, se asentará en el Protocolo de un Notario.

**DECIMA SEXTA: ADMINISTRACION Y REPRESENTACION:** La Sociedad será dirigida y administrada

o bien por un Administrador Unico o por una Junta Directiva de tres miembros.

según lo determine la Junta General de Accionistas al elegir en Asamblea Ge-

neral, la administración, en todo caso, cualquiera que sea la elección

nombramiento deberá inscribirse en el Registro de Comercio. Los cargos de Direc-



T.R. 0159221

CUARENTA CENTAVOS  
-5-

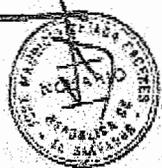
1 toros serán: Presidente, Vice Presidente, Secretario; estos serán electos  
2 los tres suplentes, y en su caso, un Administrador Unico Suplente.-Los ac-  
3 cionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capi-  
4 tal social presente, tendrán derecho a nombrar un tercio de los Directores  
5 los cuales ocuparán los últimos lugares en la Directiva. Tanto el Director  
6 Unico como los miembros de la Junta Directiva Propietarios y suplentes po-  
7 drán ser o no accionistas de la sociedad. En caso de ausencia temporal o  
8 impedimento del Administrador Unico o miembro de la Junta Directiva serán  
9 sustituidos por los suplentes.-La falta definitiva del Administrador Unico  
10 será llenada por elección que haga la Junta General de Accionistas en su  
11 próxima sesión ordinaria o en la que se convoque para ese efecto, pero siem-  
12 pre no se lleve a cabo la elección será sustituido por el Administrador  
13 Unico suplente.-En los casos de ausencia, ausencia o impedimento temporal o  
14 definitivo, fallecimiento o renuncia de alguno o algunos de los Directores  
15 Propietarios corresponden a los propietarios restantes designar aquel o  
16 aquellos de los suplentes que deben reemplazarlos.-El Administrador Unico  
17 o los miembros de la Junta Directiva serán electos por periodos de cinco  
18 años, pudiendo ser reelectos.-Los Administradores tendrán a su cargo la di-  
19 rección y administración de la Sociedad con las más amplias facultades y  
20 sin más limitaciones que las establecidas en la Ley y en esta escritura. De  
21 forma especial le corresponde; a) cumplir y hacer cumplir las resoluciones  
22 y acuerdos de la Junta General de Accionistas; b) nombrar los gerentes y sub-  
23 gerentes, señalarles sus atribuciones, obligaciones y remuneraciones, con  
24 sujeción a los permisos o licencias, aceptar sus renuncias y reemplazarlos cuando

lo considere conveniente: e) disponer la organización interna de la socie-

dad, crear o suprimir las plazas que estimare convenientes, para nombrar  
 a los funcionarios y demás empleados de la sociedad y establecer  
 los regímenes de salarios y prestaciones sociales; d) elaborar la memoria  
 de sus labores, balances generales, estados de pérdidas y ganancias, Informe  
 de Distribución de Utilidades y presentarlos a consideración de la Junta  
 General de Accionistas; e) convocar a Junta General de Accionistas; f) llevar  
 los libros, controles o registros que ordena la Ley; y g) en general, ejer-  
 cer y cumplir todas las demás atribuciones y obligaciones que señala la Ley  
 y esta escritura.

**DECIMA SEMANA: REPRESENTACION LEGAL:** La representación le-  
 gal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponderá al  
 Administrador Único o al Presidente de la Junta Directiva según sea el as-  
 tema administrativo que se adopte. -El Administrador Único tiene las facul-  
 tades expresas para otorgar a nombre de la sociedad toda clase de compra y  
 contratos, conferir poderes de cualquier naturaleza y contraer obligaciones  
 económicas con cualquier Institución del Sistema Financiero Nacional, poder  
 de otorgar garantía prendaria y de cualquier otra naturaleza; tiene amplias  
 facultades, y no podrá vender ni hipotecar inmuebles sin permiso de la Jun-  
 ta General de Accionistas. -El presidente de la Junta Directiva tendrá, en  
 su caso, la representación legal, judicial y extrajudicial con amplias y  
 totales facultades, pero necesitará autorización de la Junta Directiva para  
 vender, permitir, hipotecar, o gravar bienes inmuebles, así como también  
 para celebrar obligaciones económicas a nombre de la sociedad.

**VE: CONTABILIDAD Y PUBLICACIONES:** El ejercicio económico de la sociedad será



T.R. 0159222

COMARCA CENTRALES

de un año y será determinado por la administración, la sociedad llevará la  
 1 contabilidad y los libros que la Ley exige, así como aquellos que la admi-  
 2 nistración considere convenientes para el mejor manejo de los negocios; la  
 3 sociedad hará las provisiones que ordene la Ley.-ARTICULO NOVENA: EL AUDITOR:  
 4 La Junta General de Accionistas en sesión ordinaria nombrará un Auditor que  
 5 fiscalizará todo el manejo de los fondos sociales y fijará la remuneración  
 6 de dicho auditor.-El auditor durará en sus funciones un año y rendirá info-  
 7 rmes detalladas de su trabajo a las Juntas Generales.El Auditor podrá ser re-  
 8 novado por la Junta General y ésta conocerá de sus renuncias, licencias o  
 9 incapacidades.-VICESIMA: RESERVAS: De los beneficios líquidos en cada ejer-  
 10 cicio se destinará así: el fondo de reserva legal, el porcentaje acorde con  
 11 lo que obliguen las leyes.La reserva legal deberá reintegrarse cuantas veces  
 12 sea necesario por cualquier causa; la Junta General Ordinaria de Accionistas po-  
 13 drá acordar la constitución de otras reservas especiales o generales, para  
 14 fines que crea convenientes; el resto de los beneficios podrá repartirse en  
 15 forma de dividendos entre todas las acciones, según lo disponga la Junta Ge-  
 16 neral de Accionistas.-VICESIMA PRIMERA: DISEMPODERO Y LIQUIDACION: La sociedad  
 17 se disolverá por las causas que indica la Ley y además por las siguientes:  
 18 por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas; por fusión de  
 19 otras compañías mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accio-  
 20 nistas; por pérdida acumulada que llegue en uno o más ejercicios al cuarenta  
 21 por ciento del capital social; si lo exigen los accionistas poseedores de  
 22 las tres cuartas partes de las acciones.-La Junta General que acuerda la di-  
 23 solución acordará también las facultades que determine la Ley, debiendo proce-  
 24

licarse la liquidación de conformidad con lo establecido en la ley.-FINAMI

2 MA SEGUNDA: ARBITRAMIENTO OBLIGATORIO: Toda discrepancia que surgiera entre  
3 las socios y la sociedad por razón de los negocios sociales, será sometida  
4 obligatoriamente a la decisión de dos arbitros arbitradores nombrados uno  
5 por cada parte y de acuerdo a las disposiciones del Código de Comercio.-FIN

6 QUINTA TERCERA: ELECCION DEL ADMINISTRADOR: Por acuerdo unánime de los alor  
7 gantes del presente contrato social se adopta el régimen de Administrador  
8 Único y para los primeros cinco años eligen como Administrador Único Propie  
9 tario al señor JOSE ROBERTO NAVARRO ESCOBAR y Administrador Suplente al se  
10 ñor MAURO CORDOVA GUZMAN.- Todo lo que no estuviere previsto en este pacto  
11 social será resuelto aplicando las disposiciones del Código de Comercio.-

12 He recibido en esta los cheques certificados que amparan el monto de las  
13 otorgantes para el pago del capital fundacional de la Sociedad; el primero  
14 otorgado por la sociedad internacional S.A., S.A. S.A., y el segundo por el  
15 señor MAURO CORDOVA GUZMAN, ambos librados contra el Banco Cuscatlán Socie  
16 dad Anónima y por un valor de DIEZ MIL COLONES cada uno, girados éste día y  
17 numerados respectivamente tres millones ciento veintisiete mil novecientos  
18 cuarenta y cuatro y tres millones novecientos veinte mil novecientos cincuen  
19 ta y uno a favor de "El Agricultor, S.-. de C.V", Serie "A", por lo que const  
20 ta que el capital está totalmente pagado. Doy fe: de ser legítima y auténtica  
21 te la personería con que actúa el Ingeniero JOSE ROBERTO NAVARRO ESCOBAR,

22 como representante legal en su calidad de Administrador Único de la Socie  
23 dad "El Agricultor, S.-. de C.V", inscrita en el Registro Público de Comercio de  
24 lo el testimonio de la Constitución de la referida Sociedad, otorgado esta



T.R. 0159223

CHARENTA CENTAVOS

-7-

1 ciudad a las quince horas del diecinueve de marzo de mil novecientos ochenta  
2 y cinco, en los oficios del Notario Rodolfo Antonio Parker Soto, inscrita bo  
3 jo el número veintinueve del Libro Cuatrocientos Cuarenta y Siete del Re-  
4 gistro de Sociedades del Registro de Comercio y de la que consta que se  
5 una Sociedad Anónima sujeta al régimen de capital variable, de nacionalidad  
6 Salvadoreña y del domicilio de Antiguo Cuscatlán y que gira con la denomina-  
7 ción Social arriba anotada; que su plaza es indefinida a partir de su ins-  
8 cripción en el Registro de Comercio; que entre las finalidades de la Socie-  
9 dad esta la de comparecer en actos como el presente; también consta que la  
10 representación legal judicial y extrajudicial corresponde al Administrador  
11 Único y que entre las atribuciones específicas del Administrador Único esta  
12 la de comparecer o otorgar actos como el presente sin autorización expresa  
13 de la Junta General de Accionistas; que en la elección de Administrador Úni-  
14 co Propietario, cuando se constituyó el pacto social, el cargo recayó en la  
15 persona del Ingeniero JOSÉ ROBERTO MAYANDA ESCOBAR, para un plazo de cinco  
16 años, el cual se encuentra vigente, y en consecuencia está facultado plena-  
17 mente para suscribir esta escritura en nombre de su representada. Así se ex-  
18 presaron los comparecientes a quienes explicitó los efectos legales de esta  
19 escritura, y luego de haberles advertido de la obligación en que están de  
20 registrar esta escritura en el Registro de Comercio para que se perfeccione  
21 su personalidad jurídica y de que para la inscripción del testamento es in-  
22 dispensable entregar las constancias de solvencias municipales de los otor-  
23 gantes. -Y leído que les fue integrando lo escrito en un solo acto, rati-  
24 ficaron su contenido y firmaron. DO YUDO LO CUIE DUY FE. Entre líneas-Variable-

por medio de su representante-el-Vais.-Enmendados-acta-fundacional-Capital

El-NAFAD-Administrador-solicitud-Libro-ejercer-no-tambián-entre-JOSE ROBERTO

DE LA SOCIEDAD ANONIMA DE CREDITO Y CAJAS DE PAGO

Córdoba. - - - - - J. Mauricio Tejada, - - Rubricadas. . . . .

PASO ANTE MI, en folio treinta y siete -

vuelto al cuarenta y cuatro frente del Libro SEPTI

MO DE MI PROTOCOLO que vence el trece de abril de

mil novecientos ochenta y nueve; y expido, firmo y

sello el presente testimonio en San Salvador, a los

siete dias del mes de julio de mil novecientos o-

chenta y ocho, para ser entregado a la SOCIEDAD

ANONIMA DE CREDITO Y CAJAS DE PAGO

Enmendados-objeto-número-JOSE ROBERTO-ANONIMA DE -

CAPITAL VARIABLE-Vais.



*J. Mauricio Tejada*



*[Handwritten signature]*

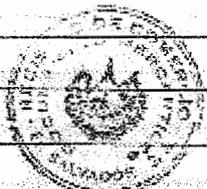


DEPARTAMENTO DE DOCUMENTOS



T.R. 0443595

REGISTRO DE COMERCIO, DEPARTAMENTO DE DOCUMENTOS MERCANTILES: San

1	Salvador, a las nueve horas y cuarenta minutos del día diecinueve
2	de julio de mil novecientos ochenta y ocho.-
3	
4	INSCRIBASE la anterior
5	escritura pública de CONSTITUCION de la sociedad "EL AGRICULTOR, -
6	SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", que podrá abreviarse "EL A-
7	GRICULTOR, S.A. DE C.V.", presentada a las once horas y cuarenta y
8	ocho minutos del día once de julio del presente año, según asiento
9	de presentación número trescientos sesenta y cinco del libro dieci-
10	nueva de Instrumentos Sociales. Se tuvo a la vista las constancias
11	de solvencia extendidas por la Alcaldía Municipal de Antiguo Cusca-
12	tlán, departamento de La Libertad, de fecha veintiocho de junio y
13	primero de julio del presente año, a favor de los socios.- DERECHOS
14	veintisiete colones, recibe de ingreso serie "C" número ES treinta
15	y seis mil cuatrocientos cuarenta y siete de fecha once del presente
16	mes y año.-
17	
18	
19	
20	 Sr. MARIO ERNESTO MEZQUIT REGISTRADOR
21	
22	FECHA DE INSCRIPCION 20 JUL. 1988
23	
24	

shh

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

INSCRITO EN EL REGISTRO DE COMERCIO  
NUMERO CINCUENTA Y CUATRO  
FOLIOS CUARENTA Y OCHO  
LIBRO N. SEISCIENTOS TRECE  
DE REGISTRO DE SOCIEDADES

SAN SALVADOR VEINTE DE JULIO DE  
MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO

*[Signature]*  
Jefe de Reproducción

EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA: que la preente fotocopia que consta de ocho folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador, a los veinte días del mes de febrero de dos mil noventa

*[Signature]*



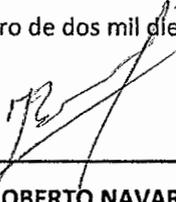


EL INFRASCrito SECRETARIO DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS de la SOCIEDAD EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia EL AGRICULTOR, S.A.DE C.V. la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio, bajo el número CINCUENTA Y CUATRO, del libro SEISCIENTOS TRECE, del registro de sociedades, CERTIFICA: que en el libro de actas de juntas General ordinaria de Accionistas que legamente lleva la sociedad, se encuentra asentada el acta número 46-022018 de Junta General ordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho, y la cual consta que en su PUNTO UNICO se acordó elegir la nueva Administración de la sociedad resultando electos para los cargos de Administrador Único Propietario y Administrador Único suplente las siguientes personas: como **ADMINISTRADOR UNICO PROPIETARIO:** El señor JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA, de treinta y siete años de edad, estudiante, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador portador de su Documento Único de Identidad número cero dos seis uno tres tres <sup>tres</sup> seis - ocho y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos uno uno dos ocho cero - uno cero uno - cinco, quien a su vez ejercerá la Representación Legal de la Sociedad y la firma social; y como **ADMINISTRADOR UNICO SUPLENTE** la señora ROXANA BEATRIZ NAVARRO DE PEREZ, de treinta y cuatro años de edad, estudiante, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, portadora de su Documento Unico de Identidad número cero dos seis uno tres tres ocho dos - uno; y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cero cero ocho ocho tres - uno cero uno - ocho, las personas nombradas fungirán para el periodo de CINCO AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción de la presente credencial en el Registro de Comercio.

56391230

57403370

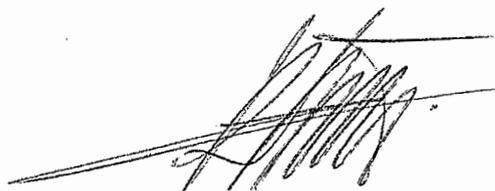
Y para los efectos legales consiguientes, extendiendo la presente en la ciudad y departamento de San Salvador a las quince horas del día dieciséis de febrero de dos mil dieciocho. -Entrelineas-tres-Vale.-

  
 \_\_\_\_\_  
 JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA

Secretario de la Junta General de Accionistas



DOY FE, que la firma que calza el anterior documento es Auténtica por haber sido interpuesta ante mi presencia por parte de JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA, quien es de treinta y siete años de edad, Estudiante, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos seis uno tres tres tres seis - ocho y Numero de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos uno uno dos ocho cero - uno cero uno - cinco. San Salvador, departamento de San Salvador, a los dieciséis días del mes de febrero de dos mil dieciocho.

  
 \_\_\_\_\_  
 JOSE IVAN RIVERA RAMIREZ  
 NOTARIO  
 REPUBLICA DE EL SALVADOR





# REPUBLICA DE EL SALVADOR CENTRO NACIONAL DE REGISTROS REGISTRO DE COMERCIO



REGISTRO DE COMERCIO: DEPARTAMENTO DE DOCUMENTOS MERCANTILES: San Salvador, a las siete horas y cuarenta y siete minutos del día veintiséis de febrero de dos mil dieciocho.

Inscríbase la anterior CREDENCIAL DE ELECCION DE ADMINISTRADOR UNICO, PROPIETARIO Y SUPLENTE de la sociedad EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. DERECHOS: \$6.00, comprobante de pago número 71899470, del día veintiuno de febrero de dos mil dieciocho, presentado en este Registro a las ocho horas y veintiocho minutos, del día veintitrés de febrero de dos mil dieciocho, según asiento número 2018390786.

*[Handwritten signature]*  
**Lic. Julio Amilcar Palacios Grande  
REGISTRADOR**

INSCRITO EN EL REGISTRO DE COMERCIO AL NUMERO 51 DEL LIBRO 3856 DEL REGISTRO DE SOCIEDADES, DEL FOLIO 193 AL FOLIO 194. FECHA DE INSCRIPCION: San Salvador, veintiséis de febrero de dos mil dieciocho.  
eg.

*[Handwritten signature]*  
**Lic. Julio Amilcar Palacios Grande  
REGISTRADOR**



EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA: que la presente fotocopia que consta de dos folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo de veintidós días del mes de febrero de dos mil dieciocho.





**MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS  
TARJETA DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA**

**NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE**

**EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V.**

**No. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT)**

**0511-060788-101-2**

**Fecha de Expedición**  
09/05/2016

**TIPO DE DOCUMENTO: ESC-  
CO**

**12-54-316-427-4**

**No. 1174675**

**PARA TODA GESTION O TRAMITE RELACIONADOS CON  
LA ADMINISTRACIÓN FISCAL DEBERA PRESENTARSE  
ESTA TARJETA O HACER REFERENCIA AL  
CORRESPONDIENTE NUMERO DE IDENTIFICACIÓN  
TRIBUTARIA.**

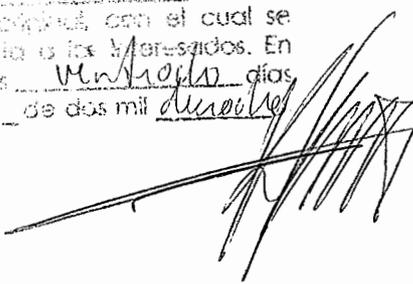




**FIRMA DE CONTRIBUYENTE, REPRESENTANTE LEGAL O  
APODERADO**  
R F210M116726      sandra.juarez

**FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO**  
LIC. HECTOR ANTONIO ORTIZ RUANO  
JEFE SECCIÓN REGISTRO DE CONTRIBUYENTES Y MAG. EXENTA  
**No. 1174675**

EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CUIRITCA; que la presente fotocopia que consta de 01 folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo deatoria a los Interesados. En San Salvador, a los veintidos días del mes de febrero de dos mil dieciocho.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL



CERTIFICADO DE INSCRIPCION  
REGISTRO DE DESARROLLADORES PARCELARIOS  
(REGISTRO PUBLICO)

Código de registro: **AJQ6I7E3S4**

Que cumpliendo los requisitos y requerimientos establecidos por la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional y su respectivo Reglamento, registro cuya vigencia está sujeta al cumplimiento de los términos y condiciones que la ley estipula, y siendo que este instrumento faculta a la persona inscrita para comercializar lotes o parcelas que estén regularizadas o legalizadas como exige la ley, por tanto se inscribe a:

**EL AGRICULTOR S.A. DE C.V.**

NIT: 0511-060788-101-2, de domicilio SAN SALVADOR, departamento SAN SALVADOR.

Extiéndase la presente en San Salvador a (los) veintiocho día(s) del mes de febrero de dos mil dieciocho



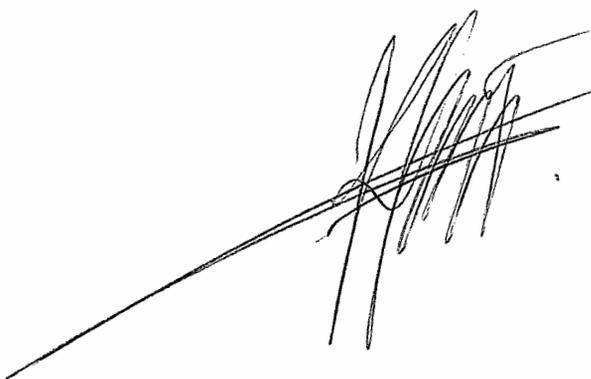
ARQ. JOSE ROBERTO GOCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

28/02/2018 03:38:24p.m.



El presente certificado solamente da fe del registro de la persona que se consigna como Desarrollador Parcelario, y podrá no ser necesariamente, y podrá no ser propietario de los lotes o parcelas ha comercializar, lo cual podrá ser verificado en el Centro Nacional de Registros.

El SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA: que la preente fotocopia que consta de UN folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo ~~de~~ de San Salvador, a los veintiocho días del mes de febrero de dos mil dieciocho.





PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS SETENTA Y TRES



DOS COLONES



M. DE H.

260451

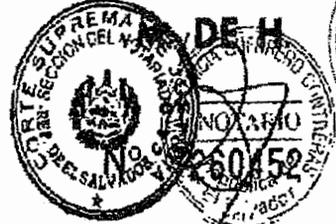
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13 **NUMERO SESENTA.- LIBRO OCTAVO.** En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del  
14 día catorce de julio del dos mil cinco.- Ante mí, **GLORIA PATRICIA GUERRERO CONTRERAS,**  
15 Notaria, de este domicilio, se otorga el presente instrumento que contiene: A)  
16 **COMPRAVENTA:** Comparece la señora **FE DEL CARMEN NAVARRO ESCOBAR,** de cuarenta y seis años  
17 de edad, Administradora, de este domicilio, a quien hoy conozco e identifico por medio  
18 de su documento único de Identidad número cero cero quinientos treinta y siete mil  
19 seiscientos treinta y tres- tres, con número de identificación tributaria cero  
20 seiscientos catorce- cero sesenta y un mil cincuenta y ocho- cero cero cinco- uno, a  
21 quien en adelante se le llamará la vendedora, y ME DICE: I) Que conforme inscripción  
22 **CUARENTA Y CUATRO** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO** de Propiedad del  
23 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este departamento es dueña y actual  
24 poseedora de un inmueble de naturaleza rústica identificado como parcela **NUMERO DOS,**

Asociación Costarricense de Notarios Públicos  
MOLISSPRONC 28RL

200506080533



## DOS COLONES

1 Hacienda Buera Vista, situado en jurisdicción de Tonacatepeque departamento de San

2 Salvador, el cual originalmente fue de una extensión superficial de OCHO HECTÁREAS

3 TREINTA Y OCHO AREAS SESENTA Y NUEVE PUNTO DIECISÉIS CENTIÁREAS equivalentes a DOCE

4 MANZANAS, pero por haber segregado una porción de tres mil cuatrocientos veintita y cuatro

5 punto cincuenta y cinco metros cuadrados, actualmente de una extensión de OCHO HECTÁREAS

6 TRES AREAS SETENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y UN CENTIÁREAS. (2) Que del inmueble

7 relacionado, el cual tiene la extensión superficial últimamente mencionada por medio de

8 este instrumento desmembra una porción de la misma naturaleza y situación porción que se

9 describe así: Porción de terreno de naturaleza rustica situado en Hacienda Buera Vista,

10 en jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, de una extensión

11 superficial de SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y CUATRO

12 METROS CUADRADOS equivalente a DIEZ MANZANAS SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCO PUNTO VEINTIDÓS

13 VARAS CUADRADAS, el cual se localiza de la siguiente manera: partiendo del mojón

14 esquinero Sur Oriente con coordenadas geodésicas cuatrocientos ochenta y cinco mil

15 seiscientos cuarenta y doscientos noventa y seis mil trescientos veintisiete punto

16 sesenta y siete conocido como M-G se inicia la siguiente descripción AL SUR: Compuesto de

17 dos tramos rectos el primero del esquinero M-G al mojón M TRES con una distancia de

18 ochenta y cinco punto sesenta metros con rumbo Sur cuarenta y cuatro grados cuarenta y

19 ocho minutos treinta y seis segundos Oeste, el segundo del mojón M TRES al mojón M CUATRO

20 con una distancia de quinientos quince punto ochenta y un metros con rumbo Norte setenta

21 y ocho grados veintidós minutos cuarenta y ocho segundos Oeste, lindado por ambos tramos

22 con porción Uno propiedad de EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V: AL NORIENTE: Compuesto de cuatro

23 tramos rectos, el primero del mojón M CUATRO al mojón M CINCO con una distancia de

24 ochenta y nueve punto setenta metros con rumbo Norte cuarenta y tres grados veintidós

1 minutos doce segundos Oeste, el segundo del mojón M CINCO al mojón M SEIS con una  
 2 distancia de veintitrés punto noventa y cuatro metros con rumbo Norte cuarenta y seis  
 3 grados veintitrés minutos dieciocho segundos Oeste; el tercero del mojón M SEIS al mojón  
 4 M SIETE con una distancia de trece punto cincuenta y cinco metros, con rumbo Norte  
 5 dieciséis grados veinte minutos seis segundos Oeste, el cuatro del mojón M SIETE al  
 6 mojón M OCHO con una distancia de siete punto cuarenta metros con rumbo Norte cuarenta y  
 7 nueve grados cuatro minutos treinta y tres punto noventa y nueve segundos Este, lindado  
 8 en estos tramos con terreno de Juan Ramos; AL NORTE: compuesto de un tramo recto del  
 9 mojón M OCHO al mojón M F con una distancia de quinientos cuarenta y uno punto ochenta y  
 10 siete metros, con rumbo Sur ochenta y siete grados veintitrés minutos dieciocho segundos  
 11 Este lindado en este tramo con propiedad de la señora Martha Haydee Navarro de Flores; y  
 12 AL ORIENTE: Compuesto de tres tramos rectos el primero del mojón M-F al mojón M-3 con  
 13 una distancia de sesenta y seis punto diez metros rumbo Sur treinta y un grados cero  
 14 siete minutos treinta y seis segundos Este, el segundo del mojón M-3 al mojón M-4 con  
 15 una distancia de cincuenta y tres punto noventa y ocho metros con rumbo Sur diecinueve  
 16 grados cincuenta y cuatro minutos veintinueve punto noventa y dos segundos Este, y el  
 17 tercero del mojón M-4 al mojón M-5 con una distancia de cincuenta punto once metros con  
 18 rumbo Sur setenta y siete grados cuarenta y siete minutos dieciocho punto cincuenta y  
 19 seis segundos Este, lindado con terrenos de Santiago de Jesús Rivas e inmueble general  
 20 de donde se desmemora el que se describe propiedad de la vendedora y se llega al mojón  
 21 esquinero M-5, punto de partida donde dio inicio la presente descripción. III) Que  
 22 libre de todo gravamen y por la cantidad de **SESENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**  
 23 **DE AMERICA** que dice haber recibido a su entera satisfacción parte de la Sociedad EL  
 24 **AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que puede acrecentarse EL AGRICULTOR,



PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS CIENTOS SETENTA Y CINCO



DOS COLONES

1 S.A. DE C.V., le vende a este el inmueble la porción desmembrada y descrita,  
 2 haciéndole por medio de este instrumento la tradición del dominio, posesión, uso y demás  
 3 derechos que le pertenecen sobre el mismo, entregándoselos materialmente y se obliga al  
 4 saneamiento de Ley. Presente desde el inicio de esta escritura el Ingeniero JOSE  
 5 ROBERTO NAVARRO ESCOBAR, quien es de cincuenta y cuatro años de edad, Ingeniero Agrónomo,  
 6 del domicilio de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento  
 7 Unico de Identidad Número cero uno nueve cuatro seis tres uno uno-ocho; y con Número de  
 8 Identificación Tributaria cero seiscientos diecisiete-doscientos noventa mil ciento treinta  
 9 y cinco-cero cero uno-uno, actuando en nombre y representación en su carácter de  
 10 Administrador Unico Propietario de la Sociedad EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL  
 11 VARIABLE que pueda abreviarse EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V., del domicilio de Nueva San  
 12 Salvador, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero  
 13 quinientos once-cero sesenta mil setecientos ochenta y ocho-ciento uno-dos, quien en el  
 14 transcurso de este instrumento se denominará "la sociedad compradora"; cuya personería  
 15 doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de la  
 16 Escritura Pública de Constitución de la Sociedad, otorgada en esta ciudad, a las  
 17 dieciocho horas del día seis de julio de mil novecientos ochenta y ocho, ante lo oficios  
 18 del Notario José Mauricio Tejada Cuevas, inscrita en el Registro de Comercio bajo el  
 19 Número CINCUENTA Y CUATRO del Libro SEISCIENTOS TRECE de Registro de Sociedades, de la  
 20 cual consta: que su naturaleza es Anónima sujeta al Régimen de Capital Variable, de  
 21 nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nueva San Salvador, Departamento de La  
 22 Libertad; que la presente operación esta comprendida en su finalidad social; que su plazo  
 23 es indefinido; que la Administración de la Sociedad estará confiada a un Administrador  
 24 Unico o una Junta Directiva según se acepte, quienes durarán en sus funciones CINCO AÑOS;

1 que la Representación legal Judicial y Extrajudicial de la Sociedad y el uso de la firma  
2 social le corresponderá al Administrador Unico o al Presidente de la Junta Directiva,  
3 teniendo el Administrador Unico las mas amplias atribuciones para otorgar y celebrar  
4 toda clase de actos y contratos, y el Presidente necesitara de acuerdos previos para  
5 otorgar ciertos actos. Consta en la Escritura en referencia, que se adoptó el régimen de  
6 Administración Unica para los primeros cinco años; b) Credencial extendida por el  
7 Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas José Roberto Navarro Padilla,  
8 el día veintuno de junio del dos mil dos, en cuyo PUNTO DECIMO, de Junta General  
9 Ordinaria de Accionistas, celebrada el día veinte de junio del dos mil dos, consta que  
10 por unanimidad se acordó elegir Administrador Unico Proprietario al Ingeniero José  
11 Roberto Navarro Escobar, para un periodo de Cinco años contados a partir de su elección.  
12 Dicha Credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio bajo el Número  
13 CUARENTA Y DOS del Libro UN MIL SETECIENTOS VEINTIUNO del Registro de Sociedades con  
14 fecha dos de julio del dos mil dos; Y ME DICE: que a nombre de su representada acepta  
15 la venta y tradición que se le hace de la porción del inmueble desmembrada y ya  
16 descrita, dándose por recibido así mismo del dominio, Posesión, usos, y demás derechos  
17 que sobre el mismo se le transfieren, recibiendo materialmente. IV) La compareciente  
18 señora FE DEL CARMEN NAVARRO ESCOBAR, manifiesta que después de realizada la anterior  
19 desmembración, el inmueble de su propiedad queda reducido a una porción de **SEIS MIL**  
20 **CUATRO PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS** equivalente a **OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y**  
21 **UNO PUNTO SESENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS**, porción que se localiza de la siguiente manera  
22 partiendo del mojón esquinero nor-oriente, con coordenadas geodésicas cuatrocientos  
23 ochenta y cinco mil setecientos treinta y siete punto trece y doscientos noventa y seis  
24 mil cuatrocientos veintiocho punto treinta y nueve, como M-A se inicia la siguiente

PAPEL PARA PROTOCCLO



DOS COLONES

DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS



1 descripción: AL ORIENTE: compuesto de un tramo recto del mojón M-A al M DOS con una  
2 distancia de setenta y cuatro punto cincuenta y siete metros con rumbo Sur treinta y tres  
3 grados veintisiete minutos dieciocho segundos Este, linda con terreno de Eduardo Guerra,  
4 carretera a Tonacatepeque de por medio; AL SUR: compuesto de dos tramos rectos, el  
5 primero del mojón N DOS al mojón M-G con una distancia de cincuenta y cuatro punto  
6 veintiséis metros con rumbo Sur cuarenta y cuatro grados cuarenta y ocho minutos treinta  
7 y seis segundos Oeste, el segundo del mojón M-G al mojón M-H con una distancia de  
8 cincuenta punto once metros con rumbo Norte setenta y siete grados cuarenta y siete  
9 minutos dieciocho punto cincuenta y seis segundos Oeste, lindan con porción una propiedad  
10 de El Agricultor, S.A. DE C.V. y porción desmembrada y descrita, comprada en esta  
11 escritura por EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V., AL PONIENTE: compuesta de un tramo recto del  
12 mojón M-H al mojón M-E con una distancia de cincuenta y tres punto noventa y ocho metros  
13 con rumbo Norte diecinueve grados cincuenta y cuatro minutos veintinueve punto noventa y  
14 dos segundos Oeste, lindado con porción desmembrada ya descrita adquirida en este  
15 instrumento por EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V.; AL NORTE: compuesta de cuatro tramos  
16 rectos, el primero del mojón M-E al mojón M-D con una distancia de veintidós punto  
17 cincuenta y cuatro metros con rumbo Norte cincuenta y tres grados cero un minuto treinta  
18 y siete punto cincuenta y dos segundos Este, el segundo del mojón M-D al mojón M-C con  
19 una distancia de dieciocho punto setenta y siete metros con rumbo Sur cincuenta y seis  
20 grados cero minutos veinticuatro punto cincuenta y nueve segundos Este, el tercero del  
21 mojón M-C al mojón al M-B una distancia de diecisiete punto ochenta y siete metros con  
22 rumbo Norte cuarenta y ocho grados cincuenta y nueve minutos treinta y ocho punto  
23 cincuenta y siete segundos este, cuarto del mojón M-B al mojón M-A con una distancia de  
24 treinta punto doce metros con rumbo Norte treinta y cinco grados veintidós minutos

1 dieciséis punto sesenta y cinco segundos Este, linda con porción segregada y vendida a  
2 don Santiago de Jesús Rivas y se llega al mojón esquinero M-A punto de partida donde se  
3 irigió la presente descripción. Yo la Suscrita Notaria Fey Fe: a) que entre la  
4 vendedora y la sociedad compradora no exista vínculo de parentesco alguno; b) que este  
5 contrato causa impuesto de transferencia por lo que agregare la boleta de recibo a  
6 legajo de anexo de mi protocolo; d) que antes del otorgamiento de este contrato hice a  
7 los otorgantes la advertencia contenida en el Artículo treinta y nueve del a Ley de  
8 Notariado y Artículo siete y ocho de la Ley de Transferencia de Bienes Inmuebles. B)  
9 **MODIFICACION DE HIPOTECA ABIERTA:** Comparecen: por una parte el Licenciado **MARCO DAVID**  
10 **PLATERO PANIAGUA**, de veintiocho años de edad, Abogado y Notario, de este domicilio, a  
11 quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero cero  
12 ciento cuarenta y ocho mil doscientos veinticuatro- siete, quien actúa en su calidad de  
13 Apoderado General Administrativo, del **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD**  
14 **ANONIMA**, Institución Bancaria, de este domicilio, que se llamará "EL BANCO", con Número  
15 de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-doscientos noventa mil ciento  
16 suficiente, por haber tenido a la vista: El Testimonio de la Escritura Pública de Poder  
17 General Administrativo otorgada en esta ciudad, a las nueve horas del día diez de  
18 Octubre de dos mil tres, en los oficios del Notario Juan Manuel Valiente Calderón, por  
19 el Ingeniero **JOSE ROBERTO NAVARRO ESCOBAR**, en su carácter de Presidente de la Junta  
20 Directiva y por ende Representante Legal del **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD**  
21 **ANONIMA**, a favor del compareciente, inscrita en el Registro de Comercio con fecha  
22 veintidós de Octubre de dos mil tres, bajo el número **TREINTA Y SIETE** del libro  
23 **NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE** de Otros Contratos Mercantiles, de la cual consta: Que el  
24

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE



DOS COLONES



1 Licenciado Marco David Platero Paniagua, se encuentra plenamente facultado para otorgar  
2 actos o contratos como el contenido en el presente instrumento. Asimismo doy fe que en el  
3 Poder aquí relacionado el Notario autorizante dio fe de la existencia legal del Banco, al  
4 relacionar que el Pacto Social vigente del mismo está inscrito en el Registro de Comercio  
5 al número TREINTA Y CINCO del Libro UN MIL SEFECIENTOS NOVENTA Y TRES, del Registro de  
6 Sociedades, lo mismo que de la personería jurídica con que actúo el Ingeniero Navarro  
7 Escobar; y por otra parte comparece el Ingeniero JOSE ROBERTO NAVARRO ESCOBAR, de  
8 generales anteriormente relacionadas en el Apartado A) de este instrumento, actuando en  
9 nombre y representación en su carácter de Administrador Único Propietario de la Sociedad  
10 EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse EL AGRICULTOR.  
11 S.A. DE C.V., del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, con Número de  
12 Identificación Tributaria cero quinientos once-cero sesenta mil setecientos ochenta y  
13 ocho-ciento uno-dos; cuya personería a quedado ampliamente descrita en el Apartado A) de  
14 este instrumento, a quien en adelante se denominará "la sociedad hipotecante"; Y ME  
15 DICEN: I) RELACION DE LA HIPOTECA ABIERTA A MODIFICAR: a) Que según escritura pública,  
16 otorgada, en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día dieciocho de junio del  
17 dos mil tres, ante los oficios Notariales de María Isabel Orantes Acosta, la sociedad  
18 hipotecante, constituyo a favor del Banco PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, para el plazo de  
19 VEINTE años, hasta por la suma de SETENTA Y OCHO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
20 AMERICA, la cual recae sobre un inmueble de naturaleza de naturaleza rústica,  
21 identificado como parcela Número DNO, de una extensión superficial de OCHO HECTÁREAS  
22 TREINTA Y OCHO AREAS SESENTA Y NUEVE PUNTO DIECISIETE CENTIÁREAS equivalentes a DOCE  
23 MANZANAS en la parte sur del inmueble, ubicado en la jurisdicción de Tonatepeque del  
24 departamento de San Salvador, inscrita dicha hipoteca a favor del Banco bajo la Matrícula

1 SESENTA MILLONES, SESENTA Y CINCO MIL TREINTA Y SIETE-CERO CERO CERO CERO CERO Asiento

2 DOS del Registro de Hipotecas del Departamento de San Salvador. II) MODIFICACION: a)

3 REFUERZO DE GARANTIA: Que para reforzar la garantía hipotecaria constituida

4 originalmente, la cual ya ha sido relacionada, la sociedad hipotecante, conviene en

5 incorporar a la PRIMERA HIPOTECA ABIERTA ya antes relacionada, el inmueble el cual ha

6 quedado ampliamente descrito en el literal A) numeral romano II) de esta Escritura en

7 la parte relativa a la Compra Venta, inmueble aun no inscrito a favor de la sociedad

8 hipotecante pero es inscribible por estarlo su antecedente al numero ya relacionado en

9 el apartado A) numeral romano I) de este instrumento., por lo que el inmueble adicionado

10 anteriormente descrito se considera incorporado a la primera hipoteca abierta, recayendo

11 sobre el mismo el gravamen hipotecario ya mencionado. b) INCREMENTO DE MONTO DE LA

12 HIPOTECA ABIERTA. Que como consecuencia del refuerzo de garantía adicionando el inmueble

13 antes descrito a la hipoteca abierta ya constituida por la sociedad hipotecante, los

14 comparecientes conviene en INCREMENTAR EL MONTO de la Hipoteca abierta antes

15 relacionada en la suma de CIENTO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA MAS es decir

16 que a partir de esta fecha dicha hipoteca abierta garantizará obligaciones de la

17 sociedad hipotecante y/o tercero a quienes garantice hasta por la suma CIENTO SETENTA Y

18 OCHO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Como consecuencia del incremento del

19 monto la sociedad Hipotecante valúa los inmuebles hipotecados en conjunto en la suma de

20 CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, valúo cuyos efectos

21 legales son de su conocimiento por explicación que al efecto le hizo la suscrita

22 notaria. III) El Apoderado del Banco manifiesta que acepta en todos sus términos la

23 presente modificación IV) Los comparecientes manifiestan que quedan vigentes todas las

24 demás condiciones pactadas en la escritura pública de hipoteca abierta relacionada en el

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO

M. DE H.



1 numeral primero de este instrumento que no se modifican en el presente instrumentos  
2 conviniendo los comparecientes en que las presentes modificaciones no constituyen  
3 <sup>Secrita/</sup> novación alguna. Yo la/ notaria -- Hago constar que hice a la sociedad hipotecante las  
4 advertencias que señala el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. IV) CADUCIDAD  
5 DEL PLAZO: Los plazos garantizados por la Hipoteca Abierta constituida se tendrán por  
6 caducados además de los mencionados en escritura de Hipoteca abierta relacionada, en el  
7 caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad  
8 correspondiente, por la existencia de presentaciones o inscripciones de embargos, o por  
9 cualquier otra razón, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro  
10 Público respectivo y estas no sean subsanadas en el plazo y forma que establece la Ley de  
11 Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de  
12 Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de  
13 Comercio y de Propiedad Intelectual, el contrato quedará resuelto y las cosas volverán  
14 al estado en que se encontraban previo a este acto; obligándose los comparecientes a  
15 otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos. V) HONORARIOS Y GASTOS:  
16 Serán por cuenta de la sociedad hipotecante los gastos y honorarios de este instrumento,  
17 así como todos los gastos en que el Banco tenga que incurrir para efectos de su  
18 inscripción y/o cancelación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o Registro  
19 Social respectivo, tales como derechos de registro, sustituciones de folios,  
20 certificaciones extractadas o literales, nuevas anotaciones preventivas, cancelaciones de  
21 cualquier naturaleza, de conformidad a LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA  
22 PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA  
23 PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y  
24 demás leyes vigentes; quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter

1 taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto o gasto que a discreción del  
2 Banco se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual la  
3 sociedad hipotecante autoriza al Banco para que éste pueda cargar en cualquiera de sus  
4 cuentas corrientes y/c de ahorros ó en cualquier clase de depósito de dinero aperturado  
5 con el Banco, los gastos efectuados en tal concepto, lo cual acepta la sociedad  
6 hipotecante previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo de la presente  
7 hipoteca. VI) **CLAUSULAS ESPECIALES:** La sociedad hipotecante en este acto delega  
8 expresamente la facultad que le otorga la Ley de Procedimientos Uniformes para la  
9 Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la  
10 Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual,  
11 para la presentación y retiro de la presente escritura pública, en forma única y  
12 exclusiva al Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, obligándose a que no  
13 retirará o autorizará a persona distinta del Banco, para llevar a cabo este trámite. La  
14 sociedad hipotecante designa como Apoderado Especial para dar notificaciones al Banco  
15 Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, respecto de la inscripción de los  
16 instrumentos sujetos a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso  
17 que de acuerdo a LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y  
18 REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS,  
19 SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL y demás Leyes vigentes  
20 tengan derecho a ejercer. VII) **DECLARACIÓN DEL NOTARIO:** Yo la suscrita notaria, declaro  
21 expresa e irrevocablemente, que renuncio a la facultad que me otorga el artículo Doce de  
22 la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito  
23 de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles,  
24 de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación y retiro de los

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE



DOS COLONES



1 testimonios que se expidan de conformidad a la presente escritura, delegando para ello,  
 2 en forma única y exclusiva al BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A., comprometiéndome a  
 3 que no retiraré o autorizaré a persona distinta del Banco para llevar a cabo este  
 4 trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al Banco respecto de la  
 5 inscripción del instrumento correspondiente. Asimismo declaro, estar en conocimiento del  
 6 compromiso que me impone el artículo Sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo que  
 7 establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o  
 8 Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de  
 9 Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, especialmente lo dispuesto en sus  
 10 artículos siete, ocho y nueve, quedando sujeto a la responsabilidad que establece el  
 11 artículo sesenta y dos de la Ley de Notariado y demás disposiciones legales vigentes,  
 12 por los perjuicios causados por mi incumplimiento, comprometiéndome a colaborar o  
 13 coadyuvar con el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., a solicitud de este, para  
 14 suiventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de la Propiedad Raíz e  
 15 Hipotecas respectivo, incluyendo la sustitución de folios o la emisión de un nuevo  
 16 instrumento cuando este sea necesario. Doy fe que advertí a la sociedad hipotecante de  
 17 la obligación que tiene de estar solvente de pago de sus impuestos respectivos para la  
 18 suscripción de esta escritura en el registro correspondiente, de conformidad a lo  
 19 establecido en el Artículo TREINTA Y NUEVE de la Ley de Notariado. Que hice las  
 20 advertencias a que se refiere el artículo DOSCIENTOS VEINTE del Código Tributario. B)  
 21 PRESTAMO MERCANTIL. Me continúo manifestando el Ingeniero JOSE ROBERTO NAVARRO ESCOBAR,  
 22 de generales anteriormente relacionadas en el Apartado A) de este instrumento, actuando  
 23 en nombre y representación en su carácter de Administrador Único Propietario de la  
 24 Sociedad EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse EL

1 AGRICULTOR, S.A. DE C.V., del domicilio de Nueva San Salvador, Departamento de La  
2 Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero quinientos once-cero sesenta mil  
3 seiscientos ochenta y ocho-ciento uno-dos; cuya personería a quedado ampliamente  
4 descrita en el Apartado A) de este instrumento, quien en transcurso de este instrumento  
5 se denominará "La sociedad deudora"; y ME DICE: I) CUANTIA: Que el BANCO HIPOTECARIO DE  
6 EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, Institución Bancaria, de este domicilio, con Número de  
7 Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce - doscientos noventa mil ciento  
8 treinta y cinco - cero cero uno - uno, a quien se llamará "el Banco", ha concedido a la  
9 sociedad deudora un crédito a título de mutuo por la suma de CINCUENTA Y TRES MIL  
10 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cantidad que en este acto ha recibido en su  
11 totalidad y a satisfacción. II) DESTINO: La sociedad deudora invertirá la suma mutuada  
12 en financiar el complemento del precio de compra de un terreno rústico de DIEZ  
13 MANZANAS, SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCO PUNTO VEINTIDÓS VARAS CUADRADAS, identificada de  
14 acuerdo a antecedentes como porción Dos, en proceso de inscripción, ubicado en  
15 jurisdicción de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador. III) ORIGEN DE FONDOS: El  
16 presente crédito es otorgado con fondos propios del Banco y/o Banco Multisectorial de  
17 Inversiones. IV) INTERESES: Si el presente crédito es redescuentado por el Banco  
18 Multisectorial de Inversiones, la sociedad deudora, pagará al Banco el interés nominal  
19 del NUEVE PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO ANUAL 9.25%, sobre saldos incluidos de la suma  
20 prestada, pagaderos mensualmente y revisables a opción del Banco Multisectorial de  
21 Inversiones. Para dar cumplimiento al artículo sesenta y seis de la Ley de Bancos, se  
22 establece que la TASA DE INTERES MÁXIMA EFECTIVA ANUALIZADA QUE CORRESPONDE A LA TASA  
23 NOMINAL ANTES DESCRITA ES DEL NUEVE PUNTO TREINTA POR CIENTO ANUAL 9.30%. La tasa de  
24 interés nominal pactada se establece en función a la Tasa de Referencia publicada por el

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS OCHENTA

M. DE H



DOS COLONES

1 Banco para créditos en dólares de los Estados Unidos de América, con fondos del Banco  
2 Multisectorial de Inversiones bajo el Programa de crédito agropecuario y agroindustrial.  
3 Se establece para este crédito un margen de intermediación entre el Banco y el Banco  
4 Multisectorial de Inversiones de hasta TRES PUNTO CINCO PUNTOS. La publicación privada  
5 hecha por escrito al deudor, o la hecha por el Banco en dos periódicos de circulación  
6 nacional de la Tasa de Referencia, aplicable al programa al que pertenece este crédito,  
7 se tendrá como notificación de la variabilidad o ajustes de la misma y que la sociedad  
8 deudora acepta expresamente en este acto. Si este crédito no es redascontado por el Banco  
9 Multisectorial de Inversiones, la suma mutuada, devengará el interés nominal vigente  
10 para este tipo de créditos, con fondos propios del Banco, pagaderos en la forma  
11 establecida y revisables a opción del Banco. La tasa de interés nominal se establecerá en  
12 función a la Tasa de Referencia publicada por el Banco para este tipo de créditos y que  
13 actualmente es del QUINCE por ciento anual, ajustable a opción del Banco, con un  
14 diferencial de hasta diez puntos sobre la tasa de referencia activa publicada por el  
15 Banco. La comunicación privada hecha por el Banco a la sociedad deudora, o la hecha por  
16 el Banco en dos periódicos de circulación nacional de la Tasa de Referencia, se tendrá  
17 como notificación de la variabilidad o ajustes de la misma y que la sociedad deudora,  
18 acepta expresamente en este acto. En ambas situaciones, en caso de mora en el pago de  
19 capital o de los intereses, en adición a la tasa de interés nominal que estuviere vigente  
20 a esa fecha para créditos con fondos propios del Banco, la sociedad deudora pagará al  
21 Banco, un interés moratorio del CINCO por ciento anual, sobre saldos en mora. El interés  
22 moratorio se mantendrá fijo hasta la extinción de la presente obligación y se calculará y  
23 pagará sobre la mora y no sobre el saldo total. Queda convenido que el Banco no cobrará  
24 intereses que aún no hayan sido devengados; tampoco se cobrarán intereses sobre intereses

1 devengados y no pagados. La sociedad deudora acepta expresamente que los ajustes y la  
2 variabilidad del interés nominal se probarán con las certificaciones que el Banco  
3 extienda de conformidad con la ley.- V) PLAZO: La sociedad deudora, se obliga a  
4 cancelar la cantidad adeudada en el plazo de QUINCE AÑOS cerrados a partir de esta fecha  
6 que incluye CUATRO AÑOS de periodo de gracia. VI) FORMA DE PAGO: La sociedad deudora  
6 pagará la cantidad adeudada de la siguientes manera durante los primeros CUATRO AÑOS  
7 considerados como periodo de gracia cancelará intereses en forma semestral y a partir  
8 del QUINTO AÑO por medio de DIEZ CUOTAS anuales vencidas y sucesiva de capital por la  
9 suma de CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más  
10 intereses y una última cuota por el saldo de capital, intereses al vencimiento del  
11 plazo, obligándose asimismo a pagar los intereses devengados. VII) LUGAR E IMPUTACIÓN DE  
12 PAGOS: Todo pago lo hará la sociedad deudora en la oficina principal del Banco o en sus  
13 Agencias, en dólares de los Estados Unidos de América y/o colones salvadoreños al tipo  
14 de cambio establecido en la Ley de Integración Monetaria, y se imputará primeramente a  
15 intereses y el saldo, si lo hubiera, a capital. La sociedad deudora faculta al Banco  
16 para imputar los pagos a la obligación que estime conveniente, en caso de existir varias  
17 obligaciones a cargo de la sociedad deudora, y a favor del Banco. VIII) OBLIGACIONES  
18 <sup>societal</sup>  
18 GENERALES: La deudora se obliga a: a) llevar al día un buen sistema de contabilidad así  
18 como también los registros extracortables que permitan la obtención oportuna de datos  
20 fehacientes sobre sus operaciones y resultados; lo que podrá ser supervisado por el  
21 Banco, y, b) permitir que el Banco ejerza los controles que juzgue convenientes, para  
22 asegurarse de que los fondos de este crédito se invertirán en los fines que se han  
23 indicado en la cláusula segunda de este documento. Es entendido que esta labor será por  
24 cuenta del Banco. X) CADUCIDAD DEL PLAZO: El plazo señalado se tendrá por caducado y la

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO



DOS COLONES



1 obligación a cargo de la sociedad deudora se volverá exigible en su totalidad como de  
2 plazo vencido en los siguientes casos: a) por falta de pago de cualquiera de las cuotas  
3 de capital, intereses, o de seguros, y comisiones en la forma en que se ha estipulado;  
4 b) si la sociedad deudora incurriere en mora o en causa de caducidad en cualquier otra  
5 deuda que tenga a favor del Banco; c) por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas o  
6 condiciones estipuladas en este documento; d) por ejecución judicial iniciada en contra  
7 de la sociedad deudora por terceros o por el mismo Banco; e) si la sociedad deudora  
8 invierte parte o el total del préstamo en fines distintos a los estipulados en esta  
9 escritura; f) por cambio de la calificación de Activos de Riesgo del presente préstamo o  
10 de la sociedad deudora en particular, así como de cualquier otro préstamo a su cargo en  
11 este Banco o en cualquier otro Banco del Sistema Financiero, por causas imputables a la  
12 sociedad deudora, que hagan incurrir al Banco en constitución o creación de Reservas de  
13 Saneamiento. Para la comprobación de esta circunstancia, bastará la Certificación emitida  
14 por la Superintendencia del Sistema Financiero que indique cual es la calificación de  
15 ----- del Sistema Financiero; g) En todos los  
16 demás casos señalados por la Ley. XI) **CONDICIONES ESPECIALES:** La sociedad deudora se  
17 somete a las siguientes condiciones: a) La sociedad deudora faculta expresamente al Banco  
18 Multisectorial de Inversiones, al Banco Hipotecario y a la Agencia Internacional para el  
19 Desarrollo (AID), para que conjunta o separadamente puedan realizar auditorías e  
20 inspecciones y verificar en cualquier forma el uso correcto de los fondos del presente  
21 crédito; b) la sociedad deudora se compromete a mantener depósitos no menor del VEINTE  
22 POR CIENTO con relación al saldo de sus créditos; c) Durante la vigencia de este crédito  
23 la sociedad deudora deberá presentar en los cuarenta días subsiguientes al cierre de cada  
24 ejercicio económico, Balance General y Estados de Pérdida y Ganancias debidamente

1    auditorías, conteniendo notas y comentarios del Auditor Externo; d) El margen de  
2    intermediación entre el Banco Multisectorial de Inversiones y el Banco Hipotecario será  
3    de TRES PUNTO CINCO PUNOS; e) Si el presente crédito no fuere redescuento por el Banco  
4    Multisectorial de Inversiones, la tasa de interés aplicable será la que esté cobrando el  
5    Banco con recursos propios para créditos a mediano y largo plazo; f) La sociedad deudora  
6    se compromete a que este proyecto no afectará negativamente el medio ambiente o en su  
7    defecto a cumplir con las medidas específicas que se tomaran para mitigar el impacto  
8    negativo; g) La sociedad deudora autoriza al banco a cargar en su cuenta corriente ó de  
9    ahorros el saldo de capital e intereses, que a la fecha pasada se encuentren vencido,  
10    h) La sociedad deudora se obliga a informar al Banco oportunamente todo cambio en la  
11    titularidad de las participaciones sociales que en ella tengan sus socios o accionistas;  
12    i) El plazo señalado se tendrá por caducado y la presente obligación crediticia se  
13    volverá exigible inmediatamente como el plazo vencido, en los siguientes casos: i) Si la  
14    sociedad deudora constituye a favor de terceros, sin previa autorización por escrito del  
15    Banco, cualquier clase de gravamen hipotecario o prendario sobre sus activos o sobre su  
16    empresa mercantil; ii) Si la sociedad deudora acordare, sin previa autorización por  
17    escrito del Banco reparto de dividendos a sus socios o accionistas; iii) Si la sociedad  
18    deudora otorgare, sin previa autorización por escrito del Banco, préstamos o anticipos a  
19    sus funcionarios, empleados, socios o accionistas; iv) Si la sociedad deudora  
20    solicitare, sin previa autorización por escrito del Banco, financiamiento a terceros y  
21    otras instituciones del sistema financiero en exceso del dos punto cincuenta por ciento  
22    de su patrimonio neto. XII) GARANTIA: A) El presente crédito queda garantizada con la  
23    PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ya constituida por la sociedad deudora, a favor del Banco,  
24    Relacionado en el Apartado A, numeral primero de esta escritura en la parte relativa a



DOS COLONES



1 la modificación de la hipoteca abierta, la cual ha sido modificada en los términos ahí  
 2 relacionados. B) FIADOR Y COEUDOR SOLIDARIO: continúa presente el Ingeniero JOSE ROBERTO  
 3 NAVARRO ESCOBAR, de generales anteriormente relacionadas, ahora actúa en su carácter  
 4 personal, y ME DICE: Que estando presente desde el inicio de este acto y enterado del  
 5 contenido del mismo se constituye FIADOR Y COEUDOR SOLIDARIO de la sociedad deudora en  
 6 el presente crédito, con renuncia al beneficio de excusión de bienes, en los mismos  
 7 términos, pactos, condiciones, garantías y sometimientos en que se ha obligado la  
 8 sociedad deudora. XIII) HONORARIOS Y GASTOS: Serán por cuenta de la sociedad deudora los  
 9 gastos y honorarios de este instrumento, así como todos los gastos en que el Banco tenga  
 10 que incurrir para efectos de su inscripción y/o cancelación en el Registro de la  
 11 Propiedad Raíz e Hipotecas o Registro Social respectivo, tales como derechos de registro,  
 12 sustituciones de folios, certificaciones extractadas o literales, nuevas anotaciones  
 13 preventivas, cancelaciones de cualquier naturaleza, de conformidad a LA LEY DE  
 14 PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE  
 15 INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE  
 16 COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELLECTUAL y demás Leyes vigentes, quedando entendido que la  
 17 anterior enumeración no es de carácter taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier  
 18 otro acto o gasto que a discreción del Banco se considere necesario para cumplir con el  
 19 fin antes indicado, para lo cual la sociedad deudora autoriza al Banco para que éste  
 20 pueda cargar en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de ahorros o en cualquier clase  
 21 de depósito de dinero abierto con el Banco, los gastos efectuados en tal concepto, lo  
 22 cual acepta la sociedad deudora previa y expresamente en este acto, durante todo el plazo  
 23 de la presente hipoteca. XIV) DOMICILIO: La sociedad deudora y su fiador y coeudor  
 24 solidario, señalar como domicilio especial contractual el de la ciudad de San Salvador,

1 para todos los actos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar el presente contrato  
2 sometidos en consecuencia a la competencia de los tribunales de esta ciudad; y en  
3 caso de acción judicial el Banco será nombrado depositario de los bienes que se  
4 embarquen, a quien releva de la obligación de rendir fianza, sujetándose a lo  
5 establecido en el artículo Doscientos Diecisiete de la Ley de Bancos, siendo por su  
6 cuenta las costas procesales, inclusive los llamados gastos personales, aunque conforme  
7 a las reglas generales no sea concenado en ellas. Así se expresaron los comparecientes a  
8 quienes expliqué los efectos legales de este instrumento; y leído que les fue por mí,  
9 íntegramente y en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican  
10 su contenido y firmanos. por ~~xx~~ Enmendado la Suscrita Notaria Vale. En líneas Suscrita Vale.  
11 Más enmendados facientes sobre Vale. Más en líneas asociado Vale. Más Enmendados (C) Vale.

12  
13  
14  
15 *H. Norand* *H. Norand*  
16  
17  
18 *[Signature]* *[Signature]*  
19  
20

21  
22  
23  
24  
*[Signature]*  

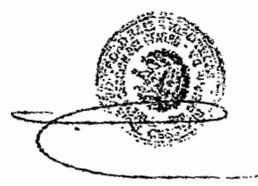



so este mi, del folio **DOSCIENTOS SETENTA Y TRES VUELTO** al folio **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS VUELTO**, de Libro **OCTAVO** de mi Protocolo, que caduca el día **veintiocho de abril del dos mil seis**; y para ser entregado a la Sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** extendiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE COMPRAVENTA**, en la ciudad de San Salvador, a los **catorce días del mes de julio del dos mil cinco**.

*[Handwritten signature]*

51  
11

•  
•  
•  
•  
•



•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•



No. 1721915

**RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION  
SEGRÉGACION POR VENTA**

Centro Nacional de Registros, Primera Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 13:26:21 horas, del día Veintidos de Noviembre del año Dos Mil Cinco, en el sistema de Folio Real Automabizado, en la(s) Matrícula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la 1.- Matrícula 60123911-00000, con un área de 6,006.9700 metros cuadrados, ubicada en LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA, LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA, correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR, en el asiento 11.

, del documento de SEGRÉGACION POR VENTA.

La(s) matrícula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación :

1.- Matrícula 60183993-00000, con un área de 74,367.6400 metros cuadrados, ubicada en LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA (PORCION DESMEMBRADA), LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA, correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR, en el asiento 1.

**A favor de :**

- 1.- EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, puede ser abreviado : 1). EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V.. Con un porcentaje de 100% de derecho de Propiedad.

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación N° 200506080533 a las 13:33:30 horas del día Cinco de Septiembre del año Dos Mil Cinco . San Salvador, Veintitres de Noviembre del año Dos Mil Cinco .-



*[Signature]*  
C. Araceli Araceli Castañeda Jiménez  
REGISTRADORA

El SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA que la presente fotocopia que consta de dos folios, es conforme y fiel con el original, con el cual se confrontó, stando devuelta a los Interesados. En San Salvador, a los veintitres días del mes de Noviembre de dos mil cinco.



*[Signature]*  
JOSE IVAN RIVERA RAMIREZ  
NOTARIO  
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

NOVENTA

DE H.



5200190



- 1
- 2
- 3
- 4
- 6
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24



1  
2  
3  
4  
5  
6  
6  
7  
8  
9  
10  
11

12 NUMERO VEINTI. LIBRO VEINTIUNO. En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día  
13 dieciocho de junio del dos mil tres. Ante mí, MARIA ISABEL ORANTES ACOSTA, Notario, del  
14 domicilio de San Salvador, comparece el Ingeniero JOSE ROBERTO NAVARRO ESCOBAR, quien es  
15 de cincuenta y dos años de edad, Ingeniero Agrónomo, del domicilio de San Salvador, a  
16 quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número cero uno  
17 nueve cuatro seis tres uno uno-ocho; actuando en nombre y representación en su carácter  
18 de Administrador Único Propietario de la Sociedad EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE  
19 CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V., del domicilio de Nueva  
20 San Salvador, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero  
21 quinientos once-cero sesenta mil setecientos ochenta y ocho-ciento uno-dos, quien en el  
22 transcurso de este instrumento se denominará "la sociedad hipotecante"; cuya personería  
23 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de la  
24 Escritura Pública de Constitución de la Sociedad, otorgada en esta ciudad, a las

200306062731



DOS COLONES



DE H.

5200191



1 dieciocho horas del día seis de julio de mil novecientos ochenta y ocho, ante lo oficios  
 2 del Notario José Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el Registro de Comercio bajo el  
 3 Número CINCUENTA Y CUATRO del Libro SEISCIENTOS TRECE de Registro de Sociedades, de la  
 4 cual consta: que su naturaleza es Anónima sujeta al Régimen de Capital Variable, de  
 5 nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nueva San Salvador, Departamento de La  
 6 Libertad; que la presente operación esta comprendida en su finalidad social; que su  
 7 plazo es Indefinido; que la Administración de la Sociedad estará confiada a un  
 8 Administrador Unico o una Junta Directiva según se adopte, quienes durarán en sus  
 9 funciones CINCO AÑOS; que la Representación Legal Judicial y Extrajudicial de la  
 10 Sociedad y el uso de la firma social le corresponderá al Administrador Unico o al  
 11 Presidente de la Junta Directiva, teniendo el Administrador Unico las más amplias  
 12 atribuciones para otorgar y celebrar toda clase de actos y contratos, y el Presidente  
 13 necesitará de acuerdos previos para otorgar ciertos actos. Consta en la Escritura en  
 14 referencia, que se adoptó el régimen de Administración Unica para los primeros cinco  
 15 años; b) Credencial extendida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de  
 16 Accionistas José Roberto Navarro Pedilla, el día veintuno de junio del dos mil dos,  
 17 en cuyo PUNTO TERCERO, de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día  
 18 veinte de junio del dos mil dos, consta que por unanimidad se acordó elegir  
 19 Administrador Unico Propietario al Ingeniero José Roberto Navarro Escobar, para un  
 20 periodo de Cinco años contados a partir de su elección. Dicha Credencial se encuentra  
 21 inscrita en el Registro de Comercio bajo el Número CUARENTA Y DOS del Libro UN MIL  
 22 SETECIENTOS VEINTIUNO del Registro de Sociedades con fecha dos de julio del dos mil  
 23 dos, estando por lo tanto vigente su nombramiento; y en la calidad con que actúa, y me  
 24 DICE: 1) Que la sociedad hipotecante constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA a favor del

1 BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, Institución Bancaria, del Consejo  
2 de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos  
3 catorce-doscientos noventa mil ciento treinta y cinco-seis-cero uno-cero, sobre un  
4 inmueble de naturaleza rústica, identificado como parcela número uno de una extensión  
5 superficial de OCHO HECTÁREAS TRECE y OCHO ARIAS SESENTA Y NUEVE PUNTO DIECISIETE  
6 CENTIÁREAS equivalentes a LXXII MANZANAS en la parte sur del inmueble, ubicado en la  
7 jurisdicción de Toncatepeque del Departamento de San Salvador, esta descripción da  
8 comienzo en el vértice noroeste del terreno que se describe demarcado por un mojón de  
9 concreto y continúa de la manera siguiente: LINDEO NORTE: Partiendo del vértice noroeste  
10 antes mencionado esta formado por dos tramos con los rumbos y distancias siguientes: sur  
11 setenta y ocho grados veintidós punto ocho minutos este y distancia de quinientos quince  
12 punto ochenta y cuatro metros, norte cuarenta y cuatro grados cuarenta y ocho punto seis  
13 minutos este y distancia de ciento treinta y nueve punto ochenta y seis metros, con los  
14 cuales se llega al vértice noreste, demarcado por un mojón de concreto y donde finaliza  
15 el lindero norte, lindando en este tramo con parcela número dos que forma parte del terreno

16 del inmueble propiedad de Martha Haydes Escobar. LINDEO ORIENTE: Partiendo del vértice  
17 Noreste antes mencionado, está formado por ocho tramos con los rumbos y distancias  
18 siguientes: sur treinta y tres grados veintiseis punto dos minutos este y distancia de  
19 veintiocho punto noventa y tres metros sur cincuenta y nueve grados diecinueve punto  
20 nueve minutos este y distancia de sesenta y uno punto treinta y seis metros, lindando en  
21 estos tramos con terreno de Eduardo Guerra, con Calle que al sureste conduce a  
22 Toncatepeque y al noroeste a San José Las Flores de por medio y continúa con rumbo sur  
23 cuarenta y dos grados treinta y ocho punto cero minutos oeste distancia de sesenta y seis  
24 punto noventa y siete metros, sur treinta y un grados cincuenta y ocho punto tres minutos



DOS COLONES



5200192



1 este y distancia de veinticinco punto ochenta y dos metros, sur veinticuatro grados

2 cincuenta y tres punto dos minutos oeste y distancia de cuarenta y siete punto treinta

3 y un metros; sur sesenta grados cuarenta y seis punto seis minutos oeste y distancia de

4 veintuno punto cero un metros; sur cuarenta y siete grados cincuenta y cuatro punto

6 seis minutos oeste y distancia de once punto noventa y ocho metros, sur doce grados

6 treinta punto nueve minutos oeste distancia de sesenta y nueve punto trece metros; con

7 los cual se llega al vértice sureste, demarcado por un moñón de concreto y donde

8 finaliza el lindero oriente, lindando en estos tramos con terreno de Dolores Coca.

9 LINDERO SUR: Partiendo del vértice sureste antes mencionado está formado por un solo

10 tramo con rumbo norte setenta y ocho grados cincuenta y nueve punto nueve minutos oeste

11 y distancia de trescientos noventa y nueve punto cero cero metros; con el cual se llega

12 al vértice suroeste, demarcado por un moñón de concreto y donde finaliza el lindero

13 sur, lindando en este tramo con terrenos de Luis Carpio y Arnelino Martínez Castellón.

14 LINDERO PONIENTE: Partiendo del vértice suroeste antes mencionado, está formado por dos

15 tramos con los rumbos y distancias siguientes: norte treinta y nueve grados cincuenta

16 punto nueve minutos oeste y distancia de ciento sesenta y siete punto veintuno metros,

17 lindando en este tramo con terreno de Nieves Pérez y Pérez, con calle de por medio y

18 continúa con rumbo norte cuarenta y tres grados veintiocho punto seis minutos oeste y

19 distancia de setenta y seis punto cuarenta y cinco metros, con el cual se llega al

20 vértice noroeste, que es donde dio inicio la presente descripción en este tramo con

21 terreno de Juan Ramos con Calle de por medio. Dicha inmueble se encuentra inscrito a

22 favor de la Sociedad Hipotecante bajo la Matrícula CERO CINCO UNO SEIS CUATRO TRES

23 SIETE CERO Asiento CERO CERO CERO CUATRO de Propiedad del Registro de la Propiedad Raíz

24 e Hipotecas del Departamento de San Salvador. II) La hipoteca abierta se constituye

1 para el plazo de VEINTE años a partir de esta fecha, hasta por la suma de ~~seiscientos y~~  
2 OCHO MIL DOLARES de los Estados Unidos de América y servirá para garantizar el pago y  
3 exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones actuales y futuras que existan,  
4 personal, solidaria o subsidiariamente a cargo de la Sociedad hipotecante y/o terceros  
5 a quienes garantiza a favor del Banco, ya sean originados por préstamos mercantiles,  
6 créditos prendarios, garantías bancarias, avales bancarios, cartas de crédito, créditos a  
7 la producción, aperturas de crédito, anticipos, descuentos de letras de cambio,  
8 aceptaciones negociables, pagarés o cualquier otro título valor o de otro documento,  
9 sobregiros, créditos comerciales, créditos personales, descuentos directos e indirectos,  
10 inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero, fianzas  
11 bancarias, y en general para garantizar todas las operaciones que de conformidad al  
12 artículo cincuenta y uno y demás disposiciones aplicables de la Ley de Bancos el Banco  
13 esté autorizado a realizar. III) El Banco podrá aceptar o rechazar con entera libertad  
14 las operaciones o negocios que proponga la sociedad hipotecante y/o terceros a quienes  
15 garantiza. IV) La sociedad se obliga a facilitar al Banco las escrituras de propiedad o  
16 cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro respectivo, la  
17 inscripción del gravamen hipotecario que se constituye. V) El Banco queda facultado para  
18 inspeccionar por cuenta de la sociedad hipotecante y/o terceros a quienes garantiza  
19 mientras esté vigente el plazo de la presente hipoteca, el inmueble que en este  
20 instrumento se otorga en garantía. VI) Los plazos de los créditos garantizados por la  
21 presente hipoteca se tendrán por caducados y las obligaciones que generan se volverán  
22 exigibles en su totalidad como de plazo vencido en los siguientes casos: a) por falta de  
23 pago de una cuota de capital o intereses de los créditos concedidos a favor de la  
24 Sociedad hipotecante y/o terceros a quienes garantiza; b) por incumplimiento de



DOS COLONES



1 cualquiera de las cláusulas estipuladas en este documento; c) por ejecución judicial  
 2 iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra de la sociedad hipotecante y/o  
 3 terceros a quienes garantice; d) por la negativa del Registro respectivo de inscribir  
 4 esta escritura tal como se ha otorgado; e) cuando la sociedad hipotecante dejen  
 5 transcurrir un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos por el inmueble  
 6 hipotecado y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su  
 7 posesión o de comprometer su dominio; f) cuando la sociedad hipotecante hubiere  
 8 ocultado cualquier causa de resolución o de rescisión de sus derechos o de cualquier  
 9 gravamen del inmueble dado en garantía con perjuicio de los derechos del Banco; g) si  
 10 la sociedad hipotecante sin el consentimiento escrito del Banco enajena el inmueble

11 dado en garantía, en todo o en parte o si constituya hipotecas, usufructos,  
 12 anticresis, servidumbres, arrendamientos y cualquier otro derecho a favor de un  
 13 tercero; y, h) por las desmejoras, deterioros y depreciación del inmueble hipotecado  
 14 causados por la naturaleza o terceras personas al grado que no cubra satisfactoriamente  
 15 las obligaciones crediticias que quedarán amparadas y garantizadas por la presente  
 16 hipoteca, conforme dictamen de peritos nombrados por el Banco. VII) El Banco no  
 17 otorgará la cancelación de la hipoteca abierta constituida mientras existan saldos  
 18 pendientes a cargo de la sociedad hipotecante y/o terceros a quienes garantiza, por  
 19 las operaciones y créditos que garantiza la misma. VIII) La Sociedad hipotecante se  
 20 obliga a asegurar contra todo riesgo al ser requerido por el Banco el inmueble urbano  
 21 que se hipoteca; a traspasar a favor del Banco la póliza respectiva y a renovarla  
 22 oportunamente; si la póliza no fuere renovada por lo menos quince días antes del  
 23 vencimiento, el Banco queda facultado a pagar la prima y la sociedad hipotecante  
 24 autoriza al Banco a que cargue en cualquiera de sus cuentas de depósitos en el Banco

1 los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de la mencionada prima. IX)  
2 Serán por cuenta de la sociedad hipotecante, los honorarios y gastos de este instrumento,  
3 los de su inscripción y cancelación en el Registro correspondiente, y los eventuales  
4 costos administrativos. X) Para el caso de acción judicial la sociedad hipotecante  
6 valúan el inmueble hipotecado, incluyendo sus mejoras, actuales y futuras construcciones  
6 en la suma de SETENTA Y OCHO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNICOS DE AMERICA, valúo cuyo  
7 efecto legal es de su conocimiento por explicación que al efecto le hizo la suscrito  
8 notaría, sujetándose a lo establecido en el artículo Doscientos Diecisiete literal c) de  
9 la Ley de Bancos. La Sociedad hipotecante, asimismo, señala como domicilio especial  
10 contractual el de la ciudad de San Salvador, para todos los actos judiciales o  
11 extrajudiciales a que diere lugar el presente contrato sometiéndose en consecuencia a la  
12 competencia de los Tribunales de esta ciudad; y en caso de acción judicial el Banco será  
13 nombrado depositario de los bienes que se embarguen, a quien releva de la obligación de  
14 rendir fianza, sujetándose a lo establecido en el Artículo antes citado de la Ley de

15 Bancos, siendo por su cuenta las costas procesales, inclusive los llamados gastos  
16 personales, aunque conforme a las reglas generales no sea condenado en ellas. Yo, la  
17 Notario doy fe: de que advertí a la sociedad hipotecante de la obligación que tiene de  
18 estar solvente en el pago de los impuestos respectivos, para efectos de inscripción del  
19 testimonio de esta escritura en el Registro correspondiente.. Así se expresó el  
20 compareciente a quien expliqué los efectos legales de este instrumento; y leído que le  
21 fue por mí, íntegramente y en un solo acto, sin interrupción, manifiesta su conformidad,  
22 ratifica su contenido y firmamos. DOY FE. Enveinte-dieciocho-Vale.

*María Isabel Carate*  
Of. 1.ª Dirección de Servicios



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



NOVENTA Y CUATRO

DE H.

5200194



san firtas.

1	
2	<i>[Signature]</i>
3	<i>Maria Isabel Cortes</i>
4	
5	
6	

so ante mí, del folio **NOVENTA VUELTO** al **NOVENTA Y CUATRO FRENTE**, del Libro **VEINTIUNO** de mi Protocolo, que caduca el día diecisiete de febrero del dos mil cuatro; y para ser entregado al **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA** extendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA** en la ciudad de San Salvador, a los veinticinco días del mes de junio del dos mil tres.

*Maria Isabel Orantes*





No. 664195

Pag. 1 de 1



RAZON Y CONSTANEA DE INSCRIPCION  
CONSTITUCION DE HIPOTECA

Centro Nacional de Registros, el Registrador que suscribe deja constancia que se ha inscrito a las 09:07:15 horas del día catorce de octubre del dos mil tres en el sistema de folio real computarizado, en la(s) Matricula(s) que se detalla(n) a continuación \*\*\*\*\*

No 60065037-00000 en el asiento 2, dirección JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- LOTE #1, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.-, TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR  
el documento de CONSTITUCION DE HIPOTECA.

A Favor de BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA. :

El instrumento público que dió mérito a esta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación No 200306062731 a las 11:08:38 horas del día treinta de julio del dos mil tres .

San Salvador, veinte de octubre del dos mil tres .

*[Handwritten signature]*



Con Lema Buen Agrega de Mariano  
BARRADORA AVILA

ESCAÑEADO

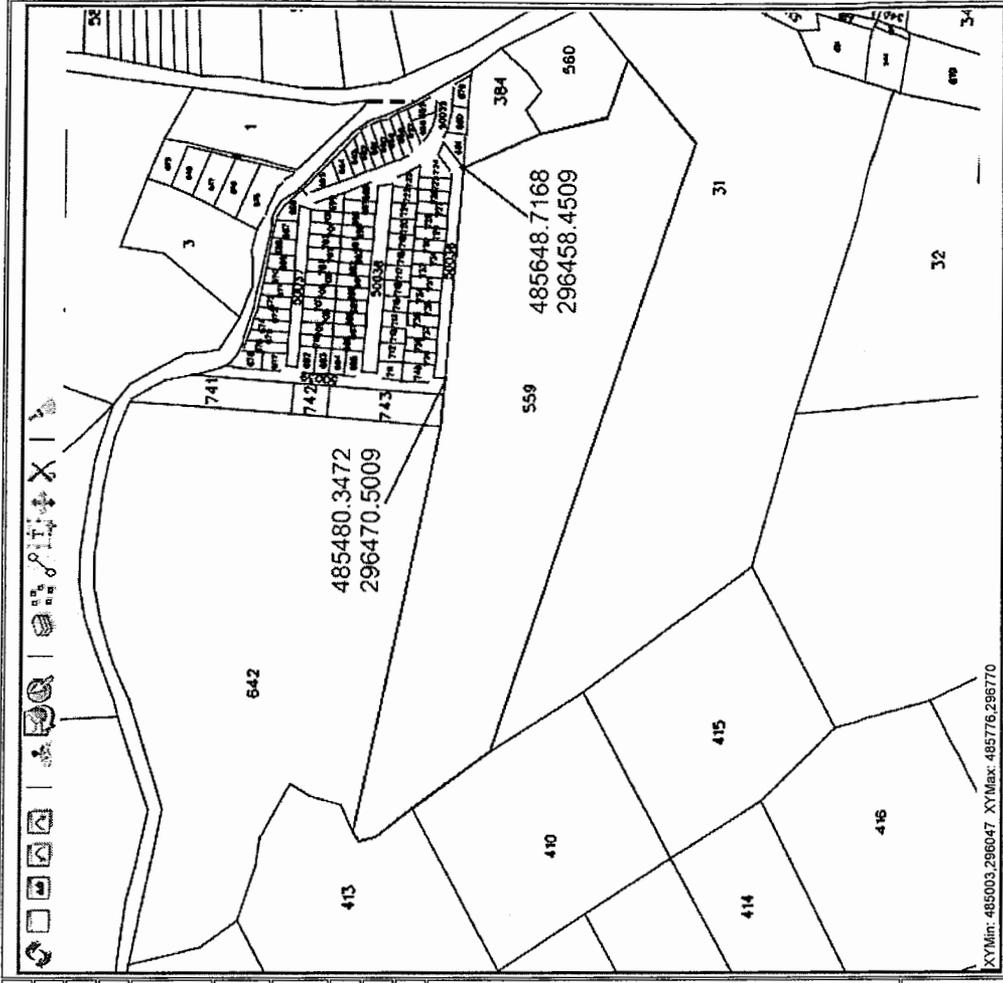
EL USUARIO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley de Servicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA: que la presente copia que consta de Seis folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se contó, siendo devuelto a los Interesados. En San Salvador, a los veinte días del mes de febrero de dos mil tres.

*[Handwritten signature]*





Mapa / Parcela	0618R05/559
Area	70364.7336 m2
Perimetro	1449.6526 m
Uso	HABITACIONAL
Matricula / index / Propietario(s) según SIRyC	
Libro / ins y otros	SIRyC --> 60183993-00000
Propietario/Poseedor / Ocupante	SOCIEDAD EL AGRICULTOR S.A DE C.V. (Pro)
Frentes	
Cta Alcaldía	
Dirección	HDA BUENA VISTA CTION LAS FLORES, TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR
Colindantes	<p>0618R05(727) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(728) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(729) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(730) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(731) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(732) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(733) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(734) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(739) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(740) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(743) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(726) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(31)-FERNANDEZ DE NAVARRO, MARTHA HAYDEE</p> <p>0618R05(384)-FERNANDEZ DE NAVARRO, MARTHA HAYDEE</p> <p>0618R05(410)-RAMOS, JUAN</p> <p>0618R05(413)-HENRIQUEZ, JOSE ERNESTO</p> <p>0618R05(560)-NAVARRO ESCOBAR, FE DEL CARMEN</p> <p>0618R05(642) - FLORES NAVARRO, EDUARDO JOSE</p> <p>0618R05(681) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(724) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(725) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p> <p>0618R05(726) - FLORES NAVARRO, ENRIQUE ULISES</p>
Antecedente catastral	<p>No Transacción: 062013012306_1</p> <p>Inicio Proceso, en fecha 2013-07-24 16:14:25.0</p> <p>Actual</p>
Otros datos	<p>Categoría = -</p> <p>SIRyC --&gt; 60183993-00000</p> <p>Observación general = ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062013012306_1 LA FECHA 24/07/13</p> <p>*****transaccion 17297</p>



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

# ESTUDIO HISTORICO

*LOTIFICACION "SAN JOSE".*

*TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR.*



**CNR**

Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60183993-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 74,367.6400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA (PORCION DESMEMBRADA), LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA, correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.- EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes :

1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA A favor de BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de \*\*\*178,000 Dólares, equivalentes a 1,557,500 Colones \*\*\* para un Plazo de 240 (Meses), un interés de H.ABIERTA, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA es el 18/06/2003, con Grado de 1A.H.ABIERTA. Notario GUERRERO CONTRERAS, GLORIA PATRICIA. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de la Matrícula 60183993-00000

1.1.- MODIFICACION DE HIPOTECA. Notario SOMOZA MARTINEZ, RAUL MOISES. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de la Matrícula 60183993-00000

Anotación : POR EL PRESENTE DOCUMENTO, SE VIENE MODIFICANDO LA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO 2 EN CUANTO AL MONTO DE \$88,000.00 MAS. SE ADVIERTE: QUE LA PRIMERA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO 2 DE LA MATRICULA 60065037 FUE REFORZADA CON EL INMUEBLE INSCRITO EN LA MATRICULA 60183993.

1.2.- MODIFICACION DE HIPOTECA, un monto de \*\*\*21,000 Dólares, equivalentes a 183,750 Colones \*\*\*., con Grado/Tipo de la Hipoteca MODIFICACION. Notario RAMIREZ DE CALLES, ARMIDA DEL SOCORRO. Bajo el asiento de Inscripción número 4 de la Matrícula 60183993-00000

Anotación : POR LA PRESENTE SE INCREMENTA EL MONTO DE LA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO 2, EN \$21,000 MAS, SIENDO SU NUEVO MONTO \$287,000; ASI MISMO SE INCREMENTA EL PLAZO EN 5 AÑOS MAS, SIENDO SU NUEVO VENCIMIENTO EL 18/06/2028.-

1.3.- MODIFICACION DE HIPOTECA. Notario HERNANDEZ, CARLOS ANTONIO. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de la Matrícula 60183993-00000

Anotación : - SE MODIFICA LA HIPOTECA INSCRITA AL ASIENTO 2, EN CUANTO AL MONTO EL CUAL SE INCREMENTA EN 216,000.00 DOLARES PARA TOTALIZAR 503,000.00 DOLARES.

1.4.- MODIFICACION DE HIPOTECA. Notario SAENZ CEVALLOS, CLAUDIA MARGARITA. Bajo el asiento de Inscripción número 6 de la Matrícula 60183993-00000

Anotación : -LA PRESENTE AMPLIA POR CUARTA VEZ LA HIPOTECA INSCRITA BAJO EL ASIENTO 2, LA CUAL SIRVIO DE REFUERZO A LA HIPOTECA ORIGINAL INSCRITA BAJO EL ASIENTO 2 DE LA M-60065037, EN CUANTO AL PLAZO DE 10 AÑOS MAS, ES DECIR QUE SU NUEVO PLAZO SERA DE 35 AÑOS. -

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene



**CNR**

Centro Nacional de Registros

Gobierno de  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER



Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de CARLOS ALBERTO SANCHEZ PORTILLO, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 07:43:06, del día dieciocho de Julio del año dos mil dieciocho .-  
Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201800074619

Elaborado por :BLANCA ELSA PANAMEÑO DE CASTILLO

01053372



No escribir  
sobre el código



*Sara Otilia Menéndez de Flamenco*

Licda. Sara Otilia Menéndez de Flamenco  
Registradora Auxiliar

Centro Nacional de Registros

UNÁMONOS PARA CRECER



El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60065037-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 83,869.1700 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- LOTE #1, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- , correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.- EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes :

1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA A favor de BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de \*\*\*78,000 Dólares, equivalentes a 682,500 Colones \*\*\*. para un Plazo de 240 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA es el 18/06/2003, con Grado de PRIMERA/ABIERTA. Notario ORANTES ACOSTA, MARIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de la Matrícula 60065037-00000

1.1.- MODIFICACION DE HIPOTECA, un monto de \*\*\*178,000 Dólares, equivalentes a 1,557,500 Colones \*\*\*., con Grado/Tipo de la Hipoteca MODIFICACION.. Notario GUERRERO CONTRERAS, GLORIA PATRICIA. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de la Matrícula 60065037-00000  
Anotación : POR LA PRESENTE SE MODIFICA LA PRIMERA HIPOTECA INSCRITA AL ASIENTO 2 EN CUANTO AL MONTO EL CUAL SE INCREMENTA EN CIENTO MIL DOLARES MAS POR LO QUE A PARTIR DE ESTA FECHA DICHA HIPOTECA ABIERTA GARANTIZA CREDITO HASTA POR LA SUMA DE CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOLARES. Y SE MODIFICA A) CON REFUERZO DE GARANTIA , INCORPORANDO A LA PRIMERA HIPOTECA ABIERTA INSCRITA EN EL ASIENTO 2 EL INMUEBLE ADQUIRIDO EN ESTA FECHA INSCRITO A LA MATRICULA 60183993-00000.

1.2.- MODIFICACION DE HIPOTECA. Notario SOMOZA MARTINEZ, RAUL MOISES. Bajo el asiento de Inscripción número 4 de la Matrícula 60065037-00000  
Anotación : POR EL PRESENTE DOCUMENTO, SE VIENE MODIFICANDO LA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO 2 EN CUANTO AL MONTO DE \$88,000.00 MAS. SE ADVIERTE: QUE LA PRIMERA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO 2 DE LA MATRICULA 60065037 FUE REFORZADA CON EL INMUEBLE INSCRITO EN LA MATRICULA 60183993.

1.3.- MODIFICACION DE HIPOTECA, un monto de \*\*\*21,000 Dólares, equivalentes a 183,750 Colones \*\*\*., con Grado/Tipo de la Hipoteca MODIFICACION. Notario RAMIREZ DE CALLES, ARMIDA DEL SOCORRO. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de la Matrícula 60065037-00000  
Anotación : POR LA PRESENTE SE INCREMENTA EL MONTO DE LA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO 2, EN \$21,000 MAS, SIENDO SU NUEVO MONTO \$287,000; ASI MISMO SE INCREMENTA EL PLAZO EN 5 AÑOS MAS, SIENDO SU NUEVO VENCIMIENTO EL 18/06/2028.-

1.4.- MODIFICACION DE HIPOTECA. Notario HERNANDEZ, CARLOS ANTONIO. Bajo el asiento de Inscripción número 6 de la Matrícula 60065037-00000  
Anotación : - SE MODIFICA LA HIPOTECA INSCRITA AL ASIENTO 2, EN CUANTO AL MONTO EL CUAL SE INCREMENTA EN 216,000.00 DOLARES PARA TOTALIZAR 503,000.00 DOLARES.

1.5.- MODIFICACION DE HIPOTECA. Notario SAENZ CEVALLOS, CLAUDIA MARGARITA. Bajo el asiento de Inscripción número 7 de la Matrícula 60065037-00000  
Anotación : -LA PRESENTE AMPLIA LA HIPOTECA INSCRITA BAJO EL ASIENTO 2 DE LA



**CNR**

Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER



PRESENTE MATRICULA EN CUANTO AL PLAZO DE 10 AÑOS MAS ES DECIR QUE SU NUEVO PLAZO SERA DE 35 AÑOS. -

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

(Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de CARLOS ALBERTO SANCHEZ PORTILLO, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 07:36:27, del día dieciocho de Julio del año dos mil dieciocho .-  
Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201800074619

Elaborado por :BLANCA ELSA PANAMEÑO DE CASTILLO

01053371



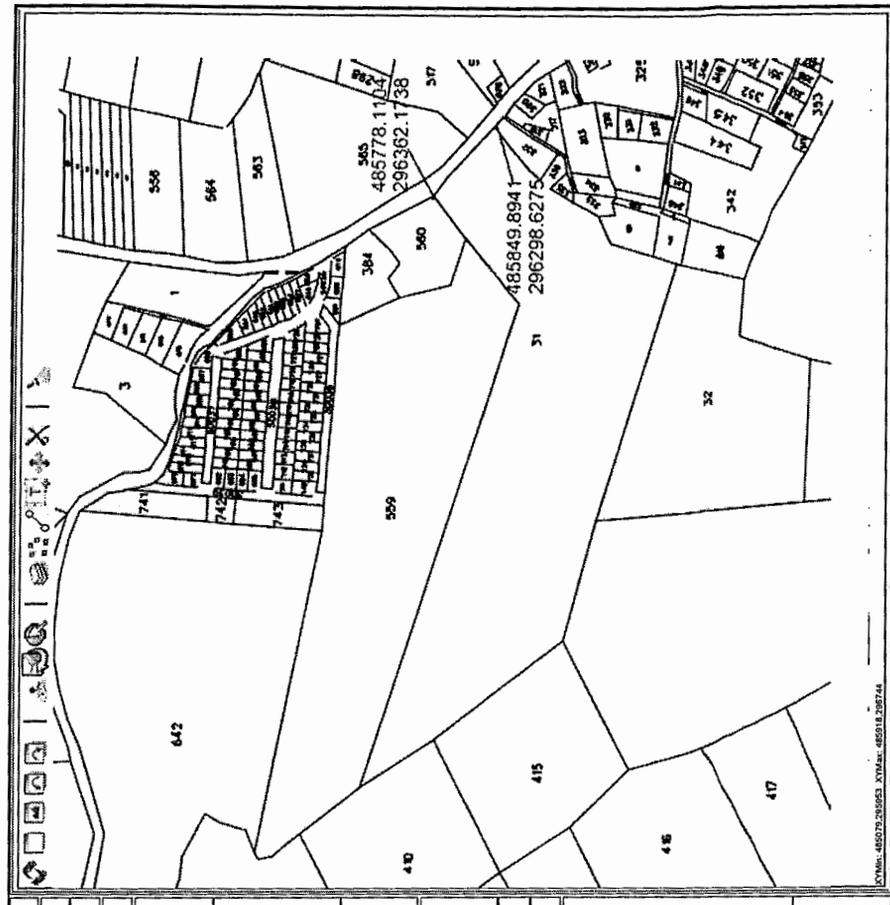
No escribir  
sobre el código



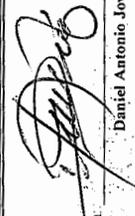
*Sara Otilia Menendez de Flamenco*  
Licda. Sara Otilia Menendez de Flamenco  
Registradora Auxiliar



No. de Transacción  
062018010223



Mapa / Parcela	0618R05/31
Area	34964.3282 m2
Perimetro	1641.4734 m
Uso	EXPLOTACION
Metricula / index Propietario(s) según SIRyC	
Libro / ins y otros	1257 43 1466 191 Libro de Propiedad Ins./Lib. -> 191/1466 Libro de Propiedad Ins./Lib. -> 43/1257
Propietario/Posedor /Ocupante	FERNANDEZ DE NAVARRO, MARTHA HAYDEE(Pro) FERNANDEZ DE NAVARRO, MARTHA HAYDEE(Pro)
Frentes	50030(C) LONG= 93.9mts suma = 93.9 mts
Cta Alcaldia	
Dirección	CANTON LAS FLORES, SAN SALVADOR, TONACATEPEQUE, TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR
Colindancias	0618R05(32)-CARPIO GRANADOS, NICOLAS 0618R05(33)-JUAREZ, BLANCA LUCIA 0618R05(335)-JUAREZ DE CORNEJO, MARIA TOMASA 0618R05(336)-JUAREZ, BERTA 0618R05(337)-JUAREZ, BLANCA LUCIA 0618R05(338)-CARPIO, NEMECIO 0618R05(410)-RAMOS, JUAN 0618R05(415)-PASTRAN ALEMAN, VIRGILIO 0618R05(423)-HENRIQUEZ SERRANO, RUTILIO 0618R05(559)-SOCIEDAD EL AGRICULTOR S.A DE C.V.  0618R05(560)-NAVARRO ESCOBAR, FE DEL CARMEN 0618R05(620) - ALAS FLAMENCO, DANILO 0618R05(621) - PASTRAN FUNES, ARMANDO DE JESUS 0618R05(744) - ALAS FLAMENCO, DANILO - 0618R05(50030)
Antecedente catastral	No Transacción: 062010004066_1 Inicio Proceso, en fecha 2010-03-15 07:44:07 0 Actual
Otros datos	Categoria = 09 Libro de Propiedad Ins./Lib. -> 191/1466 Libro de Propiedad Ins./Lib. -> 43/1257 Observación general = ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062010004066. 1 LA FECHA 15/03/10 *****EXISTE UNA 2DA REPETICION AL # 2051625 P.SS. AL CUAL AL CONSULTAR AL REGISTRO, APARECE QUE NO EXISTE FISICAMENTE. UNICAMENTE EN MICROFILM. TAL COMO ESTA EN LA CONSULTA ESCRITA REALIZADA EL 181 NOV. 2004; REALIZADA POR NANCY.

Firma:   
Daniel Antonio Jovel Diaz  
Fecha: 20.07.2018 00:18:11

**REGISTRACION NACIONAL DE PROPIEDADES**  
No. 39  
CANTON TONACATEPEQUE  
SAN SALVADOR

20

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

**I- INICIOS DE LA LOTIFICACIÓN-**

El inmueble es adquirido por la Sociedad El Agricultor, Sociedad Anónima de Capital Variable, en octubre de 2003 y noviembre de 2005; bajo las matrículas número: 60065037 -00000 y 60183993-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador.-

La comercialización de la Lotificación inició desde enero de 2009.

**II- HISTORIAL DE LOS INMUEBLES:**

**MATRÍCULA NÚMERO: 60183993-00000 - Estado del Folio: ACTIVO**

**Generales:**

Área en Metros Cuadrados: **74367.64**  
 Volumen en Metros Cúbicos:  
 Resto Registral: **74367.64**  
 Naturaleza del Inmueble: **RURAL**  
 Número de Mapa:  
 Número de Parcela:  
 Dirección: **LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA (PORCION DESMEMBRADA)**  
 Nombre del Inmueble: **LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA**  
 Ubicación del Inmueble: **TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR**

**Movimientos Registrales.**

No.	Asiento	Clasificación	Acto/Contrato	Fec/Hora Insc.	No. de Presentación
1	1	Inscripción	COMPRAVENTA	22/11/2005 13:26:24	200506080533
2	2	Inscripción	CONSTITUCION DE HIPOTECA	22/11/2005 14:39:38	200506081991
3	3	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	10/07/2006 09:20:43	200606055722
4	4	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	02/12/2009 10:46:07	200906065696
5	5	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	10/11/2011 08:35:37	201106056923
6	6	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	31/10/2013 10:04:28	201306061956

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
 INGENIEROS  
 DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

# MATRÍCULA NÚMERO: 60065037-00000 - Estado del Folio: ACTIVO

## Generales:

Área en Metros Cuadrados: **83869.17**  
 Volumen en Metros Cúbicos:  
 Resto Registral: **83869.17**  
 Naturaleza del Inmueble: **RURAL**  
 Antecedente Mat./FR: **M05164370**  
 Número de Mapa:  
 Número de Parcela:  
 Dirección: **JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- LOTE #1**  
 Nombre del Inmueble: **JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.-**  
 Ubicación del Inmueble: **TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR**

No.	Asiento	Clasificación	Acto/Contrato	Fec/Hora Insc.	No. de Presentación
1	1	Inscripción	INSCRIPCION POR TRASLADO	14/10/2003 09:06:15	
2	2	Inscripción	CONSTITUCION DE HIPOTECA	14/10/2003 09:07:15	200306062731
3	3	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	22/11/2005 14:23:08	200506080535
4	4	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	10/07/2006 09:20:43	200606055722
5	5	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	02/12/2009 10:46:07	200906065696
6	6	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	10/11/2011 08:35:37	201106056923
7	7	Inscripción	MODIFICACION DE HIPOTECA	31/10/2013 10:03:13	201306060993

La Lotificación cuenta con gravamen Hipotecario pero se está gestionando el arreglo de pago con la entidad correspondiente de conformidad al Art. 59 de la LELYPUH

### IV) SOBRE LA COMERCIALIZACIÓN:

La comercialización de los lotes se hace mediante la modalidad de contrato de venta a plazos, se instaló un vendedor en el proyecto el cual se hizo cargo de entregar los lotes las personas, las cuales efectúan los pagos en cuotas mensuales periódicos y diferenciados.

Por el momento no se cuenta con lotes segregados ni escriturados.

Además no se ha perfeccionado la donación de zona verde a la municipalidad correspondiente, requisito legal que se cumplirá una vez inscrita la Desmembración en Cabeza de su Dueño que será el resultado final luego de haber obtenido el permiso de parcelación mediante este proceso.

### V) ANTECEDENTE DE TRAMITACIONES EN EL VMVDU U OTRAS INSTITUCIONES.

No se han realizado tramitaciones previas a la vigencia de la ley de lotificaciones.-

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
 INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL



# ALCALDIA MUNICIPAL DE TONACATEPEQUE

2da. Avenida Sur y 1a. Calle Poniente, Barrio San Nicolás, Tonacatepeque, Departamento de San Salvador, Tel. 2325-8200 - 2325-8201, Telefax 2325-8205.



SRES. OPAMSS , VMVDU  
Y DEMÁS INSTITUCIONES  
REGULADORAS DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL.  
PRESENTE.

Cumpliendo con el requisito de los Arts. 41, 44 y sgtes. de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional y 24 de su reglamento.-

El infrascrito alcalde municipal de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, certifica y hace constar de la existencia de la Lotificación "San José" de las siguientes generales:

Ubicada sobre el inmueble ubicado en Hacienda Buena Vista, de este municipio con la matrícula número SEIS CERO UNO OCHO TRES NUEVE NUEVE TRES- CERO CERO CERO CERO CERO; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador.

Que dicha Lotificación inició la comercialización desde el año 2009, siendo propiedad de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

Lo anterior se hace constar de acuerdo a la información recolectada por la unidad de Catastro de esta municipalidad, por lo cual doy fe de todo lo expresado.

Y para los efectos legales correspondientes se extiende la presente en la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.-

  
**ROBERTO EDGARDO HERRERA DÍAZ CANJURA**  
ALCALDE MUNICIPAL



El SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial, de la Inscripción Voluntaria y de otras diligencias, certifica que la presente fotocopia que consta de UN folios, es conforme y fiel con el original, con el cual se confrontó, siendo devuelto a los interesados. En San Salvador, a los dos días del mes de enero de dos mil diecisiete.





# ALCALDIA MUNICIPAL DE TONACATEPEQUE

2da. Avenida Sur y 1a. Calle Poniente, Barrio San Nicolás, Tonacatepeque, Departamento de San Salvador, Tel. 2325-8200 - 2325-8201, Telefax 2325-8205.



SRES. OPAMSS , VMVDU  
Y DEMÁS INSTITUCIONES  
REGULADORAS DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL.  
PRESENTE.-

Cumpliendo con el requisito de los Arts. 41, 44 y sgtes. de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de Uso Habitacional y 24 de su reglamento.-

El infrascrito alcalde municipal de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, certifica y hace constar de la existencia de la Lotificación "San José" de las siguientes generales:

Ubicada sobre el inmueble ubicado en Hacienda Buena Vista, de este municipio con la matrícula número SEIS CERO CERO SEIS CINCO CERO TRES SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador.

Que dicha Lotificación inició la comercialización desde el año 2009, siendo propiedad de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

Lo anterior se hace constar de acuerdo a la información recolectada por la unidad de Catastro de esta municipalidad, por lo cual doy fe de todo lo expresado.

Y para los efectos legales correspondientes se extiende la presente en la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.-

  
**ROBERTO EDGARDO HERRERA DÍAZ**  
ALCALDE MUNICIPAL



EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la legislación Voluntaria y de otras disposiciones legales que la presente fotocopia que consta de 02 folios, es conforme y fiel con el original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador, a los dos días del mes de marzo de dos mil diecisiete.





# MEMORIA DESCRIPTIVA

*LOTIFICACION "SAN JOSE".*

*TONACATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.*

  
REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
INGENIEROS  
DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL

**I) RESPECTO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS Y TRAMITACIONES PREVIAS.**

No se cuentan con tramitaciones previas a la vigencia de la ley Especial de Lotificaciones y parcelaciones para Uso Habitacional.

Respecto de los servicios de Energía Eléctrica, dicho servicio es factible para toda la lotificación ya que se cuenta con red primaria en gran parte de la lotificación.

Similar situación ocurre con los servicios de Agua, ya que ya se cuenta con pozo que alimenta agua para la Lotificación, además se cuenta con un tanque para la distribución de la misma en toda la lotificación.

No se cuenta con servicios de Aguas Negras para la disposición de excretas, por lo que cada lotehabiente deberá construir su Letrina Abonera de conformidad a los reglamentos que para tales efectos emite el Ministerio de Salud.

Por el momento no se cuenta con factibilidad de recolección de desechos sólidos otorgada por la Alcaldía Municipal.

**II) INFORMACIÓN ADICIONAL:**

El drenaje de aguas lluvias es mediante escorrentía superficial hacia calles principales y demás zonas según la topografía de algunas zonas de la lotificación.-

El acceso al inmueble es sobre calle que de San Salvador conduce a Tonacatepeque.

El inmueble no tiene afectación de servidumbres.

No se identifican riesgos para la población existente en la zona donde se ubica la Lotificación.-



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
INGENIEROS  
DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL

**LISTADO DE LOTEHABIENTES  
LOTIFICACIÓN "SAN JOSE I Y II"**

Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Lotes con venta a plazos	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
1	1	DOUGLAS ISAIAS ANZORA TEJADA	si	no	no	si	no	no	no
1	2	DOUGLAS ISAIAS ANZORA TEJADA	si	no	no	si	no	no	no
1	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
1	4	DOUGLAS ISAIAS ANZORA TEJADA	si	no	no	no	si	no	no
1	5	DOUGLAS ISAIAS ANZORA TEJADA	si	no	no	no	si	no	no
Totales por poligono	5		4	0	1	2	3	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
2	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
2	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
2	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
2	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	4		0	0	4	0	4	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
3	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
3	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	14		0	0	14	0	14	0	0

**REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS**  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

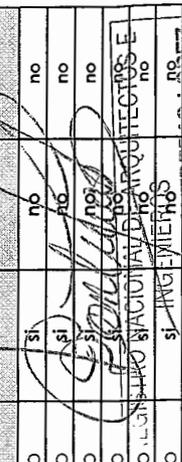
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
4	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
4	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
4	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
4	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
4	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
4	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
4	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	7		0	0	7	0	7	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
5	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
5	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	12		0	0	12	0	12	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
6	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
6	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
 DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS POEZ  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

6	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	no	no	no	no	no	no
6	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	no	no	no	no	no	no
6	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	no	no	no	no	no	no
6	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	no	no	no	no	no	no
6	17	FIDEL ANGEL AREVALO	si	no	si	no	no	no	no	no	no	no
Totales por poligono	17		1	0	16	0	0	0	17	0	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre			
7	1	ANA SOFIA AVILES AMAYA	si	no	no	si	no	no	no			
7	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	4	SALVADOR ANZORA QUIJANO	si	no	no	si	no	no	no			
7	5	SALVADOR ANZORA QUIJANO	si	no	no	si	no	no	no			
7	6	SALVADOR ANZORA QUIJANO	si	no	no	si	no	no	no			
7	7	SALVADOR ANZORA QUIJANO	si	no	no	si	no	no	no			
7	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
7	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
Totales por poligono	14		5	0	10	5	10	0	0			
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre			
8	1	ANA SOFIA AVILES AMAYA	si	no	no	no	si	no	no			
8	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
8	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no			
Totales por poligono	11		1	0	10	0	0	0	0			

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

Polígono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
9	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	6	BERTA ALICIA LANDAVERDE MELGAR	si	no	si	no	si	no	no
9	7	BERTA ALICIA LANDAVERDE MELGAR	si	no	si	no	si	no	no
9	8	BERTA ALICIA LANDAVERDE MELGAR	si	no	si	no	si	no	no
9	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
9	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por polígono	13		3	0	10	0	13	0	0
Polígono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
10	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
10	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por polígono	12		0	0	12	0	12	0	0
Polígono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
11	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
11	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
11	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
11	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
11	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
11	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no

  
 DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
11	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
11	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
11	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	9		0	0	9	0	9	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
12	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
12	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
12	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
12	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
12	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	5		0	0	5	0	5	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
13	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	17	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	18	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	19	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	20	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
13	21	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	21		0	0	21	0	21	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre

BOUCLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

14	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
14	17	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
Totales por poligono	17		0	0	17	0	17	0	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre	
15	1	JOSE FIDENCIO ANZORA	si	no	no	si	no	no	no	no
15	2	JOSE FIDENCIO ANZORA	si	no	no	si	no	no	no	no
15	3	JOSE FIDENCIO ANZORA	si	no	no	si	no	no	no	no
15	4	JOSE FIDENCIO ANZORA	si	no	no	si	no	no	no	no
15	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	17	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
15	18	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no
Totales por Poligono	18		4	0	14	4	14	0	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre	

INGENIERO CIVIL  
IC - 4287

15 B	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no	no	no	no
15 B	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no	no	no	no	no
Totales por poligono	2		0	0	2	0	2	0	0	2	0	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre				
16	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
16	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
Totales por poligono	16		0	0	16	0	16	0	0				
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre				
17	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
17	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no				
Totales por poligono	12		0	0	12	0	12	0	0				

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

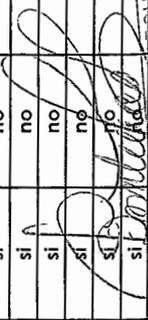
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
18	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
18	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	11		0	0	11	0	11	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
19	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
19	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
19	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	3		0	0	3	3	3	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
20	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
20	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
20	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
20	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
20	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
20	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	6		0	0	6	0	6	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
21	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
 INCENTROS  
 SI ESTUVO EN CONSTRUCCION  
 DOUGLAS ENRIQUE GONZALEZ  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
21	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	17	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
21	18	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	18		0	0	18	0	18	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
22	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	17	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	18	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
22	19	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por poligono	19		0	0	19	0	19	0	0
Poligono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
23	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

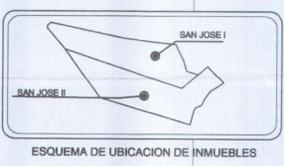
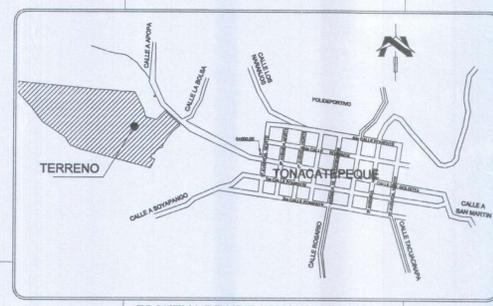
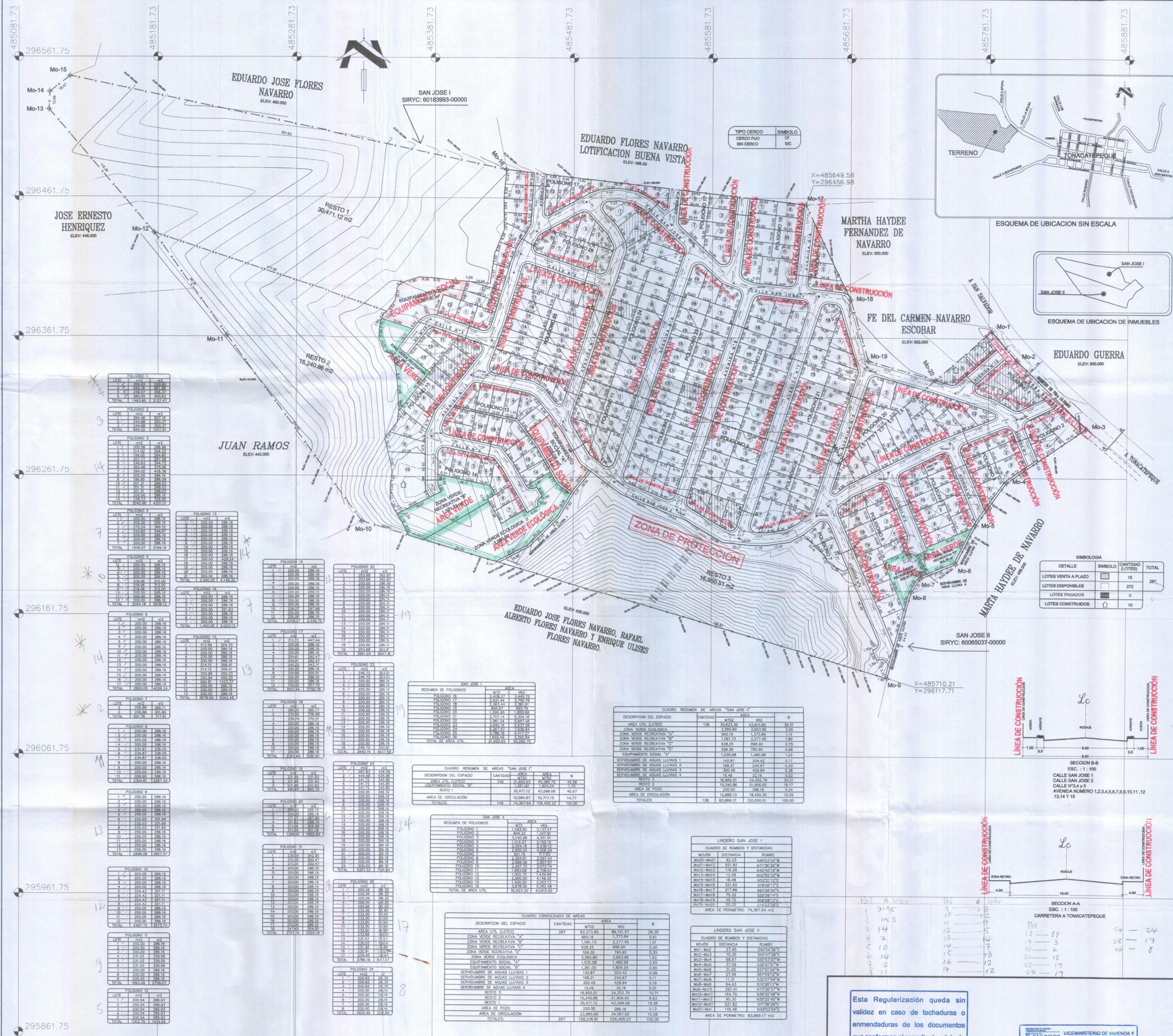
Polígono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
23	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	9	MILTON GUILLERMO AVALOS	( si )	no	no	no	si	no	no
23	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	17	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	18	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
23	19	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por polígono	19		1	0	19	0	19	0	0
24	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	no	no	no
24	2	MILTON GUILLERMO AVALOS	no	no	si	no	no	no	no
24	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	no	no	no
24	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	no	no	no
24	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	13	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	14	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	15	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	16	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	17	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	18	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	19	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	20	JOSUE ERNESTO GUERRERO VALLE	( si )	no	no	no	si	no	no
24	21	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	22	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	23	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
24	24	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por polígono	24		2	0	23	0	23	0	0

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
 DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

Polígono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
25	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
25	12	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por polígono	12		0	0	12	0	12	0	0
Polígono	No. de lote	Nombre de lote-habiente	Arrendado con promesa de venta	Cancelado en su totalidad	Disponible	Construido	Baldío	Inscrito	Afectado por servidumbre
26	1	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	2	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	3	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	4	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	5	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	6	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	7	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	8	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	9	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	10	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
26	11	DISPONIBLE	no	no	si	no	si	no	no
Totales por polígono	11		0	0	11	0	11	0	0
Total de lotes:	314	SUMATORIAS	21	332	311	15	317	0	0

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
 INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL





POLIGONO	LOTES	AREA (M2)
POLIGONO 1	1-10	1,400.00
POLIGONO 2	1-10	1,400.00
POLIGONO 3	1-10	1,400.00
POLIGONO 4	1-10	1,400.00
POLIGONO 5	1-10	1,400.00
POLIGONO 6	1-10	1,400.00
POLIGONO 7	1-10	1,400.00
POLIGONO 8	1-10	1,400.00
POLIGONO 9	1-10	1,400.00
POLIGONO 10	1-10	1,400.00
POLIGONO 11	1-10	1,400.00
POLIGONO 12	1-10	1,400.00
POLIGONO 13	1-10	1,400.00
POLIGONO 14	1-10	1,400.00
POLIGONO 15	1-10	1,400.00
POLIGONO 16	1-10	1,400.00
POLIGONO 17	1-10	1,400.00
POLIGONO 18	1-10	1,400.00
POLIGONO 19	1-10	1,400.00
POLIGONO 20	1-10	1,400.00
POLIGONO 21	1-10	1,400.00
POLIGONO 22	1-10	1,400.00
POLIGONO 23	1-10	1,400.00
POLIGONO 24	1-10	1,400.00
POLIGONO 25	1-10	1,400.00
POLIGONO 26	1-10	1,400.00
POLIGONO 27	1-10	1,400.00
POLIGONO 28	1-10	1,400.00
POLIGONO 29	1-10	1,400.00
POLIGONO 30	1-10	1,400.00

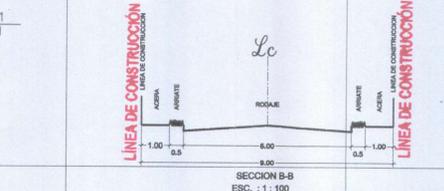
RESUMEN DE POLIGONOS	M2	AREA	VR2
POLIGONO 1	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 2	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 3	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 4	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 5	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 6	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 7	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 8	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 9	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 10	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 11	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 12	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 13	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 14	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 15	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 16	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 17	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 18	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 19	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 20	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 21	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 22	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 23	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 24	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 25	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 26	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 27	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 28	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 29	1,400.00	1,400.00	140.00
POLIGONO 30	1,400.00	1,400.00	140.00

DESCRIPCION DEL ESPACIO	CANTIDAD	M2	AREA	VR2
AREA UTIL (LOTES)	138	30,624.30	43,815.82	36.51
ZONA VERDE RECREATIVA "A"	2	2,560.80	3,683.99	3.05
ZONA VERDE RECREATIVA "B"	1	601.91	1,373.84	1.14
ZONA VERDE RECREATIVA "C"	1	1,681.73	2,277.45	1.90
ZONA VERDE RECREATIVA "D"	1	628.25	895.90	0.75
ZONA VERDE RECREATIVA "E"	1	556.28	795.90	0.66
EQUIPAMIENTO SOCIAL "A"	1	1,035.08	1,480.99	1.23
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 1	1	142.87	204.42	0.17
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 2	1	188.21	240.87	0.20
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 3	1	300.49	429.94	0.36
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 4	1	35.49	22.18	0.02
RESTO 1	1	16,950.51	24,252.79	20.21
RESTO 2	1	15,240.86	21,806.62	18.17
AREA DE CIRCULACION	1	200.00	286.16	0.24
TOTALES	138	83,869.17	120,000.01	100.00

DESCRIPCION DEL ESPACIO	CANTIDAD	M2	AREA	VR2
AREA UTIL (LOTES)	149	31,699.65	45,965.75	37.56
ZONA VERDE RECREATIVA "A"	1	1,681.73	1,893.94	1.50
AREA DE CIRCULACION	1	30,471.12	43,598.08	40.97
TOTALES	149	74,367.64	108,455.22	100.00

DESCRIPCION DEL ESPACIO	CANTIDAD	M2	AREA	VR2
AREA UTIL (LOTES)	138	30,624.30	43,815.82	36.51
ZONA VERDE RECREATIVA "A"	2	2,560.80	3,683.99	3.05
ZONA VERDE RECREATIVA "B"	1	601.91	1,373.84	1.14
ZONA VERDE RECREATIVA "C"	1	1,681.73	2,277.45	1.90
ZONA VERDE RECREATIVA "D"	1	628.25	895.90	0.75
ZONA VERDE RECREATIVA "E"	1	556.28	795.90	0.66
EQUIPAMIENTO SOCIAL "A"	1	1,035.08	1,480.99	1.23
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 1	1	142.87	204.42	0.17
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 2	1	188.21	240.87	0.20
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 3	1	300.49	429.94	0.36
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 4	1	35.49	22.18	0.02
RESTO 1	1	16,950.51	24,252.79	20.21
RESTO 2	1	15,240.86	21,806.62	18.17
AREA DE CIRCULACION	1	200.00	286.16	0.24
TOTALES	138	83,869.17	120,000.01	100.00

DESCRIPCION DEL ESPACIO	CANTIDAD	M2	AREA	VR2
AREA UTIL (LOTES)	149	31,699.65	45,965.75	37.56
ZONA VERDE RECREATIVA "A"	1	1,681.73	1,893.94	1.50
AREA DE CIRCULACION	1	30,471.12	43,598.08	40.97
TOTALES	149	74,367.64	108,455.22	100.00



MOJON	DISTANCIA	RUMBO
M01-M02	92.03	340°31'04"W
M02-M03	521.82	N71°36'39"W
M03-M04	116.26	N45°40'10"W
M04-M05	12.59	N52°35'37"W
M05-M06	68.97	S55°33'57"W
M06-M07	37.59	S35°21'51"W
M07-M08	31.00	S27°01'04"W
M08-M09	64.43	S15°29'13"W
M09-M10	397.41	N73°36'57"W
M10-M11	184.70	N32°20'46"W
M11-M12	90.30	N35°25'45"W
M12-M13	521.82	S71°36'39"W
M13-M14	145.48	N45°03'04"W

Esta Regularización queda sin validez en caso de tachaduras o emendaduras de los documentos que conforman el expediente original.

La REGULARIZACIÓN otorgada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano está limitada a la revisión de los documentos y planos presentados; la veracidad o la autenticidad de los mismos, así como la correcta aplicación de los criterios técnicos establecidos en el marco legal vigente y que están contenidos en dichos documentos y planos, son de exclusiva responsabilidad del presentante.

**EL SALVADOR**  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
OFICINA DE REGULARIZACION  
REGULARIZACION DE LOTIFICACION

EXR. No. 12-000-2018 EFECUA 27 mayo 2018  
No. total de lotes presentados en este plano: 287 unidades  
No. de lotes aprobados: 287 unidades  
No. de lotes fuera de presupuesto: 0 unidades

**COPIA ARCHIVO VMVDU**

RESPONSABLE: *[Firma]*  
PROYECTO: **LOTIFICACION SAN JOSE I y II**  
HOJA No: **1 / 2**  
UBICACION: HACIENDA BUENA VISTA, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.  
CONTENIDO: **DISTRIBUCION DE LOTES**  
LEVANTO: EDUARDO SANTELIZ  
SECTOR: 618R05  
PARCELA: 559, 31  
AREA: SAN JOSE I: 74,367.64 m2 = 106,405.22  
SAN JOSE II: 83,869.17 m2 = 120,000.01  
AREA TOTAL: SAN JOSE I y II: 158,236.81 m2 = 226,405.22  
NUMERO LOTES: 287  
FECHA COMERCIALIZACION: ENERO 2,01  
FECHA: MAYO 2,01



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
 SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: 2 planos por juego

San Salvador, 27 de mayo de 2019, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ6I7E3S4 y propietaria de la lotificación denominada "San José I y II", desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener Regularización de Lotificación, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D - 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL
Área de lote tipo: 200.00 m <sup>2</sup>		
Lotes habitacionales con factibilidad	277	
Lotes habitacionales con Regularización	287	

Los lotes regularizados aumentan de 277 a 287 en vista que se presentó un estudio de estabilidad de taludes para el sector sur del inmueble que permitió disminuir la zona de protección, habilitando los siguientes lotes: 2 y 3 del Polígono 7, lotes 4 al 9 del Polígono 8, lotes 2 al 12 del Polígono 9, lotes 2 al 11 del Polígono 10, lotes 3 al 5 del Polígono 11. Además, se disminuyeron otros lotes en el proyecto, debido a que se destinaron para cumplir con áreas verdes y de equipamiento social requerido al igual se rediseñaron lotes en los polígonos 1, 2 y 6. Según detalle: parte del lote 5 y lote 6 del Polígono 5 pasaron a ser zona verde recreativa "D", el lote 7 del Polígono 6 paso a ser zona verde recreativa "C", los lotes 7 al 13 del Polígono 13 pasaron a formar el área de equipamiento social "A", los lotes 8 al 17 del Polígono 14, lotes 11 al 15 del Polígono 15 pasaron a ser Zona verde recreativa "A", "B" y Zona Verde Ecológica, y los lotes 1 al 5 del polígono 16 pasaron a formar el área de equipamiento social "B".



Ing. Douglas Enrique Contreras  
 Pontificia 31/05/19 / 11:30 AM  
 DOI = 000 81294-4



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

## 2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:

DESCRIPCIÓN	AREA	%
Área Útil (287 lotes)	62,273.95	39.35
Zona Verde Recreativa "A", "B", "C" y "D"	3,736.43	2.36
Zona Verde Ecológica	2,560.80	1.62
Equipamiento Social "A"	1,035.08	0.65
Equipamiento Social "B"	1,261.00	0.80
Servidumbre de Aguas Lluvias 1, 2, 3 y 4	627.06	0.40
Restos 1, 2 y 3	62,662.49	39.60
Área de Pozo	200.00	0.13
Área de Circulación	23,880.00	15.08
TOTAL	158,236.81	100.00

## 3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:

POLÍGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
1	1, 2, 4 y 5	4
2	2 al 4	3
3	1 al 14	14
4	1 al 7	7
5	2 al 5 y 7 al 12	10
6	1 al 5 y 9 al 17	14
7	2 y 3	2
8	1 al 11	11
9	1 al 13	13
10	1 al 12	12
11	1 al 9	9
12	1 al 5	5
13	1 al 6 y 14 al 21	14
14	1 al 7	7
15	1 al 13	13
16	1 al 12	12
17	1 al 12	12
18	1 al 11	11
19	1 al 3	3
20	1 al 6	6
21	1 al 18	18
22	1 al 19	19
23	1 al 19	19
24	1 al 24	24
25	1 al 17	17
26	1 al 8	8
Número total de lotes habitacionales: 287 U		Número de lotes fuera de aprobación: 0





**4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

**NOMBRE DE LA VÍA:** Carretera a Tonacatepeque (RN01 - Rural Modificada)

**SECCIÓN A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D. V.)	15.00 m.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	11.50 m.
Del Mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 m.
Zona de retiro	4.00 m.

**NOMBRE DE LA VÍA:** Calles San José 1, San José 2, N° 3, 4 y 5; avenidas: de la 1 a la 15  
**(SECCIÓN B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	9.00 m
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 m
Del mismo eje al límite de derecho de vía	4.50 m
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 m
Anchura de acera	1.00 m
Anchura de arriate	0.50 m

**5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:**

5.1. Según declaración jurada, del señor José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez, declara que el suministro de agua potable ya existe en el proyecto y es suministrado por medio de un pozo privado existente antiguo el cual se encuentra en el lote 1 del Polígono 5, el cual pasará a ser área de pozo, se suministrará el agua potable al proyecto desde el pozo hacia quince cantareras con sus accesorios adecuados. Así mismo, se compromete a construir las obras de urbanización según el grado de urbanización U4 y tal como se detallan en la declaración jurada y documentación anexa.

5.2. Según declaración jurada, del señor José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez, se comprometen a donar a la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, las Zonas Verdes Recreativas "A", "B", "C" y "D", con una extensión superficial total de 3,736.43 m<sup>2</sup>, la Zona Verde Ecológica con una extensión superficial de 2,560.80 y las áreas de Equipamiento Social "A" y "B" con una extensión superficial total de 2,296.08 m<sup>2</sup> según como se indica en plano de distribución de lotes.



A



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

- 5.3. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro N° IC-4287, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:
- Construcción de aceras y colocación de balasto de calles
  - Construcción de canaletas, badenes y doble cuneta.
  - Construcción del sistema hidráulico y de agua potable.

- 5.4. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación "San José I y II", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

6. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. N°.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación "San José I y II" (VMVDU)	TR-0033-2018-CE	01 de octubre de 2018

7. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la lotificación "San José I y II"	Lic. José Mauricio Colindres Escobar, Registrador Auxiliar	60065037-00000	11/02/2019
Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la lotificación "San José I y II"	Licda. Alba Luz Sánchez Cordero, Registradora Auxiliar	60183993-00000	08/08/2019
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos emitida por la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque	Señor Roberto Edgardo Herrera Díaz Canjura, Alcalde Municipal de Tonacatepeque	--	22/12/2017
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a donar a la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, las Zonas Verdes Recreativas "A", "B", "C" y "D", con una extensión superficial total de 3,736.43 m <sup>2</sup> , la Zona Verde Ecológica con una extensión superficial de 2,560.80 y las áreas de Equipamiento Social "A" y "B" con una extensión superficial total de 2,296.08 m <sup>2</sup>	José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez	--	12/03/2019





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 3 / 4

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a brindar el servicio de agua potable por medio de un pozo privado existente antiguo el cual se encuentra en el lote 1 del Polígono 5, el cual pasará a ser área de pozo, se suministrará el agua potable al proyecto desde el pozo hacia quince cantareras con sus accesorios adecuados. Así mismo, se compromete a construir las obras de urbanización según el grado de urbanización U4 y tal como se detallan en la declaración jurada y documentación anexa.	José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez	--	12/03/2019
Declaración jurada donde el señor los señores Rafael Alberto Flores Navarro, Eduardo José Flores Navarro y Enrique Ulises Flores Navarro otorgan autorización irrevocable para evacuar las aguas lluvias a través de su propiedad ubicada en Hacienda Buena Vista.	Rafael Alberto Flores Navarro, Eduardo José Flores Navarro y Enrique Ulises Flores Navarro, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes.		10/03/2019
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II se comprometen a cancelar el saldo de la Hipoteca que se mantiene con el Banco Hipotecario, cuya garantía son los inmuebles en los que se ha desarrollado la Lotificación San José I y II. A más tardar tres años luego de haber sido inscrita la Desmembración en Cabeza de su Dueño.	José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes		11/03/2019
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a compensar al propietario de los lotes 1 y 4 del Polígono 1, afectado por reducción de área por zona de retiro, por medio de la reducción del precio de venta acordado. Realizada de común acuerdo entre ambas partes	José Roberto Navarro Padilla, desarrollador parcelario de la lotificación San José I y II y Douglas Isaías Anzora Tejada, propietario de los lotes 1 y 4 del Polígono 1, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes	--	02/05/2019





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a compensar al propietario de los lotes 4, 5, 6 y 7 del Polígono 7, afectados en su totalidad por zona de protección, por medio de otorgarle los lotes 1, 2, 3, 4, 14, 15 y 16 del Polígono 6. Realizada de común acuerdo entre ambas partes	José Roberto Navarro Padilla, desarrollador parcelario de la lotificación San José I y II y el señor Salvador Anzora Quijano, propietario de los lotes 4, 5, 6 y 7 del Polígono 7, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes	--	02/05/2019
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a compensar a la propietaria del lote 1 del Polígono 7, afectado en su totalidad por zona de protección, por medio de otorgarle los lotes 5, 6 y 7 del Polígono 8. Realizada de común acuerdo entre ambas partes	José Roberto Navarro Padilla, desarrollador parcelario de la lotificación San José I y II y la señora Ana Sofía Avilés de Durán, propietaria del lote 1 del Polígono 7, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes		02/05/2019
Análisis de Estabilidad de Taludes de la Lotificación San José I y II realizado por GEOMAT	Ernesto Alexander Sánchez Henríquez	Registro N° IC-4363	11/01/2018
Especificaciones Técnicas, Cronograma Y Presupuesto para la Lotificación San José I y II	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	14/03/2019
Estudio hidrológico e hidráulico para la Lotificación San José I y II	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	14/03/2019
Plano de distribución de lotes de la lotificación San José I y II (Hoja 1/2)	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	MAYO/ 2019
Plano de drenajes superficiales de la lotificación San José I y II (Hoja 2/2)	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	MAYO/ 2019

- Es responsabilidad del profesional responsable del proyecto y diseñador del sistema hidráulico, Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro N° IC-4287, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la Lotificación San José I y II.
- Para los lotes 6, 7 y 8 del Polígono 9 que fueron afectados por la Zona de Protección por desnivel no se presenta compensación en vista que fueron habilitados con la presentación del estudio de estabilidad de taludes.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 4 / 4

10. Para los lotes 3, 4 y 5 del Polígono 11 no se solicita compensación en vista que por un error se indicó en la Factibilidad de Regularización que estaban comercializados, y de acuerdo al listado de lote-habientes presentado se encuentran disponibles. Dichos lotes fueron afectados por la zona de protección por desnivel. De igual manera estos lotes fueron nuevamente habilitados al disminuirse la zona de protección por la presentación del estudio de estabilidad de taludes.
11. Para la descarga de las aguas lluvias que atraviesa terrenos particulares hasta llegar al río las Cañas, deberá constituir la respectiva servidumbre, de acuerdo a la longitud y al ancho requerido para la canaleta a Construir.
12. Deberá formalizar un plan de pago de acuerdo a los términos en el Art. 59 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.
13. Deberá atenderse las indicaciones del Ministerio de Cultura en su Resolución A 107.1 Ref. 621-2018 de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que se indicó que se deberá presentar a la Dirección de Arqueología una **Declaración Jurada** notariada, donde se comprometa a cumplir con las disposiciones establecidas en la presente resolución.
14. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
15. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
16. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
17. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
18. El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
19. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
20. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
21. Con base a lo establecido en el Art. 56 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El VMVDU tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.
22. Es una infracción administrativa a la LELYPUH, en su Art. 26, literal g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la Ley, Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos.



24



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

23. Con base a lo establecido en el Art. 51 de Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se prohíbe:
  - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
  - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
24. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
25. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
26. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 26 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
27. Se hace entrega de un juego de planos de dos hojas.
28. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 40 de la Ley Especial De Lotificaciones Y Parcelaciones Para Uso Habitacional.
29. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al GNR, los documentos correspondientes según el Art. 52 de la Ley.



*[Firma]*  
**DR. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA**  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 1 / 1

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

NOTIFICACIÓN DE DEVOLUCIÓN DE EXPEDIENTE

San Salvador, 23 de abril de 2019, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ6I7E3S4 y propietaria de la lotificación denominada San José I y II, desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **DEVOLVER** el trámite, a fin de informar al interesado que deberá superar las observaciones que se detallan a continuación:

1. Deberán presentar las declaraciones juradas de compensación para los lotes 1, 4, 5, 6 y 7 del Polígono 7 según se solicitaron en el numeral 3 literal d) de la Factibilidad de Regularización emitida con fecha 1 de octubre de 2018 en vista que según el numeral 8 del estudio de suelos realizado por *Geomat Laboratorios de Ingeniería*, con informe N° 109-18 y firmado por el Ing. Ernesto Alexander Sánchez Henríquez, Registro N° IC-4363, el cual contiene las recomendaciones para estabilidad de taludes y zonas de protección, se indica que deberá respetarse una zona de protección a partir de las cotas 475 o 477 de 12.50 metros, y dichos lotes aún se encuentran afectados.
2. Deberá presentar las declaraciones juradas de compensación por afectación por Zona de Retiro de la Carretera a Tonacatepeque, tal como fueron solicitadas en el numeral 3 literal e) de la Factibilidad de Regularización emitida con fecha 1 de octubre de 2018.
3. Para el abastecimiento de agua potable deberá considerar el número de cantareras de acuerdo al número de lotes del proyecto, tal como lo establece el Anexo N° 10 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a las Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Hacer los cambios respectivos en los planos, declaraciones juradas y demás documentos.
4. Todos los documentos a presentarse deberán estar firmados y sellados por el profesional responsable o firmados por quien corresponda.



José León Rivas Rivas  
021021308-9  
8:20  
29/04/19



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



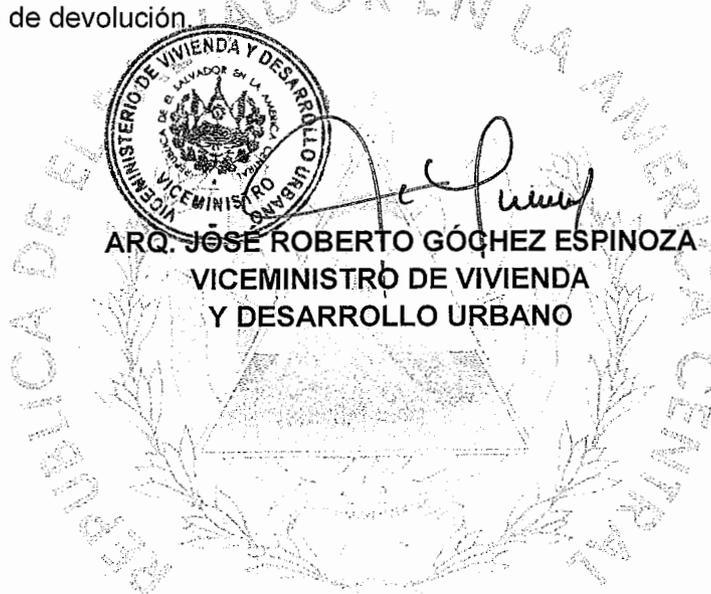
EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

5. Con base al Art. 45 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; el desarrollador parcelario dispondrá de dos meses para presentar al VMVDU la información solicitada.
6. Con base al Art. 60 de la Ley, Literal a), de no recibir en el plazo estipulado, pronunciación sobre la resolución de DEVOLUCIÓN, esto se considerará como abandono del proceso de regularización por incumplimiento de plazos; infracción que en base al Art. 61 de la Ley se sancionará con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio a la responsabilidad civil y penal correspondiente.

En virtud de lo anterior, se anexa la notificación de devolución, la cual deberá presentar nuevamente en el momento de su reingreso, anexando además el cumplimiento de lo solicitado en esta notificación de devolución.



*[Firma]*  
ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓGHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO



*[Vertical stamp or mark on the right margin]*



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 1 / 1

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

NOTIFICACIÓN DE DEVOLUCIÓN DE EXPEDIENTE

San Salvador, 23 de abril de 2019, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ617E3S4 y propietaria de la lotificación denominada San José I y II, desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **DEVOLVER** el trámite, a fin de informar al interesado que deberá superar las observaciones que se detallan a continuación:

1. Deberán presentar las declaraciones juradas de compensación para los lotes 1, 4, 5, 6 y 7 del Polígono 7 según se solicitaron en el numeral 3 literal d) de la Factibilidad de Regularización emitida con fecha 1 de octubre de 2018 en vista que según el numeral 8 del estudio de suelos realizado por *Geomat Laboratorios de Ingeniería*, con informe N° 109-18 y firmado por el Ing. Ernesto Alexander Sánchez Henríquez, Reistro N° IC-4363, el cual contiene las recomendaciones para estabilidad de taludes y zonas de protección, se indica que deberá respetarse una zona de protección a partir de las cotas 475 o 477 de 12.50 metros, y dichos lotes aún se encuentran afectados.
2. Deberá presentar las declaraciones juradas de compensación por afectación por Zona de Retiro de la Carretera a Tonacatepeque, tal como fueron solicitadas en el numeral 3 literal e) de la Factibilidad de Regularización emitida con fecha 1 de octubre de 2018.
3. Para el abastecimiento de agua potable deberá considerar el número de cantareras de acuerdo al número de lotes del proyecto, tal como lo establece el Anexo N° 10 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a las Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Hacer los cambios respectivos en los planos, declaraciones juradas y demás documentos.
4. Todos los documentos a presentarse deberán estar firmados y sellados por el profesional responsable o firmados por quien corresponda.

José Juan Rivera Romo  
04071508-9  
29/04/19





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



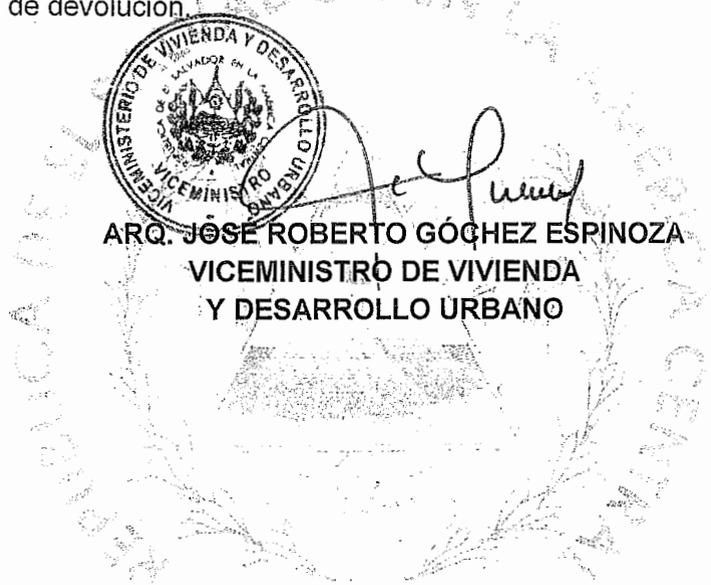
EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

5. Con base al Art. 45 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; el desarrollador parcelario dispondrá de dos meses para presentar al VMVDU la información solicitada.
6. Con base al Art. 60 de la Ley, Literal a), de no recibir en el plazo estipulado, pronunciación sobre la resolución de DEVOLUCIÓN, esto se considerará como abandono del proceso de regularización por incumplimiento de plazos; infracción que en base al Art. 61 de la Ley se sancionará con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio a la responsabilidad civil y penal correspondiente.

En virtud de lo anterior, se anexa la notificación de devolución, la cual deberá presentar nuevamente en el momento de su reingreso, anexando además el cumplimiento de lo solicitado en esta notificación de devolución.



*Jose Roberto Gomez Espinoza*  
ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO



Nº	DOCUMENTOS	SI	NO
1	FICHA CATASTRAL EMITIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
2	ESCRITURA PÚBLICA DEBIDAMENTE INSCRITA EXTENDIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
3	CERTIFICACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL INMUEBLE EXTENDIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
4	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O COMODATO DEL INMUEBLE AUTENTICADA POR NOTARIO		
5	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL PROPIETARIO		
6	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL REPRESENTANTE LEGAL		
7	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL SOLICITANTE DEL TRÁMITE		
8	Nº. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL PROPIETARIO		
9	Nº. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL REPRESENTANTE LEGAL		
10	Nº. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL SOLICITANTE DEL TRÁMITE		
11	ACTA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD O EMPRESA		
12	ACTA DE ACREDITACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD O EMPRESA		
13	CREDENCIAL VIGENTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS/ING. PROYECTISTAS EMITIDA POR EL MVVDU DEL PROFESIONAL		
14	CARTA DE AUTORIZACIÓN AUTENTICADA POR NOTARIO SI EL SOLICITANTE NO ES EL PROFESIONAL		
15	ESCRITURA DE DONACIÓN DEL ÁREA VERDE, DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL Y LAS VÍAS PÚBLICAS A FAVOR DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE		
16	REGLAMENTO DE CONSTITUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO CUANDO EL PROYECTO SE ORIENTE DENTRO DE ESTE RÉGIMEN		
17	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUAS NEGRAS		
18	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE		
19	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA		
20	DICTÁMEN TÉCNICO O RESOLUCIÓN OTORGADO POR EL MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL CUANDO SE TRATE COMERCIO O INDUSTRIA		
21	APROBACIÓN DE FOSA SÉPTICA EXTENDIDA POR EL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA Y ASISTENCIA SOCIAL		
22	DICTÁMEN O RESOLUCIÓN AMBIENTAL OTORGADO POR EL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES		
23	DICTÁMEN O RESOLUCIÓN DE VALORIZACIÓN CULTURAL OTORGADO POR LA SECRETARÍA DE LA CULTURA		
24	BITÁCORA DEBIDAMENTE SELLADA Y FIRMADA POR LOS INSPECTORES Y PROFESIONALES RESPONSABLES CON INFORME FINAL		
25	PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE LOTES CON CURVAS DE NIVEL Y ESQUEMA DE UBICACIÓN (REFERENCIADO A PUNTO CONOCIDO)		
26	RESOLUCIÓN		
27	RESOLUCIÓN		
28	PLANOS ARQUITECTÓNICOS		
29	PLANOS ESTRUCTURALES		
30	PLANO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
31	PLANO DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS		
32	ESTUDIOS Y MEMORIAS DE CÁLCULOS DE DISEÑOS HIDRÁULICOS Y ESTRUCTURALES		
33	ESTUDIO HIDROLÓGICO		
34	MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS PROCESOS		
35	ESTUDIOS DE SUELOS		
36	PLANO Y RESOLUCIÓN DE REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN		
37	CERTIFICACIÓN DE CALIDAD DE MATERIALES		
38	CERTIFICACIÓN DE ESTUDIOS DE SUELO		
39	CERTIFICACIÓN DE BUENA OBRA		
40	CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
41	CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO PÚBLICO		
42	COPIA DE RESOLUCIÓN Y PLANO DE PERMISO DE PROYECTOS		
43	COPIA DE LA BITÁCORA DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN		
44	COPIA DE RESOLUCIÓN A REFORMAR		
45	COPIA DE PLANO A REFORMAR		
46	ESCRITO DE JUSTIFICACIÓN DE REFORMA		
47	RESOLUCIÓN DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
48	ES-1 COPIA DE LA SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE INTERES SOCIAL FIRMADO Y SELLADO POR EL PROFESIONAL ARQ. O ING. CIVIL RESPONSABLE		
49	DOCUMENTO COMPROMISO DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA PARA EL SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE LOS DESECHO SÓLIDOS O PRESENTAR ALTERNATIVA		
50	ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL QUE CONTenga DECLARATORIA PROVISIONAL DE INTERES SOCIAL		
51	HOJA DOCUMENTO A PRESENTAR A MARN		
52	PROPUESTA DE ÁRBORIZACIÓN		
53	PROPUESTA DE MANEJO DE TALUDES		
54	PROPUESTA DE MANEJO DE ESCORRENTIA		
55	PROPUESTA DE MANEJO DE AGUAS NEGRAS Y GRISAS		
56	SOLVENCIA DE ANDA		
57	RECIBO CANCELADO DE ANDA PARA LA FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO		

RECEPTORA REGION CENTRO  
 ARO. LUGIA ORTIZ

Documentos adjuntos según  
 Factibilidad de Regularización

15 MAR 2019



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

REF: DVMVDU/STUC/0104/07/03/2019

## SEGUNDA PRÓRROGA

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, San Salvador, a las diez horas del día siete de marzo del año dos mil diecinueve.

### VISTO:

Solicitud presentada el día veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, por el señor Douglas Enrique Contreras López, mayor de edad, del domicilio de Santa Ana, quien actúa en calidad de profesional responsable de la Lotificación SAN JOSÉ I Y II, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en el trámite con número de referencia TR-0033-2018-CE, en la que solicita se conceda segunda prórroga del proceso de regularización del plazo conferido en Factibilidad de Regularización, a fin de pronunciarse ante este Viceministerio, petición que motiva mediante la presentación de la siguiente justificación: se está realizando un estudio de suelos para justificar la estabilidad del mismo, se está realizando el análisis del estudio hidrológico y reubicando la zona verde y equipamiento social.

### CONSIDERANDO:

Que los motivos planteados en la solicitud de prórroga, justifican fehacientemente la misma por considerarse un requisito presentar el diseño del sistema de aguas lluvias y ubicar el área verde y equipamiento social en un lugar accesible.

**POR TANTO**, este Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, luego de analizar lo solicitado por el peticionante, y conforme lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución de la República y Art. 47 inciso segundo de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, en uso de sus facultades legales, **RESUELVE**:

- a) **Conceder** la solicitud de prórroga del plazo para pronunciarse sobre presentar lo requerido en Factibilidad de Regularización emitida en fecha uno de octubre de dos mil dieciocho, por un término de **CUARENTA Y CINCO DÍAS HÁBILES**, contados a partir del tercer día hábil posterior a la emisión de la presente.
- b) El incumplimiento al plazo otorgado o en su caso si se otorgaren el máximo de prórrogas permitidas por la presente ley, si el Desarrollador Parcelario no cumple con lo requerido en las resoluciones emitidas, se considerará como abandono del proceso tipificado en el artículo 60 y procederá aplicar el régimen sancionatorio establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.

NOTIFÍQUESE.-



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 1 / 4

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

No. DE PLANOS: 1 plano por juego

San Salvador, 1° de octubre de 2018, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ6I7E3S4 y propietaria de la lotificación denominada San José I y II, desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener Factibilidad de Regularización de Lotificación, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D - 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL
Área de lote tipo: 200.00 m <sup>2</sup>		
Número de lotes presentados	332	
Lotes habitacionales con factibilidad	277	

Queda fuera de esta factibilidad de regularización el lote 1 del polígono 5 por estar ubicado el pozo para el suministro de agua y no ser de uso habitacional, también los 52 lotes que se detallan en el numeral 3, literal d, los cuales están afectados en más del 50% por la zona de protección por desnivel. Los lotes 3 del polígono 1 y 1 del polígono 2 quedan fuera de esta factibilidad de regularización por estar afectados en más del 50% por la zona de retiro de la carretera a Tonacatepeque.

2. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

De acuerdo a la clasificación de vías, para los siguientes accesos se deberá respetar los siguientes derechos de vía:

NOMBRE DE LA VÍA: Carretera a Tonacatepeque (RN01), Rural Modificada.  
(SECCIÓN A-A)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D. V.)	15.00 MTS.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	11.50 MTS.
Del Mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 MTS.
Zona de retiro	4.00 MTS.

21



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

NOMBRE DE LA VÍA: Calles San José 1, San José 2, N° 3, 4 y 5; avenidas: de la 1 a la 15. (SECCIÓN B-B)

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D.V.)	9.00 MTS
Del Eje Actual a la Línea de Construcción	4.50 MTS
Del mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	4.50 MTS
Del mismo Eje al Cordón Proyectoado	3.00 MTS
Anchura de Arriate	0.50 MTS
Anchura de Acera	1.00 MTS

**3. INCUMPLIMIENTOS**

En la lotificación San José se han identificado incumplimientos detallados a continuación:

- No se acepta la ubicación del área destinada para zona verde y equipamiento social debido a la topografía quebrada del terreno; por lo tanto, deberá presentar propuesta de Área Verde y área de equipamiento social en base a lo estipulado en los Art. 55, 59 y 65 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción. En caso de no solventar este requerimiento, deberá presentar propuesta de compensación por incumplimientos, tal como lo establece el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.
- Los lotes 3 y 4 del polígono 4; los lotes 5, 6, 10, 11 y 12 del polígono 5; los lotes 4, 5, 6, 9, 10, 11 y 12 del polígono 6 se encuentran afectados por una canaleta existente para el drenaje de las aguas lluvias, no se solicita compensación, debiendo identificarse y describirse en las Escrituras Públicas correspondientes.
- Los siguientes lotes se encuentran afectados en menos del 50% de su área útil por zona de protección por desnivel en el costado sur, por encontrarse disponibles no se solicita compensación:

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 8	3 y 10	DISPONIBLES
Polígono 10	1 y 12	
Polígono 11	1, 2 y 6	
Polígono 13	9 y 14	
Polígono 14	12	
Polígono 15	14	

- Los siguientes lotes se encuentran afectados en más del 50% de su área útil por zona de protección por desnivel en el costado sur:

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 7	1 y del 4 al 7	COMERCIALIZADOS
	2, 3 y del 8 al 14	DISPONIBLES
Polígono 8	4 al 9	DISPONIBLES
Polígono 9	Del 2 al 5 y del 9 al 12	DISPONIBLES
	6, 7 y 8	COMERCIALIZADOS
Polígono 10	Del 2 al 11	DISPONIBLES
Polígono 11	3, 4 y 5	COMERCIALIZADOS
Polígono 13	Del 10 al 13	DISPONIBLES



*Handwritten signature and notes*

*Handwritten numbers: 5, 7, 6, 8, 3, 10, 3, 2*



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 2 / 4

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 14	Del 8 al 11	DISPONIBLES

Para los lotes que se encuentran "COMERCIALIZADOS", el desarrollador parcelario deberá compensar la totalidad del área, según se estipula en el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH). El Plan de Compensación deberá de hacerse a satisfacción del lote-habiente afectado, de acuerdo al artículo antes mencionado.

e) Los siguientes lotes se encuentran afectados en menos del 50% de su área útil por la zona de retiro de la carretera a Tonacatepeque:

POLIGONO	LOTES	ESTADO
Polígono 1	1 y 4	COMERCIALIZADOS

Para los lotes antes mencionados, el desarrollador parcelario deberá compensar el área afectada, según se estipula en el Art. 48 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH). El Plan de Compensación deberá de hacerse a satisfacción del lote-habiente afectado, de acuerdo al artículo antes mencionado.

f) Los lotes 3 del polígono 1 y 1 del polígono 2 se encuentran afectados en más del 50% de su área útil, pero en vista que se encuentran disponibles no se solicita compensación.

**4. OBRAS MÍNIMAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DE LA LOTIFICACIÓN SEGÚN EL GRADO DE URBANIZACIÓN U4:**

Con base al Art. 46 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional (LELYPUH) se deberá presentar una solución viable para el cumplimiento de los siguientes requisitos de urbanización, en la que se establezca el tiempo y responsable de ejecutarlas:

**4.1. SEGÚN EL GRADO DE URBANIZACIÓN U4: REQUERIMIENTOS MÍNIMOS**

OBRA	SISTEMA CONSTRUCTIVO
Accesos	Tratamiento mínimo con balastro
Cordones y cunetas	Doble cuneta de piedra
Aceras	Suelo estabilizado con suelo-cemento o balasto
Agua Potable	De acuerdo al Art. 94 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción y a la normativa vigente.
Canaletas para aguas lluvias	Mampostería de piedra ligada con mortero
Disposición de excretas	Letrina.

**4.2 SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:**

En la inspección de campo se verificó que en la lotificación San José, los lotes con vivienda cuentan con servicio de agua potable suministrada por un pozo existente en la lotificación. Por lo que, en base al Art. 34 del Reglamento a la Ley Especial (LELYPUH); deberá presentar solución individual o colectiva para abastecimiento de agua potable para todos los lotes y deberá presentar una solución para la recolección y disposición de aguas residuales. En el caso en que la solución para el abastecimiento de agua potable sea proyectada a futuro, deberá presentar una declaración jurada de compromiso otorgada ante notario en la cual se establezcan los





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

plazos y condiciones en que se realizarán las soluciones propuestas. El plazo al que se hace referencia para el abastecimiento del agua potable no excederá de un año. El desarrollador parcelario deberá describir las obras de instalación necesarias para la introducción del servicio de agua potable para todos los lotes y solución para la recolección y disposición de aguas residuales, el responsable de ejecutarlas y el plazo de ejecución. En caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones que establece la ley.

**4.3 FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS:**

Para el diseño de la solución del sistema de drenaje de aguas lluvias deberá considerarse todo lo establecido en el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales; así también deberá atenderse lo siguiente:

- El profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes, pues el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas del proyecto más las de áreas aledañas y será obligación de este el buen funcionamiento del sistema.
- Deberá presentar una propuesta integral al sistema de aguas lluvias, que permita resolver las necesidades que se generan por el proyecto, así como por la escorrentía del área de influencia que llega al mismo. También deberá prever los impactos que se generen aguas abajo del punto de descarga y proponer las obras de protección/mitigación necesarias, anexando toda la información que respalde la propuesta, tales como, la delimitación del área de influencia y la memoria de cálculo Hidráulico y el diseño Hidráulico con sus respectivos planos en planta y perfil hasta su punto de descarga final.
- Deberá proyectar obras de protección necesarias para evitar daños a terceros en terrenos ubicados aguas abajo por el caudal generado por el proyecto.  
**La descarga de las aguas lluvias se hará con un sistema de capacidad adecuada mediante las canaletas existentes en la lotificación hasta el punto final de descarga en el río Las Cañas ubicado a aproximadamente 400 metros al sur del terreno.**
- Se deberá respetar una zona de protección variable por desnivel en el costado sur, tal como se demarca en color rojo en el plano.  
En caso de que se tenga que atravesar terrenos particulares para efectuar el drenaje de las aguas lluvias del proyecto, deberá presentarse el documento correspondiente a la servidumbre legal a establecer, así como también el proyecto completo, en planta y perfil, hasta el lugar de descarga de dichas aguas.
- Presentar Estudio Hidrológico e Hidráulico que sustente la propuesta de drenaje y descarga de aguas lluvias del proyecto.

5. Para obtener la Resolución de Regularización el desarrollador parcelario deberá:

- a. Presentar las propuestas de cumplimiento de las obras de urbanización, incluyendo sus especificaciones técnicas, valúo y cronograma sobre ejecución de las obras para que estas sean evaluadas, además deberá:
  - Presentar 3 copias impresas y 1 copia en formato digital del plano corregido según las observaciones señaladas con **COLOR ROJO** en el plano anexo.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 3 / 4

- Presentar 3 copias de planos, respaldo digital y memoria de cálculo del sistema de drenaje de aguas lluvias.
- Lo indicado en el numeral 4.2 relativo al abastecimiento de agua potable y la disposición de aguas residuales.
- Lo indicado en el numeral 4.3 relativo al drenaje de aguas lluvias.
- Certificación sanitaria del Ministerio de Salud, en caso de contar con ella.
- El desarrollador Parcelario deberá presentar una descripción para la disposición de Desechos Sólidos o factibilidad de recolección de desechos sólidos por parte de la alcaldía de Tonacatepeque, en caso de contar con ella.
- Presentar declaración jurada del propietario, en la cual se comprometa a ejecutar las obras de urbanización.
- En caso de proponer un área verde y equipamiento social deberá presentar Declaración Jurada de compromiso de donación de dichas áreas a favor de la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque.
- El lote donde se ubica el pozo no formará parte de los lotes con uso habitacional y deberá separarse en el cuadro general de áreas.
  - b. Deberá atenderse las indicaciones del Ministerio de Cultura en su Resolución A 107.1 Ref. 621-2018 de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que el *Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural resuelve que el terreno prospectado no posee vestigios arqueológicos al menos en superficie. Por lo que, se deberán acatar los siguientes requerimientos técnicos:*
    1. *El propietario del inmueble deberá obtener los permisos de las demás instituciones competentes de acuerdo al proyecto que se pretenda realizar, conforme a lo establecido en las leyes pertinentes.*
    2. *Se notifica al propietario que previo al inicio de cualquier tipo de obra que conlleve remoción de suelos, descapote, elaboración de fosas sépticas o pozos, se deberá de informar a la Dirección de Arqueología, con el fin de corroborar la presencia o ausencia de bienes culturales muebles o inmuebles de interés arqueológico o paleontológico.*
    3. *Si en el transcurso de los trabajos de construcción, se encontrasen objetos de interés arqueológico o paleontológico, deberá notificarse a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural en un plazo no mayor a cinco días después de producido el hallazgo, según lo establecen los artículos 67 y 68 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y deberán suspenderse las obras o trabajos en el sitio o lugar donde se hubiere verificado el hallazgo, hasta que se realice una inspección técnica por peritos de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural.*
    4. *En caso de hallazgo fortuito de naturaleza arqueológica o paleontológica, y tras haber realizado la inspección técnica correspondiente, la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y Natural podrá establecer las medidas de protección que estime necesarias, las cuales pueden incluir, la realización de estudios arqueológicos o paleontológicos, siguiendo la normativa establecida para tal efecto.*





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

5. Se deberá presentar a la Dirección de Arqueología una **Declaración Jurada** notariada, donde se comprometa a cumplir con las disposiciones establecidas en la presente resolución.
6. La presente Resolución deja sin efecto cualquier otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
7. Que la presente resolución deberá ser notificada tal como lo establece el **Art. 23** del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

Todos los documentos a presentarse deberán estar firmados y sellados por el responsable.

6. Deberá presentar la Razón y Constancia de la Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación debidamente inscrita en el CNR, cuyo oficio fue extendido por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano en notas Ref: **DVMVDU/DDTUC/STUC/0568/01/10/2018** y Ref: **DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018** de fecha 1 de octubre de 2018.
7. Es una infracción administrativa a la LELYPUH, en su Art. 26, literal g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la Ley, Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos.
8. El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
9. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que ha adquirido lotes y esté interesado en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hubiera realizado construcciones con anterioridad a esta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
10. Con base a lo establecido en el Art. 51 de Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se prohíbe:
  - Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
  - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
11. La información contenida en la solicitud, documentos y planos presentados es de exclusiva responsabilidad del profesional que firma y sella dichos documentos.
12. Según certificaciones extractadas presentadas al ingreso del expediente, los inmuebles de la lotificación, con matrículas 60065037-00000 y 60183993-00000, reflejan gravamen con constitución de hipoteca. Por lo tanto deberá formalizar un plan de pago de acuerdo a lo que establece el Art. 59 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 4 / 4

NOTAS:

- a) Con base a lo establecido en el Art. 56 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional. El VMVDU tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere.
- b) Esta Resolución forma parte de un proceso de Regularización y **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** para la ejecución de ninguna obra física, tala de árboles, ni terracería manual o mecánica, ni presentación en el Registro de Inmuebles correspondientes.
- c) Esta factibilidad no exige el cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
- d) Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
- e) Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 26 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
- f) Se hace entrega de un plano.
- g) Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en el plano.
- h) Con base al Art. 47 de la Ley y al Art. 35 de su Reglamento, el desarrollador parcelario tendrá un plazo de 40 días hábiles para pronunciarse sobre la resolución de factibilidad de regularización y presentar las propuestas de cumplimiento de la compensación, incluyendo sus especificaciones técnicas y valúo sobre ejecución de la obra para que éstas sean evaluadas.
- i) Con base al Art. 60 de la Ley, Literal a), de no recibir en el plazo estipulado, pronunciación sobre la resolución de Factibilidad de Regularización, esto se considerará como abandono del proceso de regularización por incumplimiento de plazos; infracción que en base al Art. 61 de la Ley se sancionará con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio a la responsabilidad civil y penal correspondiente.



*Jose Roberto Góchez Espinoza*  
ARQ. JOSE ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO

27

240

**OBRAS MÍNIMAS REQUERIDAS PARA EL  
DESARROLLO DE LA LOTIFICACIÓN  
"SAN JOSE 1 Y 2"**

**NÚMERO DE REFERENCIA DE LA FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN:**

TR-0033-2018-CE

**UBICACIÓN DEL PROYECTO:**

Hacienda Buena Vista, Municipio de Tonacatepeque,  
Departamento de San Salvador.

**PROPIETARIO Y DESARROLLADOR:**

EL AGRICULTOR S.A. DE C.V.

**DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN:**

Hacienda Buena Vista, Municipio de Tonacatepeque,  
Departamento de San Salvador.  
Tel. 2512-9800; 7853-6896.

**PROFESIONAL RESPONSABLE:**

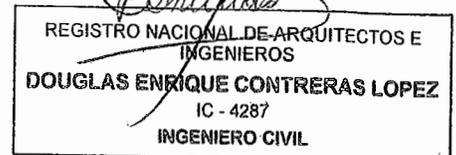
Ing. Douglas Enrique Contreras López



San Salvador 14 de Marzo de 2,019.

## ÍNDICE

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE	1
DISPOSICIÓN DE EXCRETAS	1
ESTUDIO DE SUELOS	1
FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS	2
• ESTUDIO HIDROLÓGICO	2
• ANÁLISIS HIDRÁULICO DE LAS OBRAS PROYECTADAS	15
ACCESOS Y ACERAS	23
FACTIBILIDAD DE DESECHOS SOLIDOS	23
INCUMPLIMIENTOS	23
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	24
DOCUMENTOS VARIOS	26
ANEXOS	
• PRESUPUESTO DE OBRAS	
• CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	
• ANOTACIÓN PREVENTIVA	
• DECLARACIÓN JURADA DE DONACIÓN DE ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO SOCIAL	
• DECLARACIÓN JURADA DE OBRAS	
• COPIA DE FACTIBILIDAD DE DESECHOS SOLIDOS	
• COPIA CREDENCIAL DE PROFESIONAL RESPONSABLE	
• COPIA DE SEGUNDA PRORROGA VIGENTE	
• COPIA DE DOCUMENTO DE PERMISO DE SERVIDUMBRE LEGAL POR ATRAVESAR TERRENO COLINDANTE POR EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS.	
• COPIA DE RESOLUCIÓN DE FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN	
• DECLARACIÓN JURADA DE PAGO DE HIPOTECA	



**OBRAS REQUERIDAS.**

Según la factibilidad de regularización extendida por las Oficinas del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano / Oficina de Regularización de Lotificaciones con número de expediente TR-0033-2018-CE, el cual hace referencia al proyecto de Lotificación "SAN JOSE I Y II", ubicado en Hacienda Buena Vista, Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador, por este medio presento las soluciones de las obras mínimas requeridas según las características aprobadas del proyecto, el cual está clasificado con Densidad D3, Grado de Urbanización U4, Uso del suelo habitacional, Área de lote tipo 200 mt<sup>2</sup>.

**1- Suministro de Agua Potable.**

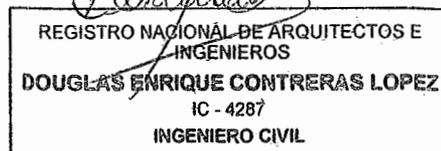
El suministro del sistema de agua ya existe en el proyecto y es suministrado por medio de un pozo privado existente antiguo, el cual se encuentra en el lote uno del polígono cinco, el cual pasará a ser área de pozo y no será de uso habitacional. Agrego la declaración jurada de la ejecución de dicha obra mencionada anteriormente (ver página 28). Dentro del proyecto será suministrada mediante tuberías de dimensión 2 pulgadas de PVC conectadas a las quince cantareras con sus accesorios adecuados para el suministro mismo del agua, dichas cantareras estarán ubicadas en los puntos estratégicos, de manera que sean accesibles a todas las áreas que constituyen el proyecto, tal y como se muestra en el plano. Así mismo se presenta una propuesta de la distribución de la red de agua potable. (Ver anexo 5)

**2- Disposición de excretas.**

Para dar una solución al sistema de drenaje de las aguas negras, cada propietario del lote será el responsable de solicitar al ministerio de salud pública y asistencia social los permisos correspondientes para la construcción de la letrina que la entidad indique. En el plano de conjunto se hace la propuesta de un sistema para la disposición de excretas según se especifica en dicha resolución. (Ver anexo 5)

**3- Estudio de Suelos.**

Según factibilidad otorgada por el viceministerio de vivienda y desarrollo urbano (subdirección de trámites de urbanización y construcción), numeral 3 literal d, dice que los lotes que se encuentran afectados en más del 50% por zona de protección por desnivel en



INSTRUMENTO NACIONAL DE ABOLICIÓN  
DE LOS ENFEROS  
DONDE SE ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
ID. 4587  
INSTRUMENTO CIVIL

el costado sur quedan fuera de esta factibilidad de regularización. Por tal razón, se realizó un estudio de suelos en dicha área, con el objetivo de determinar las condiciones física y mecánicas del sub suelo, en donde dicho estudio determino y verifco que las propiedades geotécnicas del talud y sus alrededores de dicho suelo cumple con las condiciones de seguridad determinadas mediante la norma técnica para el diseño de cimentaciones y estabilidad de taludes. No obstante los lotes del 9 a 14 del polígono 7, dicho suelo no cumple con las condiciones de seguridad que dicha normativa técnica indica, por tal razón dichos lotes fueron eliminados del presente plano, los demás lotes se mantienen. Ver anexo numero 5.

4- Factibilidad del drenaje de Aguas Lluvias.

Para solventar el problema del manejo del sistema de aguas lluvias se realizó un análisis hidrológico tomando en cuenta el área de influencia de terrenos aledaños, así mismo se utilizo información de la estación meteorológica más cercana para hacer los cálculos necesario de las obras hidráulicas con el objetivo de diseñar las obras a proyectar, tales como doble cordón, badenes proyectados, diseño de la canaleta, los cuales están ubicados en el plano. (Ver anexo 5)

### ESTUDIO HIDROLÓGICO PROYECTO SAN JOSE I Y II.

#### 3.1.0 Ubicación del Proyecto.

El proyecto denominado Lotificación San Jose I y II, se encuentra ubicado hacienda buena vista, jurisdicción de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador tal y como se visualiza en la figura 1.

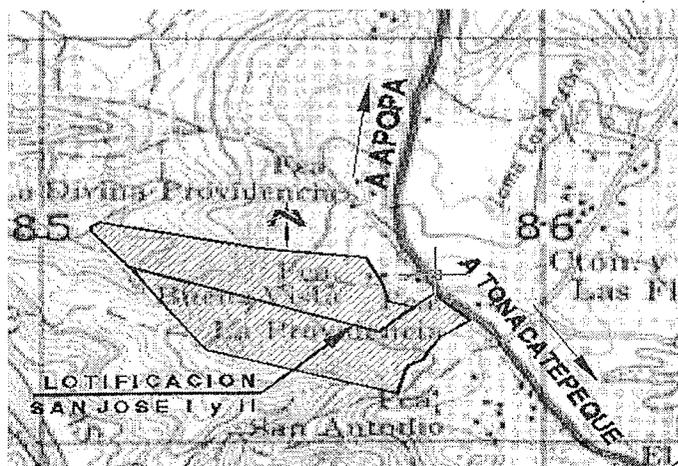
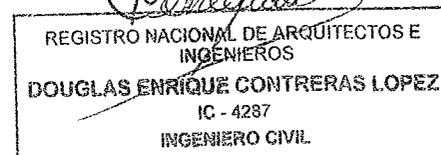


Figura 1. Ubicación del terreno.



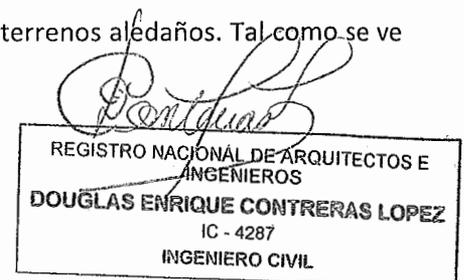
### 3.2.0 Generalidades del Proyecto.

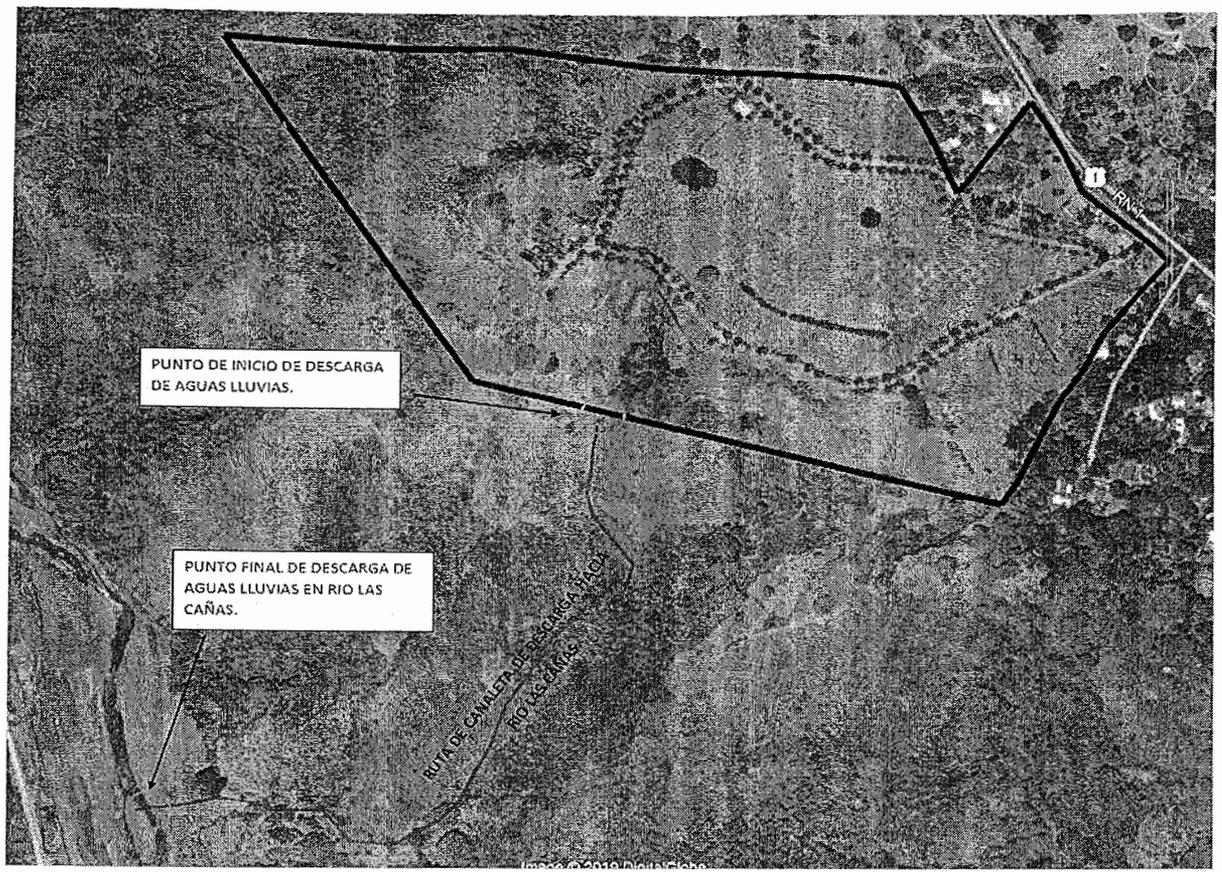
El presente documento técnico tiene por objeto sustentar técnicamente el diseño hidráulico del drenaje pluvial correspondiente al proyecto de Lotificación denominado San Jose I y II, que se desarrollara al costado Nor poniente del Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador. A continuación se presentan un cuadro general de áreas para identificar como se encuentran distribuidas las áreas dentro del proyecto:

CUADRO CONSOLIDADO DE AREAS				
DESCRIPCION DEL ESPACIO	CANTIDAD	AREA		%
		MTS2	VR2	
AREA UTIL (LOTES)	287	62,273.95	89,101.57	39.35
ZONA VERDE RECREATIVA "A"		960.19	1,373.84	0.61
ZONA VERDE RECREATIVA "B"		1,591.73	2,277.45	1.01
ZONA VERDE RECREATIVA "C"		628.25	898.90	0.40
ZONA VERDE RECREATIVA "D"		556.26	795.90	0.35
ZONA VERDE ECOLOGICA		2,560.80	3,663.99	1.62
EQUIPAMIENTO SOCIAL "A"		1,035.08	1,480.99	0.65
EQUIPAMIENTO SOCIAL "B"		1,261.00	1,804.24	0.80
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 1		142.87	204.42	0.09
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 2		168.21	240.67	0.11
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 3		300.49	429.94	0.19
SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS 4		15.49	22.16	0.01
RESTO 3		16,950.51	24,252.79	10.71
RESTO 2		15,240.86	21,806.62	9.63
RESTO 1		30,471.12	43,598.08	19.26
AREA DE POZO		200.00	286.16	0.13
AREA DE CIRCULACIÓN		23,880.00	34,167.50	15.08
TOTALES:	287	158,236.81	226,405.23	100.00

Dada que el área destinada para el proyecto a desarrollarse será de uso habitacional, calificada de acuerdo a la ley de urbanismo y construcción y su reglamento de con una Densidad D-3, y con un grado de urbanización tipo U-4, uso de suelo habitacional, siendo de drenaje natural y surgiendo la necesidad de proponer un sistema de drenaje superficial que permita infiltrar "In Situ" un alto porcentaje de aguas precipitadas constituyéndose en un drenaje de carácter ecológico.

El colector hidrográfico primario de la zona lo constituye el rio las Cañas, localizado al sur del inmueble. La escorrentía superficial generada en el proyecto será evacuada al 100% al costado sur, las cuales tienen una trayectoria de tanto Poniente y Oriente hacia el centro del proyecto esto debido a las misma topografía del terreno, obteniendo por medio de las obras hidráulicas a proyectar ubicadas sobre las calles existentes del terreno un mejor manejo de la aguas pluviales para luego encausar en el rio Las Cañas, tal como ha funcionado por años, y así se evitara inconvenientes con terrenos aledaños. Tal como se ve en la siguiente imagen:





**3.3.0 Objetivo del Estudio.**

**3.3.1 Objetivo General:**

- Determinar las dimensiones de la obra hidráulica que conectara el proyecto con el colector primario y su respectivo caudal máximo que fluirá sobre dicha obra hidráulica a proyectar.

**3.3.2 Objetivos Especifico:**

- Diseñar el sistema hidráulico adecuado para desalojar la escorrentía superficial que generara el proyecto.
- Determinar las obras de mitigación a ejecutarse en las obras hidráulicas a proyectar tanto dentro como fuera del proyecto.
- Comprobar por medio de un estudio de suelo, la estabilidad del suelo del costado sur donde se demarco la zona de protección por desnivel.

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

### 3.4.0 Información básica para la elaboración del estudio.

Para la elaboración del presente estudio hidrológico se tomo en consideración la siguiente información:

- a) Información sobre la precipitación acontecida, la cual se ha obtenido mediante el procesamiento de datos de la Estación Meteorológica **AEROPUERTO DE ILOPANGO**, ubicada en el departamento de San Salvador con índice S-10, del servicio Nacional de Estudios Territoriales, Servicio Meteorológico del Centro de Información y Agrometeorología, siendo esta la más cercana al proyecto. (Ver Anexo 1)
- b) Restitución fotogramétrica del INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL ING. PABLO ARNOLDO GUZMÁN escala 1:25,000 hoja 2357 II NW el cual incluye el sector en estudio, a efecto de definir claramente las diversas áreas tributarias que sirven para definir los caudales y que a la vez sirven para diseñar las obras hidráulicas para canalizar la escorrentía pluvial que genera el terreno. (Ver Anexo 2)
- c) Reglamento del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
- d) Plano del Levantamiento Topográfico del terreno con la distribución del lotes del proyecto a un escala 1:1,000 (Ver Anexo 4)
- e) Visitas de campo para reconocer el área de estudio y el entorno al proyecto, verificación del uso de suelo y tipo de vegetación.
- f) Estudio de suelos de realizado en el terreno con el objetivo de conocer la estabilidad del suelo.

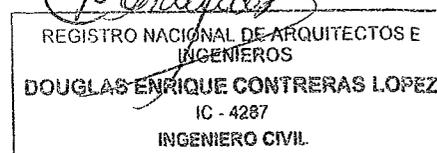
### 3.5.0 Características Generales de la Sub-cuenca.

#### 3.5.1 Topografía.

El proyecto presenta topografía variada y se puede definir con un área de pendiente alomada, con pendientes entre 13 % a 25 % como valor máximo, fluyendo la mayor parte de la escorrentía superficial de sentido Oriente a Poniente.

#### 3.5.2 Drenaje Superficial.

El drenaje superficial se inicia cuando las aguas pluviales caen sobre la superficie del suelo en las partes altas que corresponden a las áreas tributarias a la subcuenca; de la cual, parte del agua es interceptada por la vegetación y el resto del agua se infiltra en el suelo, almacenándose en las formaciones geológicas superficiales poco permeables; parte de



dicha agua almacenada se tiene que un porcentaje escurre hacia las quebradas, los cuales conducen las masas de agua durante la estación lluviosa.

### 3.6.0 Suelos.

#### 3.6.1 Descripción del Suelo.

Son suelos con topografía alomada, pero andable.

#### 3.6.2 Clasificación Geológica.

Los suelos de la zona del proyecto geológicamente se clasifican como Rocas piroclásticas ácidas, epiclastitas volcánicas (tobas de color café).

#### 3.6.3 Clasificación Pedológica.

Andisoles. . (Ver anexo numero 3)

### 3.7.0 Análisis de los datos de Intensidad de Lluvia.

Para el análisis de intensidad de lluvia se estableció el régimen de lluvias de la zona del proyecto se utilizo los datos de la Estación Aeropuerto de Ilopingo, índice S-10, con una elevación de 615 m.s.n.m., localizada en la coordenadas siguiente Latitud 13° 41.9', Longitud 89° 07.1'. (Ver Anexo 1).

#### 3.7.1 Cálculo del Caudal Máximo Instantáneo.

El método Hidrometeorológico que se ha seleccionado para estimar los caudales pluviales que generan las áreas tributarias, las cuales se han calculado mediante la aplicación de la fórmula Racional; en la aplicación de esta fórmula se asume que existe una distribución uniforme de las precipitaciones en la subcuenca, en tal sentido el proceso de escurrimiento de las aguas lluvias se estima que es también de manera uniforme debido que tanto las condiciones topográficas así como la vegetación son similares en la subcuenca.

La expresión de la fórmula es la siguiente:

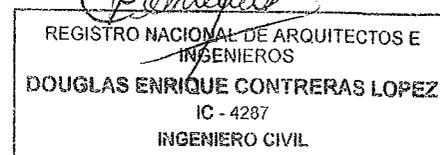
Donde:

$$Q=168 C I A$$

Q=Caudal Máximo Instantáneo (en lts/seg).

A= Área Tributaria de la Subcuenca en Ha (Ha= hectáreas)

C=Coefficiente de escorrentía (C)



El coeficiente de escorrentía es el que mide la relación existente entre el volumen precipitado y el volumen escurrido por unidad de tiempo y es un parámetro subjetivo en la estimación de los caudales cuando se utiliza el método racional, el cual se selecciona en función de las características fisiográficas del área de influencia (tamaño, forma, elevación, pendiente, cobertura vegetal, tipo de suelo, estratificación, etc.); así como también en función de las características climatológicas (precipitación, intensidad, duración, distribución por el tiempo, temperatura, viento, humedad, presión atmosférica, etc.); por lo tanto se le asignará los coeficientes de escorrentía siguientes.

Las características que presenta en la área del proyecto y alrededor del camino vecinal su uso está caminando  $C=0.65$  dato a utilizar para las obras y ser proyectadas a futuro, a continuación se muestra los valores de "C" para diferentes tipos de usos de suelo recomendados del manual de carreteras:

Manual de carreteras – Tomo 6

**Tabla 3.13 Coeficientes de Escorrentía Áreas Urbanas**

Tipo de Área	Valor de C'
Plana, residencial con aproximadamente 30% de Área impermeable	0.40
Pendiente moderada, residencial con 50% impermeable	0.65
Pendiente moderada, edificada con 70% impermeable	0.80

Para áreas rurales se sugiere estimar el proporcionan valores de C':

Coeficiente  $C=1-\sum C'$ . En la tabla siguiente

**Tabla 3.14 Valores de C para estimación de coeficiente de escorrentía en áreas rurales**

a) Topografía	Valor de C'
Plana, pendientes de 0.2 a 0.6 m/km	0.30
Moderada, pendientes de 3 a 4 m/km	0.20
Colinas, pendientes de 30 a 40 m/km	0.10
b) Suelo	Valor de C'
Arcilla compacta impermeable	0.10
Combinación de limo y arcilla	0.20
Suelo limo-arenoso no muy compactado	0.40
c) cubierta vegetal	Valor de C'
Terrenos cultivados	0.10

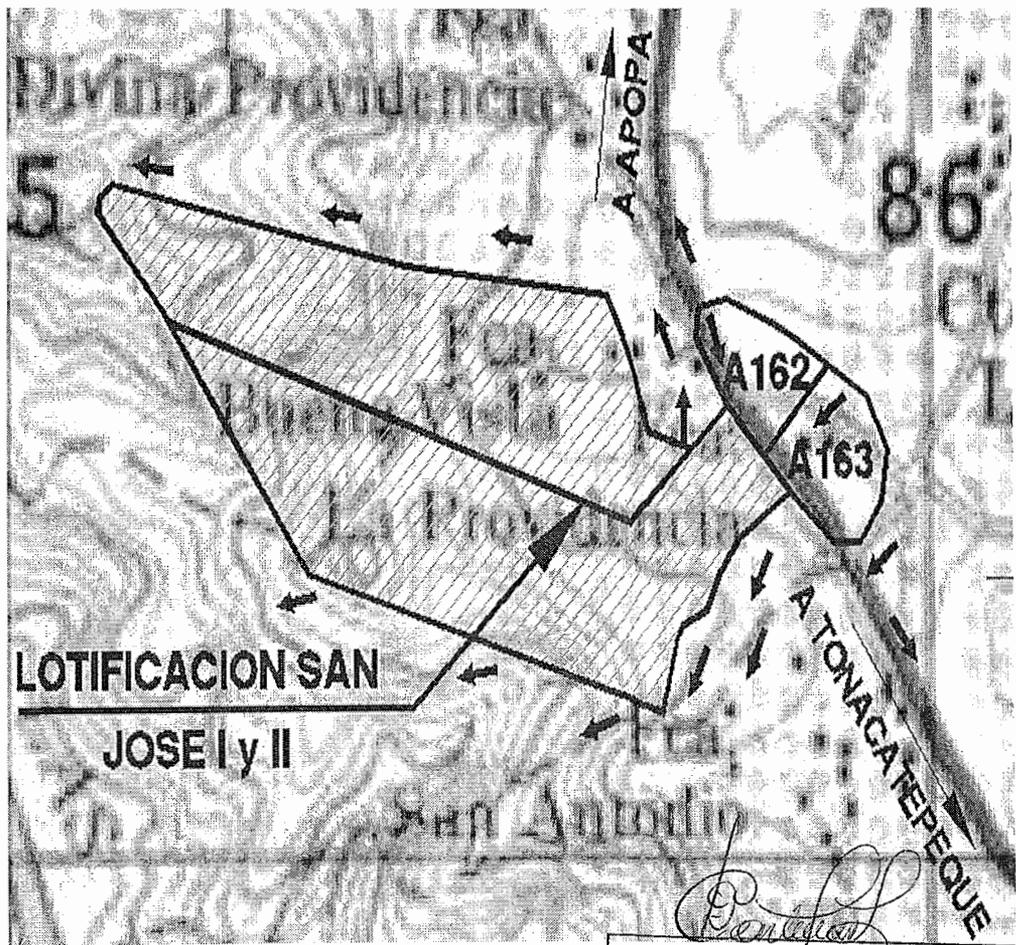
  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
 INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

Mediante la delimitación de la subcuenca se tomo en cuenta caudales externos que llegan de forma natural al terreno y donde dicha áreas tienen un valor de coeficiente diferente debido al tipo de suelo del lugar, cabe mencionar que el terreno tiene una pendiente suave pero en ciertas áreas recibe fluye externo. A continuación se presentan las áreas en donde se tomo considero dicho coeficiente: *flujo o caudal.*

Uso del Suelo	Área (Ha)	Coeficiente	Intensidad de Lluvia	Caudal m3/seg
Suelo Agrícola A162	0.350	0.10	2.70	0.0159
Suelo Agrícola A163	0.350	0.10	2.70	0.0159

*muy conservador*

A continuación se muestra la subcuenca definida en la imagen fotogramétrica, es una pequeña de terrenos aledaños que aportan caudal al terreno en estudio, esto debido a la misma topografía del terreno, así mismo las flechas indican la dirección del flujo:



*Douglas*  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
 DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL.

## 3.7.2 Tiempo de concentración: (Tc)

Se considera como tiempo de concentración el lapso en el cual una gota de agua tarda en llegar desde el punto más distante de la subcuenca hasta el punto en el cual se calcula el caudal; la fórmula para la determinación del tiempo de concentración que aplicaremos es la de California y basada en la ecuación de Kirprich para cuencas pequeñas tenemos:

$$T_c = ((0.875) \times (L)^3 / h)^{0.385} \times 60$$

Donde:

Tc = Tiempo de concentración

L = Longitud de la cuenca principal en kilómetros.

h = Diferencia de elevación entre el punto más alto y mas bajo en metros.

Cálculo:

$$T_c = ((0.875) \times (0.954)^3 / 175)^{0.385} \times 60$$

$$T_c = 7.39 \text{ minutos} \checkmark$$

Donde para un tiempo de concentración de Tc=7.38 minutos y un período de recurrencia de 5 años según los datos de la Estación Meteorológica **AEROPUERTO DE ILOPANGO**, correspondiente a los datos de las Curvas IDF se obtiene una intensidad de lluvia I=2.70 mm/min (Ver Anexo 1-A).

## 3.7.3 Pendiente Media del Terreno.

$$I_c = ((HM-Hm) / (1000 \times L)) \times 100$$

Donde:

HM = Altitud máxima del terreno, (en metros).

Hm = Altitud mínima del terreno, (en metros).

L = Longitud del tramo, (en kilómetros).

Cálculo:

$$I_c = ((621-446) / (1000 \times 0.954)) \times 100$$

$$I_c = 18.34 \%$$



### 3.7.4 Cálculo de Caudales.

Para la determinar las dimensiones de las obras a proyectar se realizó la distribución de las áreas tributarias del terreno, tal y como se observa a continuación:



  
REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
INGENIEROS  
DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
10 - 4267  
INGENIERO CIVIL

DETALLE DE AREAS TRIBUTARIAS.

A continuación se muestra el caudal generado por cada una de las áreas tributarias:

**CUADRO 1. CALCULO DE CAUDALES DE LAS AGUAS LLUVIAS QUE FLUIRÁN SOBRE DOBLE CUNETAS PROPUESTOS EN EL PROYECTO**

AREA	AREA (M2)	AREA (Ha)	C	I	CAUDAL PRODUCIDO POR CADA AREA (M3/Seg)	AREA ACUMULADA DE:	CAUDAL ACUMULADO DE LAS AREAS (M3/Seg)	CAUDAL TOTAL (M3/Seg)
A3	89.48	0.009	0.65	2.70	0.0026	A2,A163	0.0336	0.0362
A4	91.44	0.009	0.65	2.70	0.0027	A162	0.0159	0.0186
A7	144.39	0.014	0.65	2.70	0.0043	A6	0.0175	0.0218
A8	174.22	0.017	0.65	2.70	0.0051	A9	0.0156	0.0207
A11	97.55	0.010	0.65	2.70	0.0029	-		0.0029
A14	118.28	0.012	0.65	2.70	0.0035	A1	0.0072	0.0107
A15	123.62	0.012	0.65	2.70	0.0036	A16	0.0148	0.0185
A19	135.14	0.014	0.65	2.70	0.0040	A13, A18	0.0523	0.0563
A20	560.97	0.056	0.65	2.70	0.0165	A12	0.0227	0.0392
A22	399.51	0.040	0.65	2.70	0.0118	-		0.0118
A23	257.47	0.026	0.65	2.70	0.0076	A10	0.0495	0.0571
A27	135.18	0.014	0.65	2.70	0.0040	A26	0.0604	0.0644
A28	222.84	0.022	0.65	2.70	0.0066	A17	0.0200	0.0266
A29	223.10	0.022	0.65	2.70	0.0066	A30	0.0236	0.0302
A30	799.81	0.080	0.65	2.70	0.0236	-		0.0236
A31	1054.18	0.105	0.65	2.70	0.0311	-		0.0311
A32	309.01	0.031	0.65	2.70	0.0091	A31	0.0311	0.0402
A33	365.63	0.037	0.65	2.70	0.0108	A34	0.0236	0.0344
A34	800.00	0.080	0.65	2.70	0.0236	-		0.0236
A35	1598.56	0.160	0.65	2.70	0.0471	-		0.0471
A36	465.41	0.047	0.65	2.70	0.0137	A35	0.0471	0.0609
A37	551.19	0.055	0.65	2.70	0.0163	-		0.0163
A42	152.08	0.015	0.65	2.70	0.0045	A40	0.0689	0.0734
A45	377.13	0.038	0.65	2.70	0.0111	A44	0.0067	0.0179
A46	774.71	0.077	0.65	2.70	0.0228	-		0.0228
A53	210.85	0.021	0.65	2.70	0.0062	A47	0.0846	0.0908
A56	495.59	0.050	0.65	2.70	0.0146	A50	0.0781	0.0927
A57	455.87	0.046	0.65	2.70	0.0134	A60	0.0472	0.0606
A66	95.87	0.010	0.65	2.70	0.0028	-		0.0028
A68	207.75	0.021	0.65	2.70	0.0061	A67	0.0205	0.0266
A69	234.99	0.023	0.65	2.70	0.0069	A70	0.0236	0.0305
A73	244.02	0.024	0.65	2.70	0.0072	A65	0.0224	0.0296
A75	242.92	0.024	0.65	2.70	0.0072	A74	0.0236	0.0307
A76	229.49	0.023	0.65	2.70	0.0068	A85	0.0269	0.0337
A78	179.10	0.018	0.65	2.70	0.0053	A93	0.0218	0.0271

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

A79	382.91	0.038	0.65	2.70	0.0113	A96	0.0472	0.0585
A80	473.52	0.047	0.65	2.70	0.0140	A73	0.0296	0.0436
A86	162.27	0.016	0.65	2.70	0.0048	A77	0.0688	0.0736
A88	449.54	0.045	0.65	2.70	0.0133	A109	0.0531	0.0663
A89	459.58	0.046	0.65	2.70	0.0136	A92	0.0472	0.0607
A100	79.32	0.008	0.65	2.70	0.0023	-		0.0023
A101	72.04	0.007	0.65	2.70	0.0021	-		0.0021
A105	317.57	0.032	0.65	2.70	0.0094	A87, A107	0.0540	0.0633
A114	639.52	0.064	0.65	2.70	0.0189	-		0.0189
A115	616.65	0.062	0.65	2.70	0.0182	-		0.0182
A116	213.90	0.021	0.65	2.70	0.0063	A130	0.0178	0.0241
A118	254.64	0.025	0.65	2.70	0.0075	A117	0.0281	0.0356
A119	89.85	0.009	0.65	2.70	0.0026	A118	0.0356	0.0383
A120	133.67	0.013	0.65	2.70	0.0039	A115	0.0182	0.0221
A127	218.26	0.022	0.65	2.70	0.0064	A126	0.0295	0.0359
A128	200.35	0.020	0.65	2.70	0.0059	A129	0.0295	0.0354
A131	122.95	0.012	0.65	2.70	0.0036	-		0.0036
A132	153.86	0.015	0.65	2.70	0.0045	A136	0.0238	0.0284
A134	184.46	0.018	0.65	2.70	0.0054	A106	0.0673	0.0727
A140	260.43	0.026	0.65	2.70	0.0077	-		0.0077
A141	244.45	0.024	0.65	2.70	0.0072	-		0.0072
A144	328.28	0.033	0.65	2.70	0.0097	-		0.0097
A145	575.18	0.058	0.65	2.70	0.0170	-		0.0170
A147	95.58	0.010	0.65	2.70	0.0028	-		0.0028
A152	271.52	0.027	0.65	2.70	0.0080	A135	0.0770	0.0850
A156	497.24	0.050	0.65	2.70	0.0147	-		0.0147
A157	145.74	0.015	0.65	2.70	0.0043	-		0.0043
A160	143.79	0.014	0.65	2.70	0.0042	A71, A72	0.0879	0.0921

**CUADRO 2. CALCULO DE CAUDALES DE LAS AGUAS LLUVIAS QUE FLUIRÁN SOBRE LOS BADENES PROPUESTOS EN EL PROYECTO**

AREA	AREA (M2)	AREA (Ha)	C	I	CAUDAL PRODUCIDO POR CADA AREA (M3/Seg)	AREA ACUMULADA DE:	CAUDAL ACUMULADO DE LAS AREAS (M3/Seg)	CAUDAL TOTAL (M3/Seg)
A10	139.68	0.014	0.65	2.70	0.0041	A7, A8, A11	0.0454	0.0495
A12	138.84	0.014	0.65	2.70	0.0041	A4	0.0027	0.0068
A13	126.86	0.013	0.65	2.70	0.0037	A3	0.0203	0.0241
A26	139.39	0.014	0.65	2.70	0.0041	A19	0.0404	0.0445
A40	153.69	0.015	0.65	2.70	0.0045	A27	0.0485	0.0531
A43	173.17	0.017	0.65	2.70	0.0051	A42	0.0575	0.0626
A44	133.03	0.013	0.65	2.70	0.0039	A66	0.0028	0.0067
A47	159.21	0.016	0.65	2.70	0.0047	A20, A45, A46	0.0640	0.0687

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

A71	800.00	0.080	0.65	2.70	0.0236	A68, A69	0.0572	0.0807
A77	149.95	0.015	0.65	2.70	0.0044	A75, A76	0.0644	0.0688
A87	186.45	0.019	0.65	2.70	0.0055	A78	0.0271	0.0326
A103	100.19	0.010	0.65	2.70	0.0030	A86, A100, A101	0.0781	0.0810
A106	134.29	0.013	0.65	2.70	0.0040	A105	0.0633	0.0673
A117	137.53	0.014	0.65	2.70	0.0041	A116	0.0241	0.0281
A135	144.02	0.014	0.65	2.70	0.0042	A134	0.0727	0.0770

**CUADRO 3. CALCULO DE CAUDALES DE LAS AGUAS LLUVIAS QUE FLUIRÁN SOBRE LAS CANALETAS  
PROPUESTAS EN EL PROYECTO**

AREA	AREA (M2)	AREA (Ha)	C	I	CAUDAL PRODUCIDO POR CADA AREA (M3/Seg)	AREA ACUMULADA DE:	CAUDAL ACUMULADO DE LAS AREAS (M3/Seg)	CAUDAL TOTAL (M3/Seg)
A52	777.32	0.078	0.65	2.70	0.0229	A43	0.0785	0.1014
A54	181.20	0.018	0.65	2.70	0.0053	A53, A55, A58	0.2900	0.2953
A55	264.38	0.026	0.65	2.70	0.0078	A56	0.0927	0.1005
A58	290.21	0.029	0.65	2.70	0.0086	A57, A59	0.0901	0.0987
A64	143.79	0.014	0.65	2.70	0.0042	A54, A63	0.3158	0.3201
A81	247.58	0.025	0.65	2.70	0.0073	A79	0.0585	0.0658
A82	280.34	0.028	0.65	2.70	0.0083	A80	0.0436	0.0519
A83	140.31	0.014	0.65	2.70	0.0041	A64, A81, A82	0.4377	0.4418
A90	232.87	0.023	0.65	2.70	0.0069	A88	0.0663	0.0732
A91	263.31	0.026	0.65	2.70	0.0078	A89	0.0607	0.0685
A98	147.21	0.015	0.65	2.70	0.0043	A83, A97	0.4683	0.4726
A99	172.51	0.017	0.65	2.70	0.0051	A90, A91, A98	0.6143	0.6194
A104	437.77	0.044	0.65	2.70	0.0129	102, A103	0.1123	0.1252
A113	143.14	0.014	0.65	2.70	0.0042	A112, A121	0.3905	0.3948
A121	129.57	0.013	0.65	2.70	0.0038	A119, A120, 122	0.3663	0.3701
A122	218.20	0.022	0.65	2.70	0.0064	A123, 153	0.2995	0.3059
A133	103.86	0.010	0.65	2.70	0.0031	A104, A131, A132	0.1572	0.1603
A150	369.19	0.037	0.65	2.70	0.0109	A133	0.1603	0.1711
A151	171.59	0.017	0.65	2.70	0.0051	A150	0.1711	0.1762
A153	149.31	0.015	0.65	2.70	0.0044	A151, A152, A157	0.2655	0.2699
A158	183.29	0.018	0.65	2.70	0.0054	A148, A149	0.1160	0.1214
A159	600.00	0.060	0.65	2.70	0.0177	A52, A99, A113, A114, A154, A158	1.3783	1.3960
A161	300.49	0.030	0.65	2.70	0.0089	A14, A15, A28, A29, A32, A33, A36, A37, A165, A166	0.5329	0.5418
A165	19.32	0.002	0.10	2.70	0.0001	A32, A33	0.0745	0.0746

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
INGENIEROS  
DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL

### 3.7.5 Diseño propuesto para el desagüe pluvial.

El drenaje del manejo de las aguas lluvias del proyecto de lotificación San Jose 1 y 2, se realizara a través de la construcción de obras civiles tales como doble cuneta, badenes, canaletas rectangulares, cuyas canaletas se han proyectado sobre las vías internas y en distintos puntos de estratégicos de la lotificación y fuera de la lotificación ya que dichas aguas del proyecto serán evacuadas hacia el rio Las Cañas, así mismo se tomo en cuenta el caudal que provoca parte de algunos terrenos aledaños al terreno en estudio, la cual se distribuirá de la forma siguiente.

El caudal que generara el proyecto de lotificación San Jose 1 y 2 incluyendo todos los polígono, área recreativas, áreas de equipamiento social estarán evacuando prácticamente el 100% de la esorrentía superficial del terreno en la canaleta a cielo abierto proyectada al costado sur la cual tendrá una dimensión de 70 centímetros de profundidad por un ancho de 50 cm, por medio de la cual se conducirá el flujo hacia el rio las cañas, dicha canaleta tendrá sus respectivos disipadores de energía tal y como se muestra en el presente informo así como en los respectivos planos. En el esquema anterior se puede visualizar las diferentes áreas tributarias que componen el terreno, así mismo los polígonos se han identificado por medio de áreas las cuales se han utilizado para los cálculos de las diferentes obras civiles proyectadas y en las cuales se han ido acumulando el caudal.

Para el manejo de las áreas A3, A4, A7, A8, A11, A14, A15, A19, A20, A22, A23, A27, A28, A29, A32, A33, A36, A37, A42, A45, A46, A53, A56, A57, A66, A68, A69, A73, A75, A76, A78, A79, A80, A86, A88, A89, A100, A101, A105, A114, A115, A116, A118, A119, A120, A127, A128, A131, A132, A134, A140, A141, A144, A145, A147, A152, A156, A157, A160 se a proyectado doble cuneta con dimensiones de 80 cm de ancho, donde dichas áreas en estudio manejan un caudal de manera eficiente, esto según cuadro numero uno.

Para el manejo de las áreas A10, A12, A13, A26, A40, A43, A44, A47, A71, A77, A87, A103, A106, A117, A135 sea proyectado badenes con dimensiones de 80 cm de ancho, donde dichas áreas en estudio manejan un caudal de manera eficiente, esto según cuadro numero dos.



Para el manejo de las áreas A52, A55, A58, A81, A82, A90, A91, 104, A158 Y A165 sea proyectado una canaleta rectangular con dimensiones de 30 cm por 20 cm, donde cuya área en estudio manejan un caudal menor al caudal de diseño, esto según cuadro numero tres.

Para el manejo de las áreas A54, A64, A83, A98, A99, A113, A121, A122, A133, A150, A151, A153, A161 sea proyectado una canaleta rectangular con dimensiones de 45 cm por 40 cm, donde cuya área en estudio manejan un caudal menor al caudal de diseño, esto según cuadro numero tres.

Para el manejo de las áreas A159, sea proyectado una canaleta rectangular con dimensiones de 70 cm por 50 cm, donde cuya área en estudio manejan un caudal menor al caudal de diseño, esto según cuadro numero tres.

### 3.8.0 Análisis Hidráulico de las Obras Proyectadas.

Para desalojar los caudales que fluyen sobre las obras de infraestructura pluvial proyectadas, se utilizará secciones hidráulicas Transversales, que se contendrán de la fórmula de MANING cuya ecuación es:

$$V = \frac{1}{n} \times S^{1/2} \times R^{2/3}$$

Donde: V = Velocidad del flujo en M/seg.

S = pendiente longitudinal de la canaleta (badén).

R = Radio hidráulico en metros.

n = Coeficiente de rugosidad interna para canaletas de concreto = 0.016

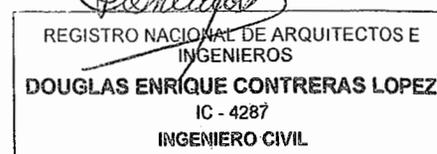
Y de la expresión de continuidad tenemos:

$$Q = a \times V$$

Donde: Q = Caudal a sección llena en m<sup>3</sup>/seg.

a = área hidráulica de la canaleta en m<sup>2</sup>

V = velocidad del Flujo en m/seg



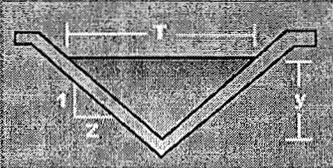
226

1) Partiendo del cuadro uno y diseñando para el doble cuneta tomando como rango de calculo caudales comprendidos entre 0.00 mts<sup>3</sup> / seg a 0.10 mts<sup>3</sup>/seg; es decir; la dimensión de la obra será la misma, siempre y cuando se encuentre dentro de este rango. Así obtenemos lo siguiente:

Elementos geométricos:

- Área hidráulica = 0.0480 mt<sup>2</sup>
- Perímetro = 0.8352 mt
- Radio hidráulico = 0.0575 mt
- S = 5.00 %
- Coeficiente de rugosidad = 0.016
- Velocidad = 2.0812 mt/s

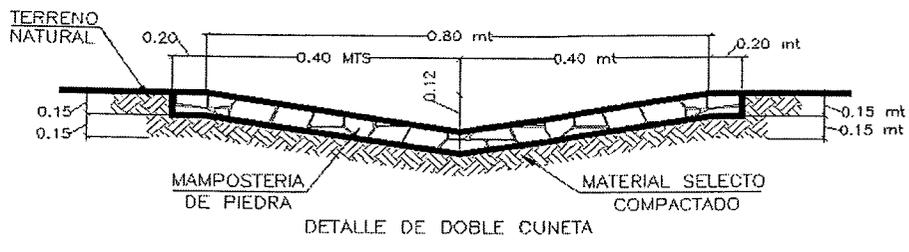
Por lo tanto:  $V = 1/n \times S^{1/2} \times R^{2/3}$   
 $QLL = A \times V$   
 $QLL = 0.0480 \times 2.0812$   
 $QLL = 0.0999 \text{ m}^3/\text{s}$

Lugar:	Hacienda Buena Vista	Proyecto:	San Jose 1 y 2
Título:	caudal doble cuneta	Revestimiento:	Mampostería de piedra
<b>Datos:</b>			
Tirante (v):	0.12	m	
Ancho de solera (b):	0	m	
Talud (Z):	3.3333		
Coeficiente de rugosidad (n):	0.016		
Pendiente (S):	0.05	m/m	
			
<b>Resultados:</b>			
Caudal (Q):	0.0999	m <sup>3</sup> /s	
Área hidráulica (A):	0.0480	m <sup>2</sup>	
Radio hidráulico (R):	0.0575	m	
Número de Froude (F):	2.7128		
Tipo de flujo:	Subcrítico		
Velocidad (v):	2.0812	m/s	
Perímetro (p):	0.8352	m	
Espesor de agua (T):	0.8000	m	
Energía específica (E):	0.3408	m-Kg/Kg	

$Q_d$  (caudal de desalojo = 0.0850 m<sup>3</sup>/seg) <  $QLL$  (caudal de diseño = 0.0999 m<sup>3</sup>/seg.)

Por tanto la dimensión de la propuesta a construir del doble cuneta se realizara en las áreas A3, A4, A7, A8, A11, A14, A15, A19, A20, A22, A23, A27, A28, A29, A32, A33, A36, A37, A42, A45, A46, A53, A56, A57, A66, A68, A69, A73, A75, A76, A78, A79, A80, A86, A88, A89, A100, A101, A105, A114, A115, A116, A118, A119, A120, A127, A128, A131, A132, A134, A140, A141, A144, A145, A147, A152, A156, A157, A160 (Ver ubicación de áreas tributarias y detalle de obra en plano de sistema de aguas lluvias):

*Contreras*  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL



2) Partiendo del cuadro uno y diseñando para el badén tomando como rango de calculo caudales comprendidos entre 0.00 mts<sup>3</sup> / seg a 0.10 mts<sup>3</sup>/seg; es decir; la dimensión de la obra será la misma, siempre y cuando se encuentre dentro de este rango. Así obtenemos lo siguiente:

Elementos geométricos:

- Área hidráulica = 0.0480 mt<sup>2</sup>
- Perímetro = 0.8352 mt
- Radio hidráulico = 0.0575 mt
- S = 5.00 %
- Coeficiente de rugosidad = 0.016
- Velocidad = 2.0812 mt/s

Por lo tanto:

$$V = 1/n \times S^{1/2} \times R^{2/3}$$

$$QLL = A \times V$$

$$QLL = 0.0480 \times 2.0812$$

$$QLL = 0.0999 \text{ m}^3/\text{s}$$

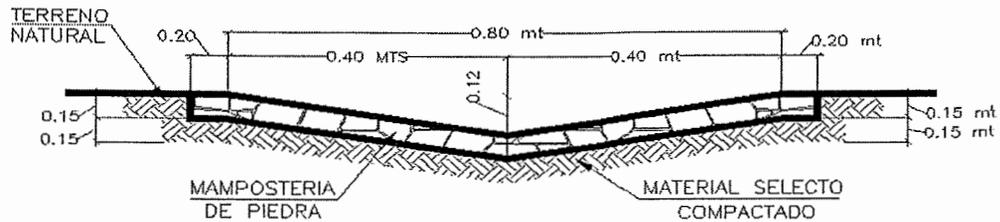
Lugar:	Hacienda Buena Vista	Proyecto:	San Jose 1 y 2
Tramo:	caudal doble cuneta	Revestimiento:	Mampostería de piedra
<b>Datos:</b>			
Tirante (y):	0.12	m	
Ancho de solera (b):	0	m	
Talud (Z):	3.3333		
Coeficiente de rugosidad (n):	0.016		
Pendiente (S):	0.05	m/m	
<b>Resultados:</b>			
Caudal (Q):	0.0999	m <sup>3</sup> /s	Velocidad (v): 2.0812 m/s
Área hidráulica (A):	0.0480	m <sup>2</sup>	Perímetro (p): 0.8352 m
Radio hidráulico (R):	0.0575	m	Espejo de agua (T): 0.8000 m
Número de Froude (F):	2.7128		Energía específica (E): 0.3408 m-Kg/Kg
Tipo de flujo:	Subcrítico		

$Q_d$  (caudal de desalajo = 0.0810 m<sup>3</sup>/seg) <  $QLL$  (caudal de diseño = 0.0999 m<sup>3</sup>/seg.)

*Contreras*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL.

Por tanto la dimensión de la propuesta a construir del doble cuneta se realizara en las áreas A10, A12, A13, A26, A40, A43, A44, A47, A71, A77, A87, A103, A106, A117, A135 (Ver ubicación de áreas tributarias y detalle de obra en plano de sistema de aguas lluvias):



3) Partiendo del cuadro dos y diseñando para el canaleta C1 tomando como rango de calculo caudales comprendidos entre 0.10 mts<sup>3</sup> / seg a 0.15 mts<sup>3</sup>/seg; es decir; la dimensión de la obra será la misma, siempre y cuando se encuentre dentro de este rango. Así obtenemos lo siguiente

Elementos geométricos:

- Área hidráulica = 0.0600 mt<sup>2</sup>
- Perímetro = 0.8000 mt
- Radio hidráulico = 0.0750 mt
- S = 5.00 %
- Coeficiente de rugosidad = 0.016
- Velocidad = 2.4855 mt/s

*d<sub>1</sub> = 0.20 \* 0.30 h<sub>al</sub> ✓*

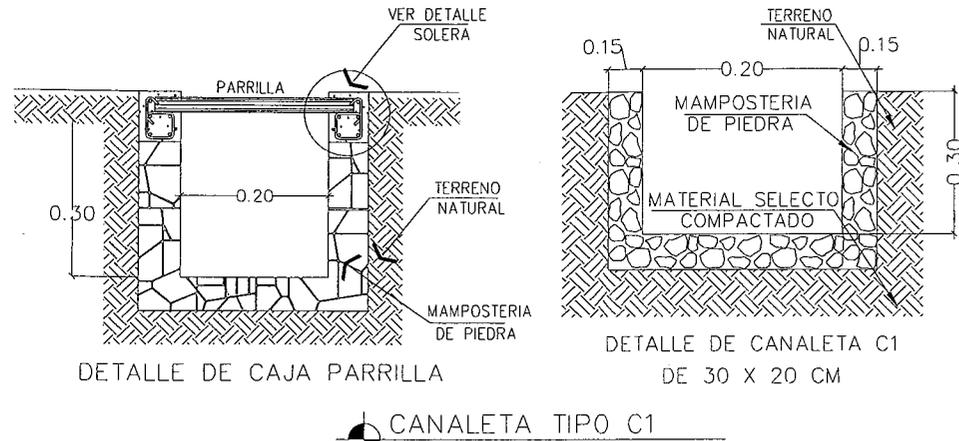
Por lo tanto:  $V = 1/n \times S^{1/2} \times R^{2/3}$   
 $QLL = A \times V$   
 $QLL = 0.0600 \times 2.4855$   
 $QLL = 0.1491 \text{ m}^3/\text{s}$

Lugar:	Hacienda Buena Vista	Proyecto:	San Jose 1 y 2
Tamaño:	Canaleta	Revestimiento:	Mamposteria de piedra
<b>Datos:</b>			
Tirante (y):	0.30 m		
Ancho de solera (b):	0.20 m		
Talud (Z):	0		
Coeficiente de rugosidad (n):	0.016		
Pendiente (S):	0.05 m/m		
<b>Resultados:</b>			
Caudal (Q):	0.1491 m <sup>3</sup> /s	Velocidad (v):	2.4855 m/s
Area hidráulica (A):	0.0600 m <sup>2</sup>	Perímetro (p):	0.8000 m
Radio hidráulico (R):	0.0750 m	Espejo de agua (T):	0.2000 m
Número de Froude (F):	1.4488	Energía específica (E):	0.6149 m-Kg/kg
Tipo de flujo:	Subcrítico		

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

$Q_d$  (caudal de desalojo =  $0.1252 \text{ m}^3/\text{seg}$ ) <  $Q_{LL}$  (caudal de diseño =  $0.1491 \text{ m}^3/\text{seg}$ )

Por tanto la dimensión de la propuesta a construir del doble cuneta se realizara en las áreas A52, A55, A58, A81, A82, A90, A91, 104, A158 Y A165 (Ver ubicación de áreas tributarias y detalle de obra en plano de sistema de aguas lluvias):



- 4) Partiendo del cuadro tres y diseñando para canaleta interna C2 tomando como rango de calculo caudales comprendidos entre  $0.15 \text{ mts}^3 / \text{seg}$  a  $0.70 \text{ mts}^3/\text{seg}$ ; es decir; la dimensión de la obra será la misma, siempre y cuando se encuentre dentro de este rango.

Así obtenemos lo siguiente

Elementos geométricos:

- Área hidráulica =  $0.1800 \text{ mt}^2$
- Perímetro =  $1.3000 \text{ mt}$
- Radio hidráulico =  $0.1385 \text{ mt}$
- S =  $4.00 \%$
- Coeficiente de rugosidad =  $0.016$
- Velocidad =  $3.7404 \text{ mt/s}$

Por lo tanto:  $V = 1/n \times S^{1/2} \times R^{2/3}$

$$Q_{LL} = A \times V$$

$$Q_{LL} = 0.1800 \times 3.7404$$

$$Q_{LL} = 0.6733 \text{ m}^3/\text{s}$$

*C2 = 040x045*  
*Pagure 10/7*  
*amont 10/11*



Lugar:	Hacienda Buena Vista	Proyecto:	San Jose 1 y 2
Tramo:	Canaleta	Revestimiento:	Mampostería de piedra

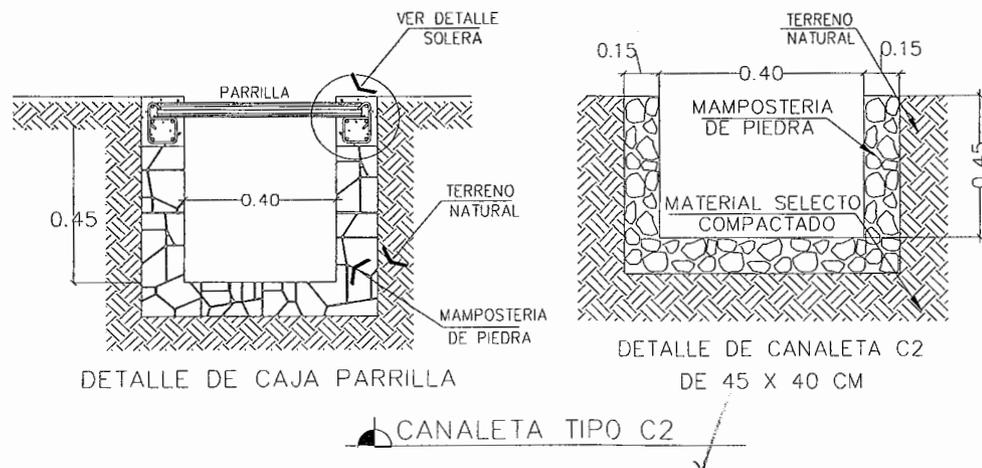
<b>Datos:</b>	
Tirante (y):	0.45 m
Ancho de solera (b):	0.40 m
Talud (Z):	0
Coefficiente de rugosidad (n):	0.016
Pendiente (S):	0.05 m/m

<b>Resultados:</b>			
Caudal (Q):	0.6733 m <sup>3</sup> /s	Velocidad (v):	3.7404 m/s
Área hidráulica (A):	0.1800 m <sup>2</sup>	Perímetro (p):	1.3000 m
Radio hidráulico (R):	0.1385 m	Espejo de agua (T):	0.4000 m
Número de Froude (F):	1.7802	Energía específica (E):	1.1631 m·Kg/Kg
Tipo de flujo:	Subcrítico		

$$Q_d (\text{caudal de desalojo} = 0.6194 \text{ m}^3/\text{seg}) < Q_{LL} (\text{caudal de diseño} = 0.6733 \text{ m}^3/\text{seg}.)$$

Por tanto la dimensión de la propuesta a construir de la canaleta C2 entre las áreas A54, A64, A83, A98, A99, A113, A121, A122, A133, A150, A151, A153, A161 (Ver ubicación de áreas tributarias y detalle de obra en plano de sistema de aguas lluvias:



- 5) Partiendo del cuadro tres y diseñando para canaleta interna C3 tomando como rango de calculo caudales comprendidos entre 0.70 mts<sup>3</sup> / seg a 1.60 mts<sup>3</sup>/seg; es decir; la dimensión de la obra será la misma, siempre y cuando se encuentre dentro de este rango. Así obtenemos lo siguiente

Elementos geométricos:

- Área hidráulica = 0.3500 mt<sup>2</sup>
- Perímetro = 1.9000 mt



221

- Radio hidráulico = 0.1842 mt
- S = 4.00 %
- Coeficiente de rugosidad = 0.016
- Velocidad = 4.5245 mt/s

Por lo tanto:

$$V = 1/n \times S^{1/2} \times R^{2/3}$$

$$QLL = A \times V$$

$$QLL = 0.3500 \times 4.5245$$

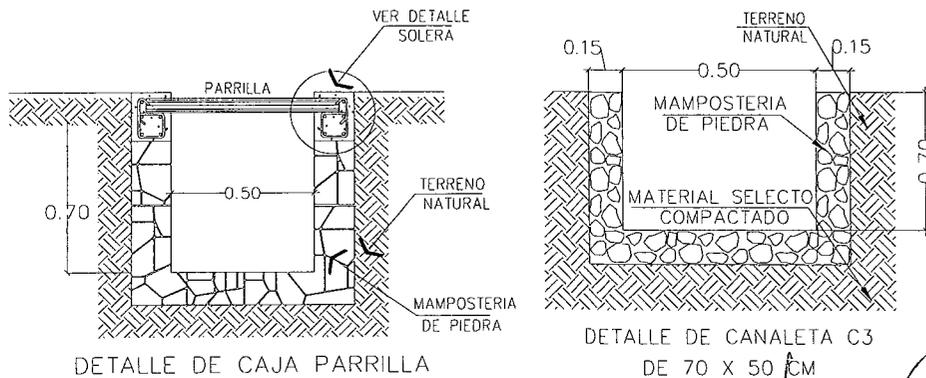
$$QLL = 1.5836 \text{ m}^3/\text{s}$$

Lugar:	Hacienda Buena Vista	Proyecto:	San Jose 1 y 2
Tramo:	Canaleta	Revestimiento:	Mamposteria de piedra
<b>Datos:</b>			
Tirante (y):	0.70	m	
Ancho de solera (b):	0.50	m	
Talud (Z):	0		
Coeficiente de rugosidad (n):	0.016		
Pendiente (S):	0.05	m/m	
<b>Resultados:</b>			
Caudal (Q):	1.5836	m <sup>3</sup> /s	Velocidad (v): 4.5245 m/s
Área hidráulica (A):	0.3500	m <sup>2</sup>	Perímetro (p): 1.9000 m
Radio hidráulico (R):	0.1842	m	Espejo de agua (T): 0.5000 m
Número de Froude (F):	1.7266		Energía específica (E): 1.7434 m·Kg/Kg
Tipo de flujo:	Subcrítico		

**Qd (caudal de desalajo = 1.3960 m<sup>3</sup>/seg) < QLL (caudal de diseño = 1.5836 m<sup>3</sup>/seg.)**

Por tanto la dimensión de la propuesta a construir de la canaleta C3 entre las áreas A159 para el desalajo pluvial es la siguiente (Ver ubicación de áreas tributarias y detalle de obra en plano de sistema de aguas lluvias:

*e = 0.50 x 0.70 h*



● CANALETA TIPO C3

*[Signature]*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

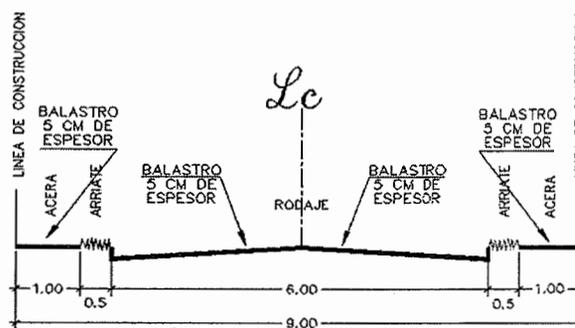
### 3.9.0 Conclusiones y Recomendaciones.

Los datos de cálculo obtenidos permiten establecer de acuerdo a las condiciones tanto topográficas, pedológicas y fisiográficas del terreno, así como las condiciones y características del río las cañas, el cual será el colector primario donde se ha proyectado la evacuación al 100% de la escorrentía del proyecto, llevándose a cabo mediante la construcción de la canaleta de mampostería de piedra, tal y como se ve en el plano anexo y su respectivo perfil de descarga de aproximadamente 400 metros tal como lo dice la resolución emitida, permitiendo desalojar sin problemas la escorrentía de aguas lluvias a generarse por las diferentes áreas tributarias del proyecto en estudio, así como también mediante la construcción de las diferentes obras proyectadas dentro del proyecto dichas aguas pluviales tendrá un mejor desalojo y flujo dentro del terreno en estudio, además dichas obras hidráulicas como lo son las canaletas específicamente las que se encuentra al costado sur del terreno tienen la suficiente capacidad para evacuar las aguas lluvias evitando de esta manera que llegue al talud que se encuentra en ese mismo costado. Dicho punto de descarga, tiene la suficiente capacidad mucho mayor que el caudal a recolectar, así mismo no se prevé la generación de problemas de inundación, ni deficiencias del sistema de drenaje o escurrimiento en el área del proyecto o áreas circundantes del mismo; sin embargo se recomienda establecer el mantenimiento adecuado de todas las obras hidráulicas proyectadas como lo son las canaletas, badenes, doble cunetas todas con el objetivo de evitar problemas de drenaje, solo que ahora tendrá una mejor conducción pluvial. Los badenes proyectados deberán ser construidos en las intersecciones de calles y avenidas recomendadas tal y como se puede ver en el plano anexo, así todas las canaletas proyectadas tiene su parrillas en las bocacalles esto con el objetivo que todo vehículo circule de manera segura. Todas las vías de acceso deberán contar con la estructura de doble cuneta, así como un revestimiento con material volcánico o balasto. Por otro lado el talud que se encuentra al costado sur del terreno se demostró mediante el estudio de suelos realizado que dicho suelo cumple con las condiciones de seguridad determinadas mediante la norma técnica para el diseño de cimentaciones y estabilidad de taludes. Así mismo se estará siguiendo y tomando en cuenta todas las recomendaciones que dicho estudio de suelos menciona, como por ejemplo la construcción de muros de retención con el objetivo de soportar empujes producidos por el suelo mismo. Así mismo se estaría cubriendo la superficie con grama o vegetación para evitar la erosión del sector.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
INGENIEROS  
DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL

## 5- Accesos y aceras.

EL recubrimiento de las calles y avenidas del proyecto será con balastro, el cual tendrá un recubrimiento de cinco centímetros de espesor, el material será colocado en los accesos con camiones de volteo los cuales ubicaran pequeñas porciones a lo largo de las calles y avenida y luego con una retroexcavadora será esparcido y así dejar una capa uniforme. Con respecto a las aceras, será construida utilizando balastro, aplicando un espesor de 5 cm por todas las aceras. A continuación se muestra el detalle de las obras: (ver anexo 5)



SECCION B-B  
 ESC. : 1 : 100  
 CALLE SAN JOSE 1  
 CALLE SAN JOSE 2  
 CALLE N°3,4 y 5  
 AVENIDA NUMERO  
 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ,12 ,13 Y 14

## 6- Factibilidad de Desechos Solidos.

Para la propuesta para la disposición de los desechos solidos, se obtuvo la factibilidad de recolección de los desechos solidos por parte de la alcaldía de tonacatepeque. (Ver documento varios)

## 7- Incumplimiento. Lote 3 del polígono uno y lote uno del polígono dos.

Con respecto a estos lotes, dicha área fue rediseña, dejando la zona de retiro establecida en dicha resolución, es decir el POLÍGONO 1, antes contaba con cinco lotes ahora cuenta con cuatro, el POLÍGONO 2 antes contaba con cuatro lotes ahora cuenta con tres. Ver anexo 5

## 8- Incumplimiento. No se acepta la ubicación del área destinada para zona verde y equipamiento social debido a la topografía quebrada del terreno.

Por tal razón dichas áreas fueron reubicadas según lo establecido en el artículo 55, 59 y 65 del reglamento a la ley de urbanismo y construcción.



- 9- **Incumplimiento.** Los lotes 3 y 4 del polígono 4, los lotes 5,6,10, 11 y 12 del polígono 5, los lotes 4,5 6, 9, 10, 11 y 12 del polígono 6 se encuentran afectados por una canaleta existente para el drenaje de las aguas lluvias, no se solicita compensación, debiendo identificarse y describirse en las escrituras publicas correspondientes. Con respecto a este punto, dichas canaletas existente no se tomaron en cuenta, se realizo una nueva distribución de obras hidráulicas para un mejor funcionamiento del fluido dentro del proyecto con el objetivo de no afectar ningún lote.
- 10- **Incumplimiento. Lotes afectados por zona de protección por desnivel en el costado sur.** Tal y como se menciona en el numeral tres, se realizo el estudio de suelos con el objetivo de determinar las condiciones física y mecánicas del sub suelo, en donde dicho estudio determino y verifico que las propiedades geotécnicas del talud y sus alrededores de dicho suelo cumple con las condiciones de seguridad determinadas mediante la norma técnica para el diseño de cimentaciones y estabilidad de taludes. No obstante los lotes del 9 a 14 del polígono 7, dicho suelo no cumple con las condiciones de seguridad que dicha normativa técnica indica, por tal razón dichos lotes fueron eliminados del presente plano, los demás lotes se mantienen. En el plano anexo numero 5 se pueden verificar la distribución de lotes.
- 11- **Incumplimiento. Los lotes afectados por la zona de retiro de la carretera a Tonacatepeque polígono 1 lote 1 y 4 comercializados.** Estos lotes serán compensados por el desarrollador según el área afectada. Esta área también fue rediseñada y acoplada al plano de distribución de lotes.

**12- Especificaciones técnicas.**

A continuación se detallan las especificaciones técnicas de los materiales a utilizar en las obras mínimas requeridas para el desarrollo de la lotificación:

A. Cordones y Cunetas (Doble Cuneta).

- La piedra a utilizar en las obras proyectadas será piedra cuarta de buena calidad y tendrá que lavarse antes de ser utilizada.
- La granulometría de la grava a utilizar en las obras será grava número tres.



- La arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del rio de la cañas por presentar la mejor granulometría.
- El concreto a utilizar será de peso volumétrico normal, con una proporción 1:2.2 obteniendo una resistencia de 217 kg/cm<sup>2</sup>.
- Material existen será sustituido 15 cm por material selecto que será tierra blanca, compactado con bailarinas en dos capas de 7.50 cm.

B. Badenes.

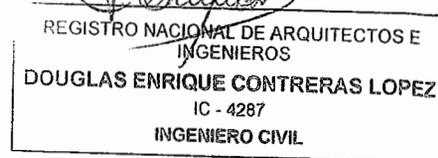
- La piedra a utilizar en las obras proyectadas será piedra cuarta de buena calidad y tendrá que lavarse antes de ser utilizada.
- La granulometría de la grava a utilizar en las obras será grava número tres.
- La arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del rio de la cañas por presentar la mejor granulometría.
- El concreto a utilizar será de peso volumétrico normal, con una proporción 1:2.2 obteniendo una resistencia de 217 kg/cm<sup>2</sup>.
- Material existen será sustituido 15 cm por material selecto que será tierra blanca, compactado con bailarinas en dos capas de 7.50 cm.

C. Canaletas para aguas lluvias.

- La piedra a utilizar en las obras proyectadas será piedra cuarta de buena calidad y tendrá que lavarse antes de ser utilizada.
- La arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del rio de la cañas por presentar la mejor granulometría.
- El concreto a utilizar en toda la obra será de peso volumétrico normal con una proporción 1:2.2 obteniendo una resistencia de 217 kg/cm<sup>2</sup>.
- Material existen será sustituido 20 cm por material selecto que será tierra blanca, compactado con bailarinas en dos capas de 10 cm.

D. Aceras.

- Se creara una capa de 5 cm de espesor de balastro sobre la rasante.
- La granulometría del balastro a utilizar en los accesos y aceras, será toda de forma uniforme de un tamaño de 40 mm.



## E. Agua potable.

- La tubería para el sistema de agua potable para la tubería principal a instalar dentro del proyecto será de PVC de 160 psi CE de 2 pulgadas, mientras que la tubería para las acometidas de las cantareras será de PVC de 315 psi CC de ½ pulgada. Ocupando el pegamento tangit para el pegamento de la tubería.

## F. Accesos.

- Se creara una capa de 5 cm de espesor de balastro sobre la rasante.
- La granulometría del balasto a utilizar en los accesos, será toda de forma uniforme de un tamaño de 40 mm.

## G. Disposición de excretas.

- El acero de refuerzo necesario a utilizar en las obras será grado 60 bajo norma.
- El acero de refuerzo en paredes de block será grado 60 bajo norma, el refuerzo vertical será de diámetro de 3/8 a cada 60 cm y el refuerzo horizontal de diámetro de ¼ a cada 40 cm (dos hiladas) en todas las paredes.
- La arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del rio de la cañas por presentar la mejor granulometría.

## 13- Documentos varios.

Agrego los siguientes documentos: presupuesto de las diferentes obras proyectadas a realizar en el proyecto, cronograma de actividades, anotación preventiva de la existencia de la parcelación en original, declaración jurada de compromiso de donación de Área verde, declaración jurada de las obras, copia de la factibilidad de desechos solidos, copia de credencial de profesional responsable, copia de prorroga vigente, copia de documento de permiso por atravesar terreno colindante, declaración jurada de pago de hipoteca y copia de la resolución de factibilidad de regularización del proyecto, tal y como se puede observar a continuación:

y con persona responsable



## PRESUPUESTO DE OBRAS

PROYECTO: SAN JOSE 1 Y 2

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: EL AGRICULTOR SA DE CV

UBICACION: HACIENDA BUENA VISTA, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

<b>A- Materiales</b>					
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	SUBTOTAL	TOTAL
<b>Doble Cuneta</b>					<b>\$20,167.67</b>
Piedra	m3	520.00	\$20.00	\$10,400.00	
Cemento	Bolsa	625.00	\$8.00	\$5,000.00	
Arena	m3	90.00	\$13.00	\$1,170.00	
Agua	barril	97.67	\$1.00	\$97.67	
Tierra Blanca	m3	350.00	\$10.00	\$3,500.00	
<b>Badenes</b>					<b>\$1,891.84</b>
Piedra	m3	41.48	\$20.00	\$829.50	
Cemento	Bolsa	64.04	\$8.00	\$512.30	
Arena	m3	10.95	\$13.00	\$142.34	
Agua	barril	7.70	\$1.00	\$7.70	
Tierra Blanca	m3	40.00	\$10.00	\$400.00	
<b>Canaletas</b>					<b>\$67,689.16</b>
Piedra	m3	1425.00	\$20.00	\$28,500.00	
Cemento	Bolsa	2225.00	\$8.00	\$17,800.00	
Arena	m3	450.00	\$13.00	\$5,850.00	
Agua	barril	539.16	\$1.00	\$539.16	
Tierra Blanca	m3	1500.00	\$10.00	\$15,000.00	
<b>Construcción de Aceras</b>					<b>\$1,260.00</b>
Balastreado	m3	180.00	\$7.00	\$1,260.00	
<b>Sistema de agua potable</b>					<b>\$3,309.30</b>
Tubo PVC JR ø 2" 160 PSI	u	145.00	\$8.50	\$1,232.50	
Tubo PVC JR ø 1/2" 160 PSI	u	6.00	\$2.00	\$12.00	
Tee PVC JR ø 2"	u	5.00	\$3.00	\$15.00	
Codo de 2" a 90 grados	u	8.00	\$3.25	\$26.00	
Reductos de 2 a 1 / 2	u	6.00	\$2.45	\$14.70	
1/4 Pegamento PVC	u	6.00	\$20.00	\$120.00	
Wro de 1/2"	u	6.00	\$2.35	\$14.10	
Canarera (15 en total)	sg	15.00	\$125.00	\$1,875.00	
<b>Balastreado de calles</b>					<b>\$3,150.00</b>
Balastreado de calles y avenidas	m3	450.00	\$7.00	\$3,150.00	

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
 INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

PRESUPUESTO DE OBRAS

PROYECTO: SAN JOSE 1 Y 2

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: EL AGRICULTOR SA DE CV

UBICACION: HACIENDA BUENA VISTA, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

<b>B-Mano de Obra</b>					
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	SUBTOTAL	TOTAL
<b>Mano de obra doble cuneta</b>					<b>\$17,075.00</b>
Hechura de doble cuneta repellada y pulida	ml	2500.00	\$3.10	\$7,750.00	
Compactación	ml	2500.00	\$3.73	\$9,325.00	
<b>Mano de obra de Badenes</b>					<b>\$225.39</b>
Hechura de doble cuneta repellada y pulida	ml	33.00	\$3.10	\$102.30	
Compactación	ml	33.00	\$3.73	\$123.09	
<b>Mano de obra - canaletas</b>					<b>\$7,495.17</b>
Excavacion y hechura de canaleta	ml	1575.00	\$4.50	\$7,087.50	
Compactación	m3	104.53	\$3.90	\$407.67	
<b>Mano del sistema de Agua potable</b>					<b>\$4,597.96</b>
Tubo y nivelación para tubería AP	ml	870.00	\$0.40	\$348.00	
Instalación acometida de ø 1/2"	ml	36.00	\$1.45	\$52.20	
Instalación de tubería de ø 2"	ml	834.00	\$1.45	\$1,209.30	
Excavación	m3	217.99	\$3.07	\$669.23	
Compactación	m3	217.99	\$3.07	\$669.23	
Palas, piochas, azadon, carretilla, barra.	sg	1.00	\$300.00	\$300.00	
Hechura de cantareras	sg	15.00	\$90.00	\$1,350.00	
				<b>TOTAL DE MATERIALES</b>	<b>\$97,467.96</b>
				<b>TOTAL DE MANO DE OBRA</b>	<b>\$29,393.52</b>
				<b>TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>\$126,861.48</b>

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
 INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

# PROYECTO SAN JOSE 1 y 2

Id	Nombre de tarea	2020												2021					
		feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar	abr	may		
1	Construcción de aceras y balastreo de calles																		
2	Canaletas, badenes y doble cuneta																		
3	Construcción del sistema hidráulico / agua potable																		

  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

Cronograma de Actividades.  
 Proyecto San Jose 1 y 2

Tarea



VICEMINISTERIO  
DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO  
URBANO

GOBIERNO  
DE EL SALVADOR

San Salvador, 1 de octubre de 2018  
REF: DVMVDU/DDTUC/STUC/0568/01/10/2018

OFICIO No. 0033-2018-1

ANOTACIÓN PREVENTIVA

DIRECCIÓN  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS  
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

De conformidad al art. 49 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y para los efectos legales y registrales se emite la presente ANOTACIÓN PREVENTIVA al inmueble de naturaleza rústica, identificado por medio de la Matrícula: 60065037-00000, cuya propietaria es: El Agricultor S.A DE C.V (con NIT: 0511-060788-101-2); relacionado al proyecto de la lotificación San José I y II, ubicado en lote #1, Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador.

El inmueble donde se desarrolla la lotificación, actualmente tiene un área de 83,869.17 m<sup>2</sup>. Debiéndose realizar la marginación de la existencia de la parcelación en atención a la disposición antes referida.

Atentamente,



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA

Viceministro De Vivienda  
Y Desarrollo Urbano

201906004424



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081  
Km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Arzujo, Planel MOP La Lechuza, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*



GOBIERNO  
DE EL SALVADOR



# CNR

Centro Nacional de Registros

No. 7430314

## RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN ANOTACION PREVENTIVA DE EXISTENCIA DE PARCELACION

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:17:39 horas, del día once de Febrero del año dos mil diecinueve, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 60065037-00000, con un área de 83,869.1700 metros cuadrados , ubicada en JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- LOTE #1/ JURISDICCION DE TONACATEPEQUE.- Correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR en el asiento 8

### A Favor de

EL AGRICULTOR, SOGIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

**Resolución :** -INMUEBLE HIPOTECADO Y VARIAS MODIFICACIONES POR INSCRIPCION #2 Y SIGUIENTE A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201906004426 a las 13:13:42 horas, del día veintitres de Enero del año dos mil diecinueve. San Salvador, Doce de Febrero del año Dos Mil Diecinueve .-

**José Mauricio Colinares Escobar**  
Registrador Auxiliar





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE EL SALVADOR

San Salvador, 1 de octubre de 2018  
REF: DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018

OFICIO No. 0033-2018-2

ANOTACIÓN PREVENTIVA

DIRECCIÓN  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS  
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

De conformidad al art. 49 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, y para los efectos legales y registrales se emite la presente ANOTACIÓN PREVENTIVA al inmueble de naturaleza rústica, identificado por medio de la Matrícula: 60183993-00000, cuya propietaria es: El Agricultor S.A DE C.V (con NIT: 0511-060788-101-2); relacionado al proyecto de la lotificación San José I y II, ubicado en lote #2, Hacienda Buena Vista (Porción Desmembrada), Municipio de Tonacatepeque, Departamento de San Salvador.

El inmueble donde se desarrolla la lotificación, actualmente tiene un área de 74,367.64 m<sup>2</sup>. Debiéndose realizar la marginación de la existencia de la parcelación en atención a la disposición antes referida.

Atentamente,



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
Viceministro De Vivienda Y Desarrollo Urbano



201906004427

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

NIT: 0614-010111-0081  
Km. 5 1/2 Alameda Manuel Enrique Araujo, Plantel MOP La Lechuga, Módulo A.  
Teléfonos: Conmutador: 2528-3000 y 2528-3100; Fax: 2528-3111

SIGAMOS *creando futuro*



GOBIERNO DE EL SALVADOR

Handwritten mark



# CNR

Centro Nacional de Registros

No. 7430040

## RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN ANOTACION PREVENTIVA DE EXISTENCIA DE PARCELACION

el Registro, de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:02:50 horas, del día ocho de Febrero del año dos mil diecinueve, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

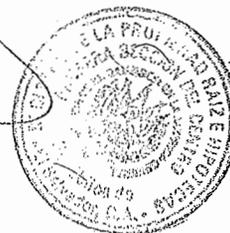
1.- 60183993-00000, con un área de 74,367.6400 metros cuadrados , ubicada en LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA (PORCION DESMEMBRADA), LOTE # 2, HACIENDA BUENA VISTA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR en el asiento 7

### A Favor de

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

**Resolución :** SE INSCRIBE LA PRESENTE ANOTACION PREVENTIVA DE EXISTENCIA DE PARCELACION CONFORME A OFICIO N° 0033-2018-2, CON REFERENCIA: DVMVDU/DDTUC/STUC/0569/01/10/2018, CON FECHA 01/OCTUBRE/2018, Y FIRMADO POR EL ARQUITECTO JOSE ROBERTO GOCHEZ ESPINOZA, EN SU CALIDAD DE VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL SE ORDENA SE ANOTE PREVENTIVAMENTE EL INMUEBLE DE CONFORMIDAD AL ART. 49 DE LA LEY ESPECIAL DE LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES PARA USO HABITACIONAL, YA QUE EN EL INMUEBLE CITADO SE DESARROLLARA EL PROYECTO DE LOTIFICACION DENOMINADA LOTIFICACION SAN JOSE I Y II. BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201906004427 a las 13:14:09 horas, del día veintitres de Enero del año dos mil diecinueve. San Salvador, Ocho de Febrero del año Dos Mil Diecinueve .-



Licda. Alba Luz Sánchez Cordero  
Registradora Auxiliar



# ALCALDIA MUNICIPAL DE TONACATEPEQUE

2da. Avenida Sur y 1a. Calle Poniente, Barrio San Nicolás, Tonacatepeque, Departamento de San Salvador, Tel. 2325-8200 - 2325-8201, Telefax 2325-8205.



SRES. EL AGRICULTOR, S.A. DE C.V.

Con referencia a su solicitud, donde se consulta sobre la factibilidad de recolección de desechos sólidos que surjan de las lotificaciones "San Jose I y II", situada en Hacienda Buena Vista, de este municipio, y que es de su propiedad.

Al respecto esta municipalidad le manifiesta que estamos en disposición de prestar el servicio de recolección de basura siempre que los usuarios (lotehabientes) una vez finalizado el proceso de legalización de dicha lotificación, se mantengan al día en el pago de sus impuestos municipales.

Sin más sobre el particular, se extiende la presente en la ciudad de Tonacatepeque a los veintidós días del mes de diciembre de dos mil diecisiete

Atentamente,

  
ROBERTO EDGARDO HERRERA DIAZ CANJURA  
ALCALDE MUNICIPAL



EL SUSCRITO NOTARIO, en base al Art. 30 de la Ley del ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias, CERTIFICA: que la preente fotocopia que consta de Un folios, es conforme y fiel con su original, con el cual se confrontó, siendo devuelta a los interesados. En San Salvador, a los veintidos días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete.

  
JOSE IVAN RIVERA RAMIREZ  
NOTARIO  
REPUBLICA DE EL SALVADOR

EL SALVADOR  
UNIDOS CRECEMOS TODOS

CONSEJO NACIONAL DE LA  
ARQUITECTURA Y LA INGENIERIA

Está inscrito en el Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros, Proyectistas y Constructores.

NOMBRE: **DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**

PROFESION: **INGENIERO CIVIL**

N° de Registro: **IC-4287**

15/10/2018  
Emisión

15/10/2021  
Vencimiento



00081294-4

D.U.I.

15/03/2010  
Graduación

Centro de Estudios

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE EL SALVADOR (UNICAES)

0101-251281-101-0

N.I.T.

Incorporación

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL

ARQ. JOSE ROBERTO GOCHÉZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Acta de ZV y Eq. Social  
para sustituir



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día doce de marzo del año dos mil diecinueve.  
Ante Mí, Roger Saul Carrillo Funes, Mayor de edad, Notario, del domicilio de Santa Tecla departamento de La Libertad; COMPARECE: el señor **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis- ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número **CINCUENTA Y UNO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades; y **BAJO JURAMENTO ME DICE:** I) Que con base al art. Treinta y cuatro inciso dos del Reglamento a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional otorga la presente declaración jurada de compromiso, cada uno en su carácter personal en la que establecen lo siguiente; II) Con respecto a las donación de áreas verdes y Áreas de Equipamiento social, las cuales se describen de la siguiente forma: **Zona Verde Recreativa A.** Con una extensión superficial de novecientos sesenta punto diecinueve metros cuadrados, equivalentes a un mil trescientos setenta y tres punto ochenta y cuatro varas cuadradas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur setenta y un grados treinta y seis minutos veintinueve segundos Este con una distancia de veintitrés punto noventa y dos metros; colindando con Equipamiento social "B". LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor

Oriente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur treinta y ocho grados veintidós minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto setenta y un metros; Tramo dos, Sur cincuenta y un grados treinta y siete minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de veintinueve punto cero cero metros; colindando con Lotes doce y trece del polígono quince con avenida número trece de por medio . LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur treinta y ocho grados veintidós minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de cuarenta y seis punto dieciocho metros; colindando con Lotes cuatro, cinco, seis, siete y ocho del Polígono quince. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cero siete grados trece minutos veintiocho segundos Este con una distancia de cero punto cuarenta y nueve metros; Tramo dos, Norte cero dos grados veintinueve minutos dieciséis segundos Oeste con una distancia de veinte punto cuarenta y ocho metros; Tramo tres, Norte cero cinco grados cuarenta y nueve minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de nueve punto once metros; Tramo cuatro, Norte doce grados cuarenta y cuatro minutos cuarenta y un segundos Oeste con una distancia de once punto cincuenta y seis metros; Tramo cinco, Norte setenta grados cuarenta y ocho minutos cero dos segundos Oeste con una distancia de seis punto cincuenta y dos metros; Tramo seis, Norte veintitrés grados treinta y cinco minutos cincuenta y dos segundos Oeste con una distancia de diez punto cincuenta y un metros; Tramo siete, Norte cero tres grados cero cuatro minutos treinta y un segundos Este con una distancia de seis punto noventa y ocho metros; Tramo ocho, Norte cero nueve grados cero dos minutos veinticinco segundos Este con una distancia de cinco punto treinta y dos metros; Tramo nueve, Norte veintiséis grados treinta y cuatro minutos veintiséis segundos Este con una distancia de uno punto noventa y tres metros; colindando con Resto Dos. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **Zona verde recreativa B.** Con una extensión superficial de un mil quinientos noventa y un punto setenta y tres metros cuadrados, equivalentes a dos mil doscientos setenta y siete punto cuarenta y cinco varas cuadradas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur setenta y ocho grados cero seis minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de treinta y ocho punto setenta y un metros; Tramo dos, Sur treinta grados once minutos cero un segundos Este con una distancia de siete punto veintisiete metros; colindando con lotes uno, dos, tres, cuatro y cinco del polígono catorce. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por tres



tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Oeste con una distancia de seis punto cincuenta y cinco metros; Tramo dos, Sur treinta grados once minutos cero un segundos Este con una distancia de dos punto cero dos metros; Tramo tres, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Oeste con una distancia de cincuenta y cuatro punto sesenta y un metros; colindando con lote seis del polígono catorce; Zona verde ecológica . LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte setenta y tres grados treinta y seis minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de once punto cero cuatro metros; Tramo dos, Norte veinticinco grados cuarenta y cinco minutos cuarenta y un segundos Oeste con una distancia de nueve punto cero tres metros; Tramo tres, Norte treinta y tres grados catorce minutos veintiocho segundos Oeste con una distancia de cinco punto setenta y ocho metros; Tramo cuatro, Norte treinta grados cincuenta y siete minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de dos punto cincuenta y nueve metros; colindando con Propiedad privada a favor de Eduardo Jose Flores Navarro, Rafael Alberto Flores Navarro, Enrique Ulises Flores Navarro y parte de Resto Dos. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y tres grados dieciocho minutos treinta y nueve segundos Este con una distancia de treinta y cinco punto sesenta y siete metros; Tramo dos, Norte treinta grados cincuenta y cuatro minutos veinticinco segundos Oeste con una distancia de cuatro punto ochenta y tres metros; Tramo tres, Norte cero cero grados veinte minutos cuarenta y seis segundos Oeste con una distancia de ocho punto veintiocho metros; colindando con Lote diez del Polígono quince y final de avenida doce. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **Zona verde Recreativa C.** Con una extensión superficial de seiscientos veintiocho punto veinticinco metros cuadrados, equivalentes a ochocientos noventa y ocho punto noventa varas cuadradas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y seis grados cincuenta y dos minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de diecisiete punto veinticuatro metros; Tramo dos, Sur veintitrés grados cero siete minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de dos punto veintidós metros; Tramo tres, Norte sesenta y seis grados cincuenta y dos minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de uno punto cincuenta metros; Tramo cuatro, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur setenta y siete grados cuarenta y cuatro minutos veintiún segundos Este con una longitud de curva de cinco

punto cincuenta y seis metros y un radio de cuatro punto cincuenta metros; Tramo cinco, Norte sesenta y seis grados cincuenta y dos minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de un punto cuarenta y un metros; colindando con Lote cinco del polígono seis y parte de final de avenida número tres. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veintidós grados cincuenta minutos cuarenta y ocho segundos Este con una distancia de quince punto cuarenta y nueve metros; colindando con Zona verde recreativa "D" con servidumbre de aguas lluvias cuatro de por medio. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y siete grados cero nueve minutos doce segundos Oeste con una distancia de tres punto noventa y nueve metros; Tramo dos, Sur treinta y dos grados cero siete minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de doce punto cero cero metros; Tramo tres, Sur quince grados veintiocho minutos trece segundos Oeste con una distancia de catorce punto cincuenta y cuatro metros; colindando con Propiedad privada a favor de Marta Haydee de Navarro con servidumbre de aguas lluvias tres de por medio. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintitrés grados cero siete minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de treinta y ocho punto noventa metros; colindando con lotes nueve, diez, once, doce y parte del trece del Polígono seis. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **Zona verde recreativa D.** Con una extensión superficial de quinientos cincuenta y seis punto veintiséis metros cuadrados, equivalentes a setecientos noventa y cinco punto noventa varas cuadradas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y seis grados cincuenta y dos minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de seis punto ochenta y cinco metros; Tramo dos, Norte veintitrés grados cero siete minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de dos punto veintiún metros; Tramo tres, Norte sesenta y seis grados cincuenta y dos minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de treinta y cinco punto noventa y tres metros; colindando con parte de final de avenida tres; Lotes siete y cinco del polígono cinco. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veintisiete grados cero un minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de veintisiete punto setenta y nueve metros; colindando con Propiedad privada a favor de Marta Haydee de Navarro con servidumbre de aguas lluvias tres de por medio. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes



rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y siete grados cero nueve minutos doce segundos Oeste con una distancia de veintidós punto noventa y tres metros; colindando con Propiedad privada a favor de Marta Haydee de Navarro con servidumbre de aguas lluvias tres de por medio.

LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con el siguiente rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintidós grados cincuenta minutos cuarenta y ocho segundos Oeste con una distancia de quince punto cuarenta y nueve metros; colindando con Zona verde recreativa "C" con servidumbre de aguas lluvias cuatro de por medio. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **Zona verde ecológica** Con una extensión superficial de dos mil quinientos sesenta punto ochenta metros cuadrados, equivalentes a tres mil seiscientos sesenta y tres punto noventa y nueve varas cuadradas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por doce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur treinta grados once minutos cero un segundos Este con una distancia de diecisiete punto noventa y ocho metros; Tramo dos, Norte cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero cero metros; Tramo tres, Sur treinta grados once minutos cero un segundos Este con una distancia de dos punto setenta metros; Tramo cuatro, Norte cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de nueve punto cero cero metros; Tramo cinco, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte catorce grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este con una longitud de curva de siete punto cero siete metros y un radio de cuatro punto cincuenta metros; Tramo seis, Norte cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de uno punto cincuenta metros; Tramo siete, Norte treinta grados once minutos cero un segundos Oeste con una distancia de ocho punto cero cero metros; Tramo ocho, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Oeste con una distancia de uno punto cincuenta metros; Tramo nueve, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte setenta y cinco grados once minutos cero un segundos Oeste con una longitud de curva de siete punto cero siete metros y un radio de cuatro punto cincuenta metros; Tramo diez, Norte cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero cero metros; Tramo once, Sur treinta grados once minutos cero un segundos Este con una distancia de nueve punto setenta y siete metros; Tramo doce, Sur cincuenta y tres grados once minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de doce punto diecinueve metros; colindando con Lotes seis y siete del polígono catorce; final de calle tres; Lote catorce del

polígono trece y Equipamiento Social "A" con servidumbre de aguas lluvias dos de por medio. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur treinta grados cincuenta y un minutos cincuenta segundos Oeste con una distancia de dieciocho punto cincuenta y seis metros; Tramo dos, Sur cuarenta y seis grados veinticinco minutos dieciséis segundos Oeste con una distancia de nueve punto diecisiete metros; Tramo tres, Sur cuarenta y cinco grados trece minutos cuarenta y dos segundos Oeste con una distancia de veinte punto veintidós metros; Tramo cuatro, Sur sesenta y dos grados treinta y siete minutos veintiocho segundos Oeste con una distancia de veintiséis punto veintiún metros; colindando con resto tres con servidumbre de aguas lluvias Uno de por medio . LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte setenta y tres grados treinta y seis minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros; colindando con Propiedad privada a favor de Eduardo Jose Flores Navarro, Rafael Alberto Flores Navarro, Enrique Ulises Flores Navarro. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de cincuenta y cuatro punto sesenta y un metros; colindando con Zona verde recreativa "B". Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **Equipamiento Social "A": con una extensión superficial de un mil treinta y cinco punto cero ocho metros cuadrados, equivalentes a un mil cuatrocientos ochenta punto noventa y nueve varas cuadradas.** LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur treinta y siete grados catorce minutos cero ocho segundos Este con una distancia de catorce punto cero ocho metros; Tramo dos, Sur treinta grados once minutos cero un segundos Este con una distancia de veintisiete punto diecisiete metros; Tramo tres, Sur cincuenta y tres grados treinta minutos cero ocho segundos Este con una distancia de ocho punto diecinueve metros; colindando con Parte del lote cinco del polígono doce; intersección de avenida diez con calle san jose dos de por medio y lotes seis, cinco del polígono once. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur treinta y nueve grados quince minutos veintitrés segundos Oeste con una distancia de dieciocho punto sesenta y tres metros; Tramo dos, Sur treinta grados cincuenta y un minutos cincuenta segundos Oeste con una distancia de un punto treinta y nueve metros; colindando con Area reservada por el propietario "A" con servidumbre de



aguas lluvias uno de por medio. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cincuenta y tres grados once minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de once punto setenta y tres metros; Tramo dos, Norte treinta grados once minutos cero un segundos Oeste con una distancia de veintinueve punto ochenta y ocho metros; Tramo tres, Norte treinta y siete grados cincuenta y seis minutos quince segundos Oeste con una distancia de doce punto sesenta metros; colindando con Zona Verde Ecologica; lotes siete al nueve y parte del lote ocho del poligono trece con servidumbre de aguas lluvias dos de por medio. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cincuenta y dos grados cero tres minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de veinte punto dieciséis metros; colindando con Lote seis del poligono trece. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **Equipamiento Social B.** Con una extensión superficial de un mil doscientos sesenta y un punto cero cero metros cuadrados, equivalentes a un mil ochocientos cuatro punto veinticuatro varas cuadradas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte setenta y tres grados doce minutos cuarenta y tres segundos Este con una distancia de once punto ochenta y cinco metros; Tramo dos, Sur ochenta y siete grados cero seis minutos veintisiete segundos Este con una distancia de ocho punto veintiocho metros; Tramo tres, Sur ochenta y dos grados treinta y siete minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de ocho punto quince metros; Tramo cuatro, Sur ochenta y cuatro grados cincuenta y tres minutos cero cero segundos Este con una distancia de diecisiete punto sesenta y ocho metros; colindando con Resto Uno. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur dieciocho grados veintitrés minutos cero tres segundos Oeste con una distancia de catorce punto cuarenta y ocho metros; Tramo dos, Norte setenta y un grados treinta y seis minutos veintinueve segundos Oeste con una distancia de trece punto cero cero metros; Tramo tres, Sur dieciocho grados veintitrés minutos treinta y un segundos Oeste con una distancia de quince punto cuarenta y nueve metros; Tramo cuatro, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur sesenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cero cinco segundos Oeste con una longitud de curva de dieciséis punto cincuenta metros, y un radio de trece punto cincuenta metros; Tramo cinco, Sur treinta y ocho grados veintidós minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de seis punto sesenta y dos metros; colindando con Lotes cuatro, tres, uno,doce del poligono dieciseis; lotes once y doce del

polígono quince con calle número cuatro y avenida número trece de por medio. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte setenta y un grados treinta y seis minutos veintinueve segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto noventa y dos metros; colindando con Zona verde recreativa "A". LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintiséis grados treinta y cuatro minutos veintiséis segundos Este con una distancia de cuatro punto veintiún metros; Tramo dos, Norte cincuenta y ocho grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y ocho segundos Este con una distancia de dos punto cincuenta y cuatro metros; Tramo tres, Norte treinta y siete grados cuarenta y siete minutos veintiocho segundos Este con una distancia de nueve punto cincuenta y cuatro metros; Tramo cuatro, Norte cero nueve grados cero dos minutos veintiséis segundos Este con una distancia de diez punto once metros; Tramo cinco, Norte cincuenta y dos grados veintitrés minutos treinta y un segundos Este con una distancia de seis punto treinta y un metros; colindando con Resto Dos y Uno. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. En este acto se compromete en nombre de su representada a otorgar las correspondientes donaciones a favor de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE TONACATEPEQUE, departamento de San Salvador, una vez que se cuente con la correspondiente escritura de Desmembración en Cabeza de su Dueño resultante del proceso de Regularización de la lotificación "San José I y II" que se está llevando a cabo ante el Viceministerio de Vivienda y desarrollo urbano.

III) Que conoce y está enterado de las implicaciones por falsedad que pueda incurrir en lo expresado en esta Acta Notarial, por lo que asumen la responsabilidad de lo expresado en la misma. Yo el Notario Doy Fe que expliqué los efectos legales de la presente acta al compareciente y advertí de las implicaciones de la misma con base a la legislación, civil y penal vigente.- Así se expresó el compareciente y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto ésta Acta Notarial, que consta de cuatro folios útiles y conociendo sus efectos y su contenido, la ratifican y firmamos.- **DOY FE.-**



En la ciudad de San Salvador, a las doce horas del día diez de marzo del año dos mil diecinueve.-  
 Ante Mí, Roger Saúl Carrillo Funes, Mayor de edad, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad; COMPARECEN: los señores RAFAEL ALBERTO FLORES NAVARRO, de treinta y un años de edad, del domicilio de San Salvador a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número cero un millón doscientos cuarenta y cinco mil noventa y uno – cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – doscientos ochenta mil novecientos ochenta y dos – ciento tres – cero; EDUARDO JOSE FLORES NAVARRO, de treinta años de edad, Estudiante, del domicilio de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número: cero un millón quinientos setenta y siete mil seiscientos cuarenta y tres – ocho, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – ciento cincuenta mil quinientos ochenta y cuatro – ciento dos – cero; y ENRIQUE ULISES FLORES NAVARRO de treinta y cinco años de edad, abogado y notario, del domicilio de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número cero un millón doscientos cuarenta y cinco mil cincuenta y siete – cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- ciento diez mil seiscientos setenta y nueve – ciento tres – seis; y **BAJO JURAMENTO ME DICE:** I) Que las lotificaciones San José I y II necesitan un punto de descarga hasta el rio las Cañas; en vista de ello a través de la presente otorgan AUTORIZACION IRREVOCABLE para que la sociedad EL AGRICULTOR, S.A. de C.V. pueda evacuar las aguas lluvias a través de su propiedad ubicada en Hacienda Buena Vista, identificada como lote tres, inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO CERO TRES CUATRO UNO SEIS TRES – CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de San Salvador, el cual fue adquirido por donación de la señora Marta Haydee Navarro de Flores, por lo que facultan al Agricultor, S.A. de C.V. a realizar las providencias necesarias para la evacuación hasta el Río las Cañas que es el colindante por el rumbo sur de nuestra propiedad. III) Así se expresaron los comparecientes a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de un folio útil y conociendo sus efectos y su contenido, la ratifican y firmamos - DOY FE.-



En la ciudad de San Salvador, a las doce horas del día once de marzo del año dos mil diecinueve.-  
 Ante Mí, Roger Saúl Carrillo Funes, Mayor de edad, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad; COMPARECE: el señor **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis- ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número **CINCUENTA Y UNO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades; y **BAJO JURAMENTO ME DICE:** I) Que con respecto al gravamen hipotecario en nombre de mi representada nos comprometemos a cancelar el saldo de la Hipoteca que se mantiene con el Banco Hipotecario cuya garantía son los inmuebles en los que se ha desarrollado la Lotificación San Jose I y II. A más tardar tres años luego de haber sido inscrita la Desmembración en Cabeza de su Dueño tal cual lo establece el Art. 59 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. III) Que conoce y está enterado de las implicaciones por falsedad que pueda incurrir en lo expresado en esta Acta Notarial, por lo que asumen la responsabilidad de lo expresado en la misma. Yo el Notario Doy Fe que expliqué los efectos legales de la presente acta al compareciente y advertí de las implicaciones de la misma con base a la legislación, civil y penal vigente.- Así se expresó el compareciente y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un

# ANEXOS



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
INGENIEROS  
DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL

**ANEXO 1.**  
**DATOS CLIMATOLÓGICOS**



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
 DIRECCION GENERAL DEL OBSERVATORIO AMBIENTAL  
 GERENCIA DE METEOROLOGIA



**INTENSIDAD DE PRECIPITACION MAXIMA ANUAL (ABSOLUTA)**  
 En mm/minuto para diferentes períodos.

ESTACION: AEROPUERTO DE ILOPANGO  
 INDICE: S-10  
 DEPARTAMENTO: SAN SALVADOR

LATITUD NORTE: 13° 41.9'  
 LONGITUD OESTE: 89° 07.1'  
 ELEVACION: 615 M.S.N.M.

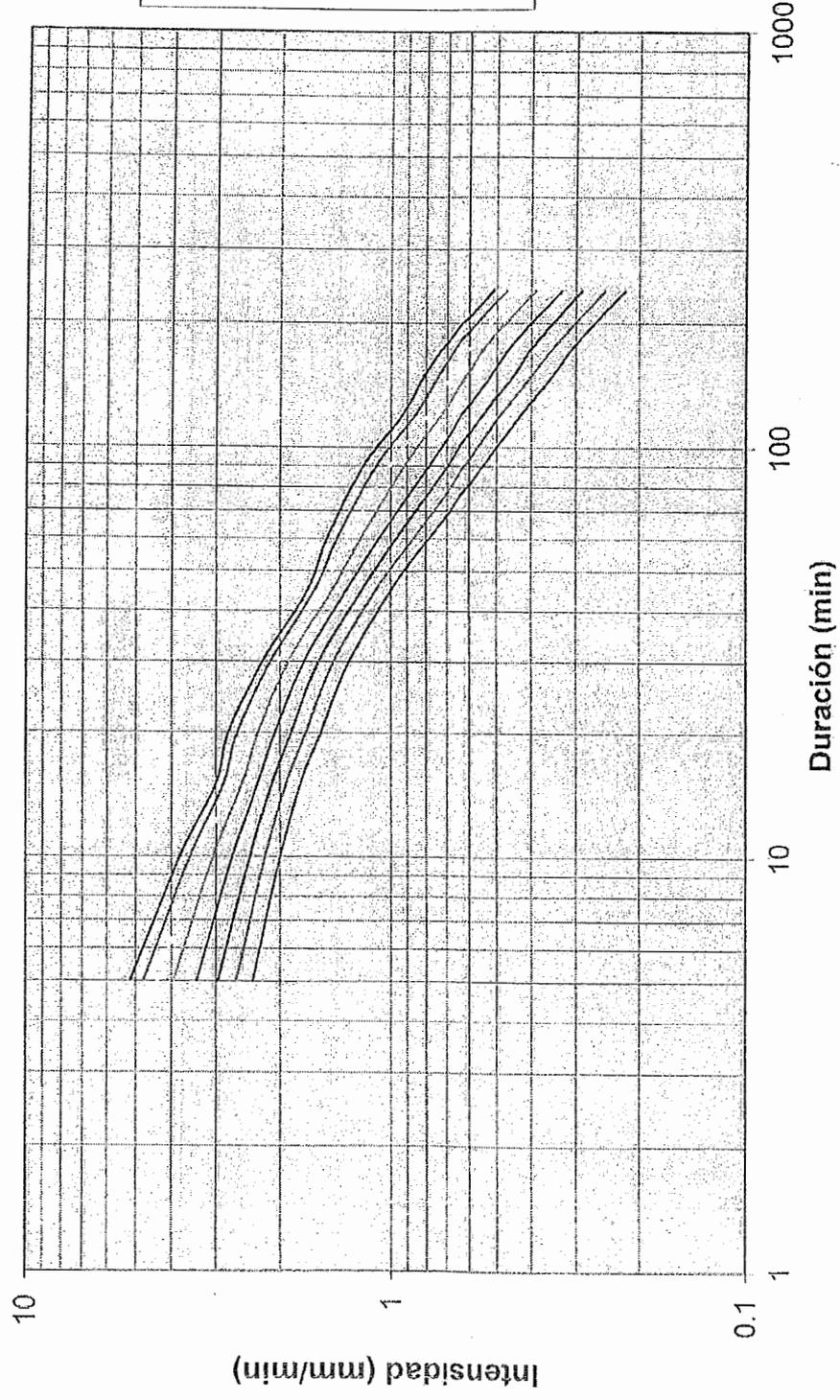
AÑO	5'	10'	15'	20'	30'	45'	60'	90'	120'	150'	180'	240'	360'
1953	1.98	1.95	1.87	1.66	1.36	1.06	0.81	0.69	0.33	0.27	0.23	0.18	0.14
1954	3.00	2.10	1.56	1.53	1.11	0.78	0.66	0.45	0.34	0.24	0.21	0.17	0.10
1955	2.48	2.05	1.97	1.84	1.61	1.29	1.01	0.69	0.52	0.43	0.38	0.30	0.20
1956	2.12	2.03	2.00	1.78	1.36	1.01	0.78	0.57	0.44	0.37	0.31	0.24	0.24
1957	2.26	2.06	1.68	1.40	1.19	0.85	0.66	0.52	0.40	0.27	0.23	0.14	0.12
1958	2.38	1.89	1.65	1.43	1.16	0.84	0.68	0.49	0.38	0.32	0.27	0.21	0.14
1959	3.68	2.94	2.63	2.48	2.01	1.44	1.11	0.76	0.59	0.48	0.42	0.32	0.15
1960	2.02	2.00	1.91	1.52	1.29	0.91	0.72	0.55	0.44	0.36	0.31	0.24	0.19
1961	2.66	2.16	1.91	1.67	1.47	1.10	0.84	0.37	0.30	0.27	0.26	0.23	0.20
1962	2.58	2.25	1.97	1.62	1.41	1.08	0.85	0.59	0.46	0.38	0.32	0.24	0.17
1963	2.44	2.00	1.72	1.54	1.32	1.05	0.88	0.64	0.52	0.38	0.33	0.26	0.09
1964	2.22	2.02	1.89	1.82	1.54	1.23	0.99	0.67	0.50	0.42	0.20	0.14	
1965	3.42	2.83	2.27	1.88	1.38	0.94	0.74	0.51	0.40	0.33	0.28	0.22	
1966	2.05	2.02	1.68	1.51	1.34	0.95	0.74	0.47	0.41	0.34	0.28	0.12	
1967	3.14	1.90	1.49	1.28	1.01	0.80	0.70	0.59	0.48	0.40	0.34	0.16	0.07
1968	2.40	2.37	2.31	2.07	1.64	1.22	0.98	0.78	0.74	0.71	0.60	0.20	
1969	1.60	1.47	1.31	1.10	0.98	0.86	0.80	0.58	0.45	0.37	0.31	0.15	
1970	2.66	2.33	2.19	2.01	1.60	1.25	0.98	0.71	0.58	0.51	0.46	0.36	0.32
1971	2.74	2.37	1.97	1.54	1.47	1.08	0.82	0.57	0.44	0.37	0.32	0.25	0.04
1972	2.12	1.64	1.42	1.30	0.99	0.70	0.53	0.37	0.30	0.24	0.21	0.17	
1973	3.94	2.82	2.06	1.86	1.67	1.23	1.00	0.76	0.36	0.35	0.21	0.16	0.06
1974	2.00	1.94	1.64	1.46	1.25	0.93	0.76	0.51	0.39	0.32	0.27	0.26	0.20
1975	2.08	1.84	1.79	1.56	1.39	1.34	1.22	0.85	0.65	0.54	0.46	0.35	0.24
1976	3.46	2.43	1.81	1.48	1.11	0.83	0.71	0.54	0.46	0.37	0.31	0.24	0.19
1977	2.50	1.72	1.51	1.30	0.95	0.73	0.55	0.43	0.33	0.26	0.24	0.22	0.18
1978	2.70	1.75	1.55	1.31	1.30	0.97	0.78	0.64	0.52	0.45	0.39	0.21	0.16
1979	2.28	2.18	1.88	1.68	1.27	1.11	0.87	0.64	0.61	0.50	0.43	0.34	0.23
1980	2.22	2.12	2.09	2.06	1.61	1.10	0.84	0.58	0.47	0.40	0.34	0.26	0.17
1981	1.94	1.84	1.58	1.44	1.45	1.03	0.79	0.60	0.46	0.38	0.26	0.22	0.10
1982	2.06	1.93	1.62	1.45	1.35	1.13	0.87	0.59	0.45	0.36	0.31	0.26	0.23
1983	2.08	1.97	1.55	1.37	1.28	0.97	0.66	0.58	0.46	0.43	0.36	0.23	0.16
1985	2.48	2.21	1.93	1.64	1.57	1.12	0.86	0.57	0.43	0.34	0.30	0.17	0.06
1986	2.94	2.29	2.08	1.81	1.53	1.07	0.91	0.64	0.56	0.32	0.28	0.22	0.15
1987	2.48	1.91	1.54	1.39	1.17	0.85	0.70	0.48	0.37	0.30	0.27	0.21	0.14
1988	2.80	2.00	1.90	1.68	1.40	1.36	1.43	1.22	0.92	0.75	0.63	0.49	0.32
1989	2.60	2.10	2.19	1.99	1.74	1.35	1.05	0.71	0.57	0.46	0.40	0.31	0.21
1990	3.00	2.52	2.07	1.82	1.48	1.06	0.82	0.60	0.45	0.36	0.32	0.25	0.16
1991	2.12	1.67	1.38	1.38	1.29	0.92	0.70	0.38	0.31	0.25	0.22	0.18	0.13
1992	1.86	1.43	1.22	1.02	0.79	0.58	0.45	0.30	0.24	0.19	0.22	0.22	0.15
1993	2.10	1.25	1.04	0.91	0.76	0.69	0.57	0.39	0.31	0.26	0.22	0.16	0.12
1994	4.10	3.45	2.47	1.86	1.35	0.94	0.72	0.57	0.45	0.37	0.31	0.28	0.20
1995	2.50	2.05	1.80	1.93	1.48	1.06	0.81	0.55	0.44	0.36	0.30	0.23	0.15

AÑO	5'	10'	15'	20'	30'	45'	60'	90'	120'	150'	180'	240'	360'
1996	2.00	1.63	1.33	1.18	0.85	0.68	0.55	0.42	0.33	0.31	0.29	0.24	0.22
1997	2.90	2.40	2.13	1.87	1.58	1.40	1.15	0.78	0.59	0.47	0.39	0.29	0.20
1998	3.02	2.56	2.01	1.56	1.25	1.06	0.83	0.56	0.44	0.36	0.31	0.22	0.15
1999	2.56	2.01	1.89	1.67	1.40	1.23	1.03	0.69	0.54	0.43	0.37	0.28	0.20
2000	2.00	1.60	1.33	1.18	1.05	0.90	0.71	0.48	0.37	0.36	0.32	0.24	0.17
2001	1.80	1.25	1.12	1.00	0.83	0.65	0.49	0.34	0.26	0.22	0.19	0.14	0.09
2002	1.70	1.40	1.20	1.03	0.92	0.70	0.54	0.34	0.23	0.27	0.25	0.22	0.16
2003	2.12	1.92	1.59	1.44	1.05	0.85	0.66	0.61	0.57	0.46	0.40	0.20	0.14
2004	3.20	2.48	2.04	1.81	1.46	1.08	0.84	0.58	0.47	0.38	0.32	0.26	0.17
2005	4.92	3.56	3.04	2.78	2.29	1.64	1.24	0.87	0.70	0.57	0.54	0.42	0.30
2006	2.00	2.00	1.89	1.49	1.08	0.73	0.55	0.37	0.28	0.22	0.21	0.20	0.13
2007	3.00	1.69	1.42	1.38	1.05	0.88	0.69	0.46	0.35	0.28	0.23	0.19	0.13
2009	2.60	2.00	1.47	1.50	1.33	1.24	1.17	1.06	1.03	0.93	0.84	0.67	0.52
2010	2.02	2.00	2.00	1.94	1.61	1.19	0.92	0.75	0.72	0.66	0.61	0.47	0.31

*Rosa María Araujo C.*  
 Rosa María Araujo C.  
 MARN-DGOA  
 Unidad de Gestión de Datos  
 e Información

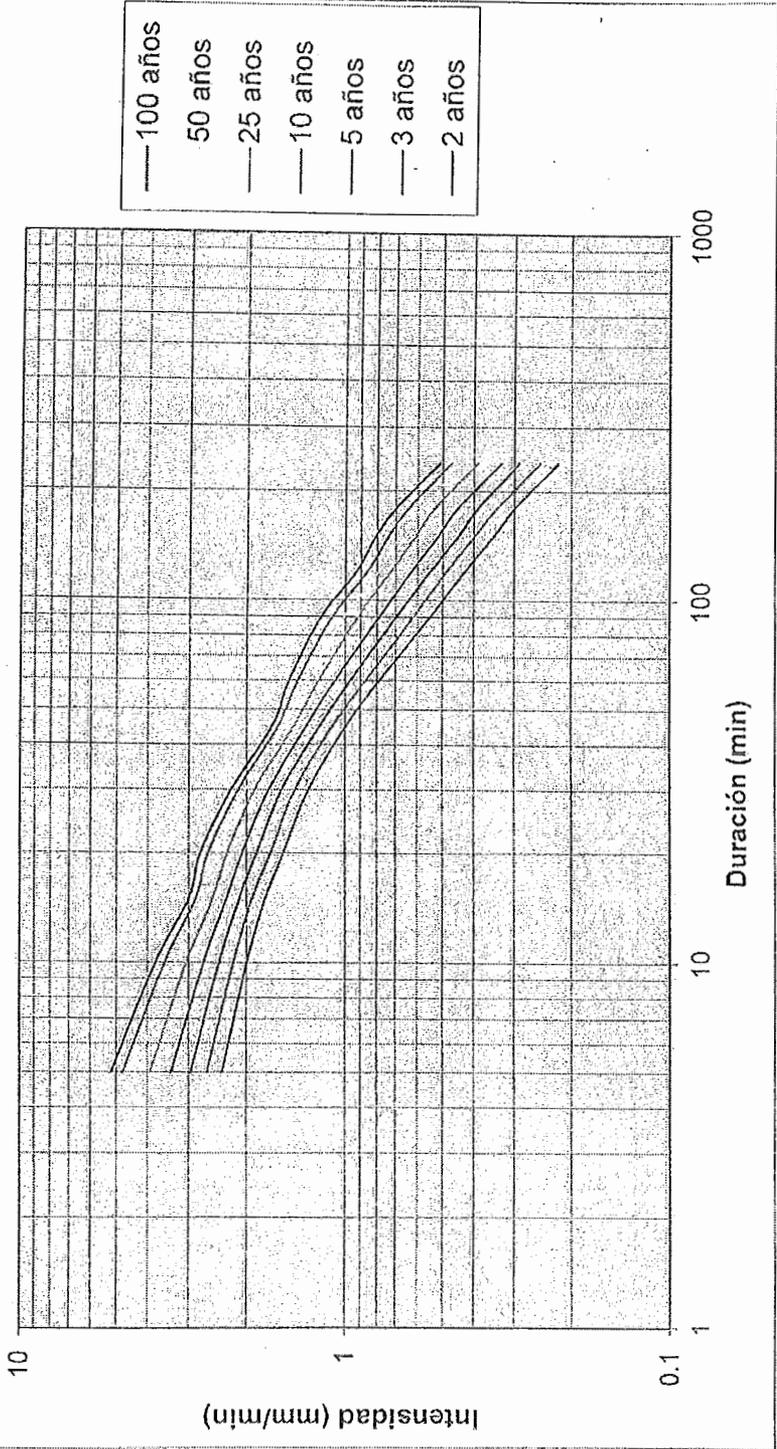


### CURVAS IDF ESTACION ILOPANGO (S-10)





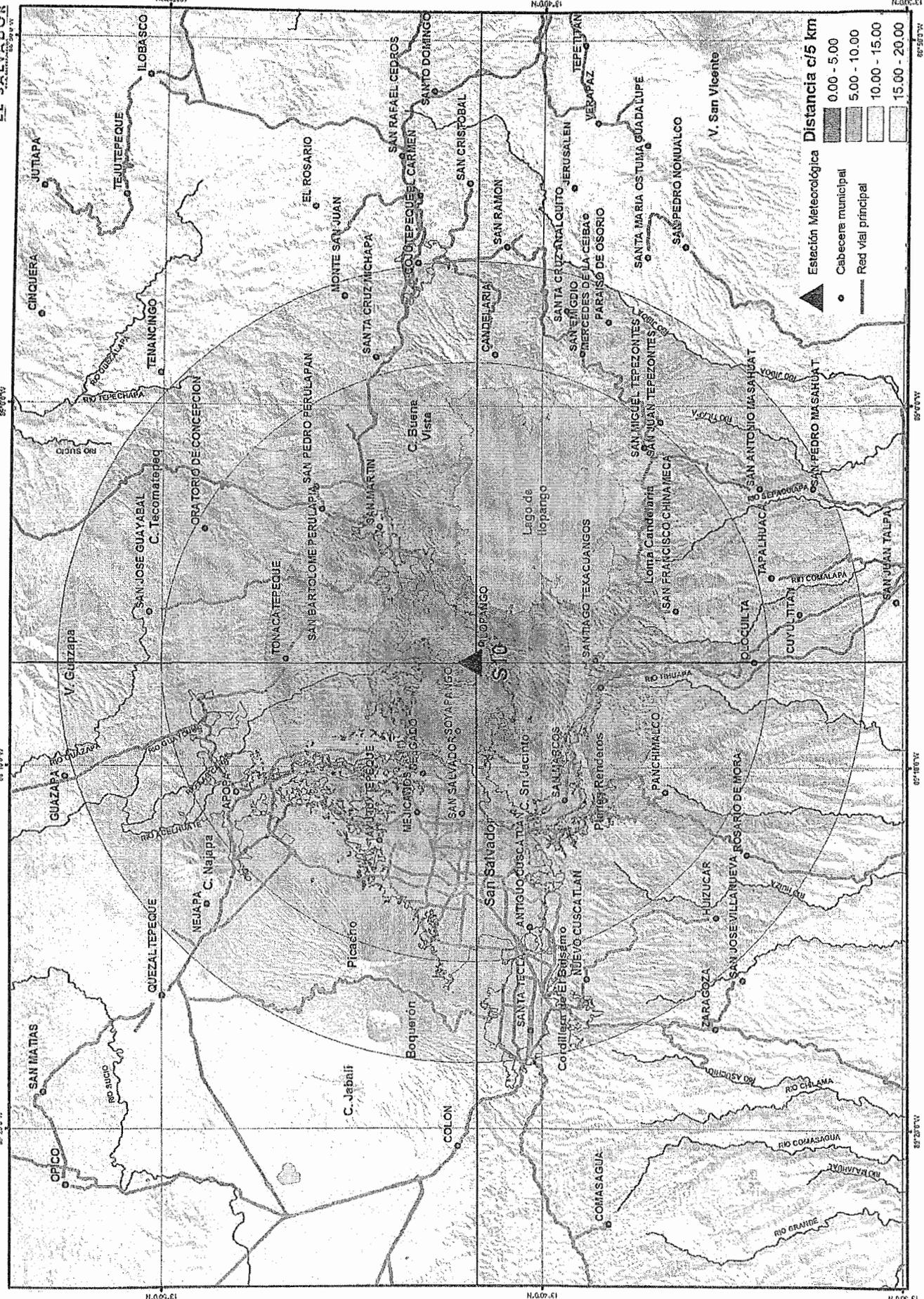
**CURVAS IDF**  
**ESTACION ILOPANGO (S-10)**



- 100 años
- 50 años
- 25 años
- 10 años
- 5 años
- 3 años
- 2 años

	Para todo el registro de datos						
	100 años	50 años	25 años	10 años	5 años	3 años	2 años
5	4.78	4.37	3.95	3.4	2.97	2.65	2.38
10	3.55	3.31	3.06	2.71	2.43	2.20	2.00
15	2.87	2.71	2.55	2.31	2.11	1.93	1.76
20	2.63	2.47	2.30	2.07	1.87	1.70	1.55
30	2.13	2.02	1.90	1.72	1.57	1.43	1.30
45	1.61	1.53	1.44	1.32	1.20	1.10	1.00
60	1.40	1.31	1.21	1.08	0.97	0.87	0.79
90	1.10	1.01	0.92	0.79	0.70	0.62	0.55
120	0.86	0.79	0.73	0.63	0.55	0.49	0.43
150	0.74	0.68	0.61	0.52	0.45	0.4	0.35
180	0.64	0.58	0.53	0.45	0.39	0.34	0.30
240	0.47	0.43	0.38	0.33	0.28	0.25	0.22

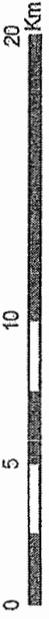
# Zonas de Influencia cada 5 km Estación Meteorológica S10 - Ilopango



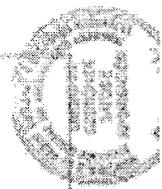
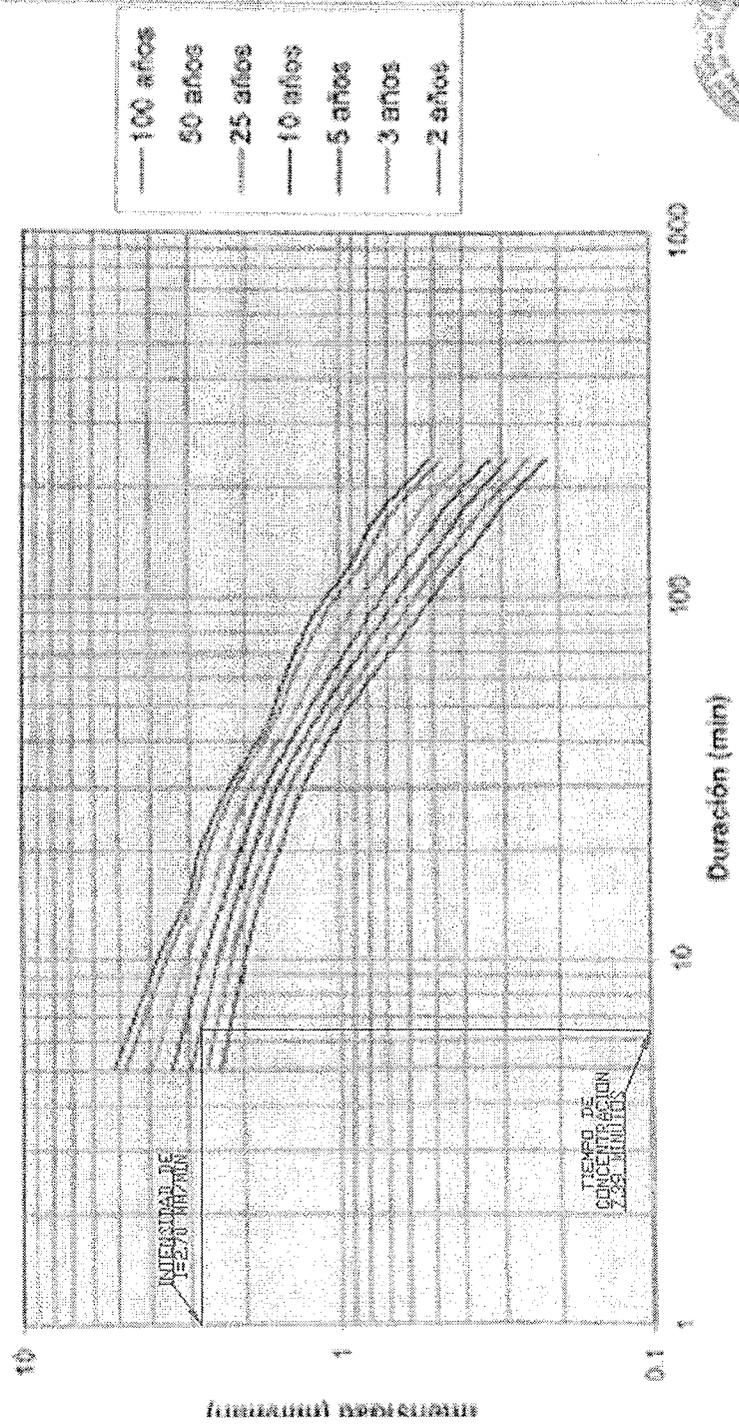
**Distancia c/5 km**

0.00 - 5.00
5.00 - 10.00
10.00 - 15.00
15.00 - 20.00

Estación Meteorológica   
 Cabecera municipal   
 Red vial principal



### CURVAS IDF ESTACION ILOPANGO (S-10)



*Douglas Enrique Contreras Lopez*  
 REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ**  
 IC - 4287  
 INGENIERO CIVIL

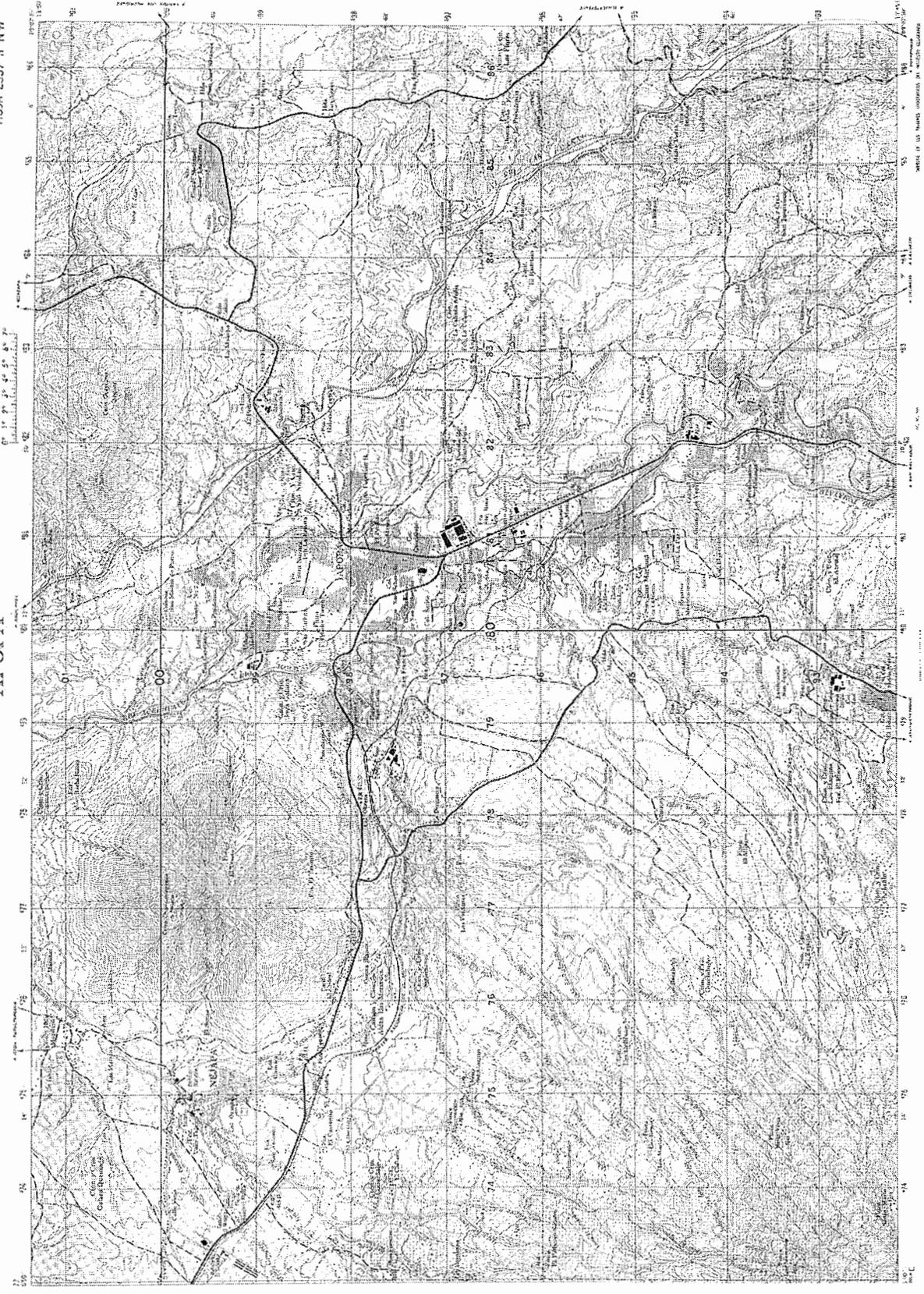
**ANEXO 2**  
**RESTITUCIÓN**  
**FOTOGRAMÉTRICA**  
**(HOJA 2357-2 NW)**

EL SALVADOR 1:25,000

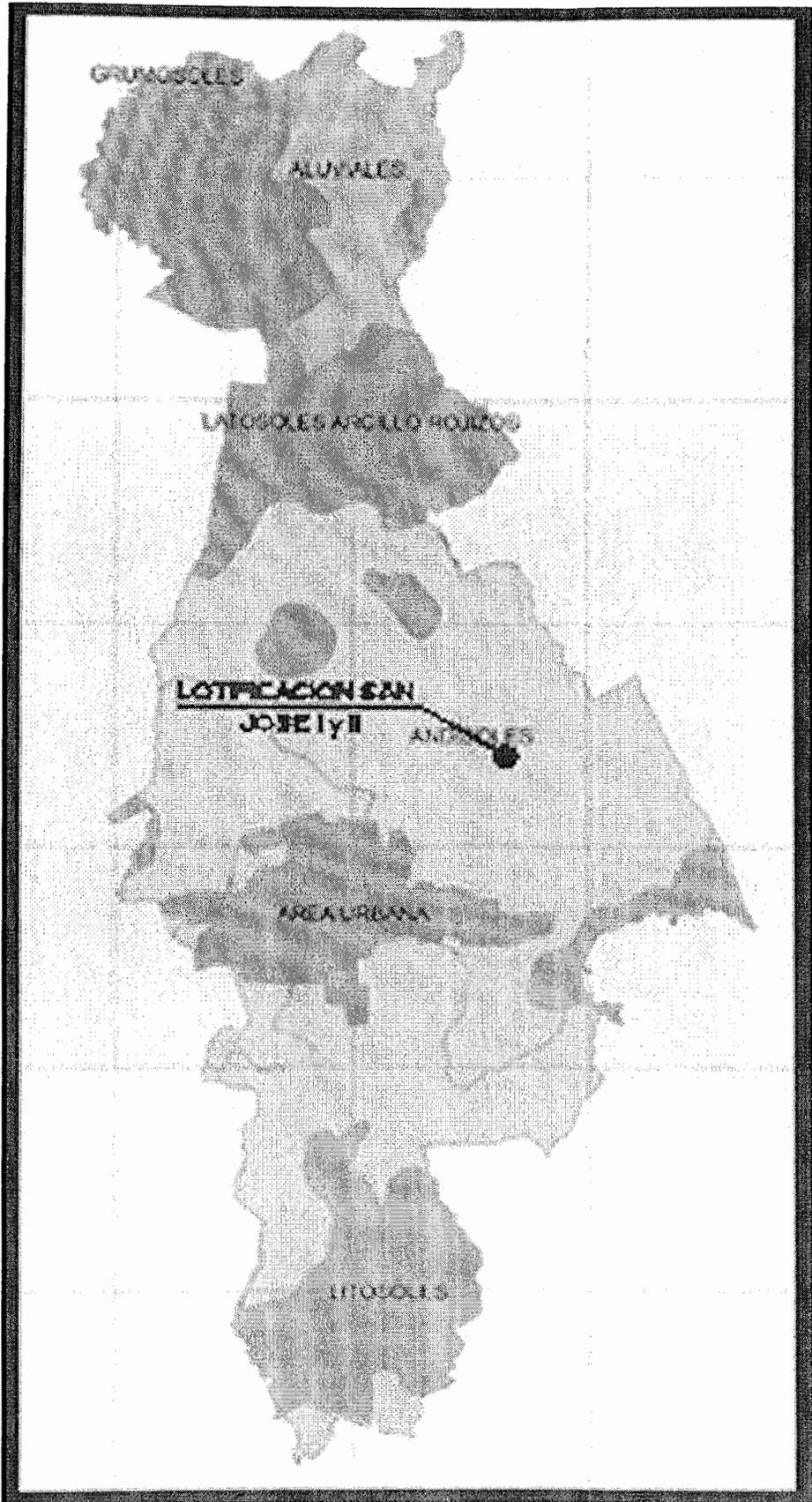
PRIMERA EDICIÓN

# APOPA

HOJA 2357 II N.W.



**ANEXO 3**  
**TIPO DE SUELO**



**ANEXO 4**  
**COPIA DEL ESTUDIO**  
**DE SUELOS**

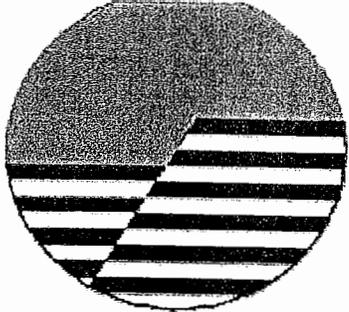


**GEOMAT**  
Laboratorios de Ingeniería

Geotecnia y Materiales - TS Ingenieros, S.A. de C.V.

Calle Los Cedros # 60, Urb. Padilla Cuéllar, S.S. El Salvador, C.A. ☎ (503) 2225-2043 y (503) 2226-3055

[www.laboratoriogeomat.com](http://www.laboratoriogeomat.com) - [info@laboratoriogeomat.com](mailto:info@laboratoriogeomat.com) - E-mail: [geomat@gmail.com](mailto:geomat@gmail.com)



**GEOMAT**

Laboratorios de Ingeniería.

180

# ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES DE LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.

## INFORME No 109-18

**TS** INGENIEROS  
S.A. de CV



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4383  
INGENIERO CIVIL

Ubicación: Hacienda Buena Vista, Jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.

Presenta: T S INGENIEROS SA de CV.

Solicitante: El Agricultor, SA de CV.

Fecha: 11 de enero de 2018



**CONTENIDO.**

**Pág.**

<b>1.</b>	<b>Introducción.</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Descripción del Proyecto y General del Lugar.</b>	<b>4</b>
	<b>2.1 Alcance Geológico Superficial</b>	<b>4</b>
	<b>2.2 Ubicación Geográfica.</b>	<b>7</b>
	<b>2.3 Información Geológica</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Trabajos Realizados.</b>	<b>10</b>
	<b>3.1 Trabajos de Campo.</b>	<b>10</b>
	<b>3.2 Exploración del Subsuelo.</b>	<b>10</b>
	<b>3.3 Ensayos de Laboratorio.</b>	<b>11</b>
	<b>3.4 Metodología y Normas Utilizadas.</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Resultados Obtenidos.</b>	<b>12</b>
	<b>4.1 Estratigrafía.</b>	<b>12</b>
	<b>4.2 Uso de los Suelos Según su Estratigrafía.</b>	<b>12</b>
	<b>4.3 Contenido Natural de Humedad de los Suelos.</b>	<b>13</b>
	<b>4.4 Resistencia del Suelo a Penetración.</b>	<b>13</b>
	<b>4.5 Consistencia o Densidad Relativa de los Suelos.</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Análisis de Estabilidad de Talud.</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Análisis de Resultados.</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusiones.</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Recomendaciones.</b>	<b>27</b>

**TS INGENIEROS**  
**S.A. de C.V.**

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
**ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ**  
IC - 4383  
INGENIERO CIVIL

**Anexos:**

- Plano de Ubicación y Perfiles Estratigráficos.
- Hojas de Registro de Ensayo de Penetración Estándar y Ensayos de Laboratorio.
- Fotografías.

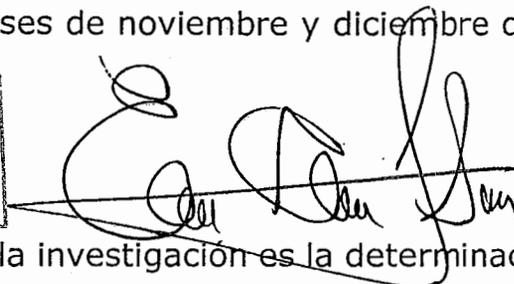
**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

## 1. INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio de Suelos y Análisis de Estabilidad de Taludes registra los resultados de la investigación de campo y laboratorio que permiten establecer las propiedades geotécnicas de los taludes alrededor del terreno donde se construirá la Lotificación San José, ubicado en Hacienda Buena Vista, Jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, el estudio se ejecutó durante los meses de noviembre y diciembre de 2018, a solicitud de

El Agricultor, SA de CV

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL



El objetivo principal de la investigación es la determinación de las condiciones físicas y mecánicas del sub suelo, necesarias para realizar el análisis de estabilidad del talud y a partir de los resultados obtenidos, establecer si el talud cumple con las condiciones de seguridad determinadas en la Norma Técnica para el Diseño de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes.

Además, se presentan resultados obtenidos durante la ejecución de los Ensayos de Penetración Estándar como, por ejemplo: la estratigrafía del subsuelo, profundidad de aguas subterráneas, Valores N (Rechazo a la Penetración en estrato de Piedra o de Mayor Resistencia, de existir), Parámetros de Resistencia de los Suelos, Secciones Transversales analizadas.

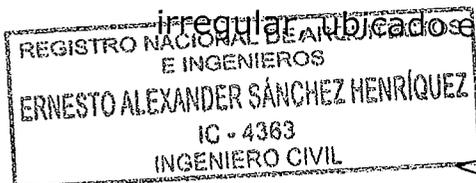


## 2. ALCANCE GEOLÓGICO SUPERFICIAL.

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

### 2.1 Descripción e Información Medio Ambiental

2.1.1 El terreno en consideración es de topografía en ladera fuerte con una diferencia de nivel aproximada de 50.00 metros, su geometría es irregular, ubicado en el municipio de Tonacatepeque, San Salvador.

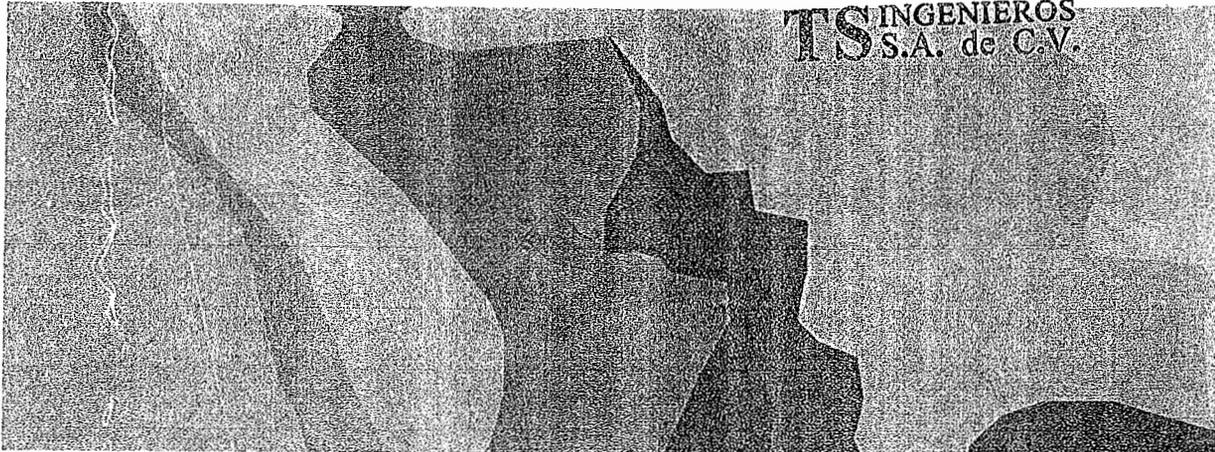


*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*

2.1.2 El terreno es de topografía semi plana en la parte alta y en una ladera fuerte (Talud) al costado Sur, actualmente es una lotificación con algunos terrenos construidos y habitados, en una extensión de 500.00 metros a la redonda se encontró al Costado Oriente el Río Los naranjos, al costado Sur Poniente el Rio Las Cañas y al Costado Sur quebradas de invierno, el terreno se considera de tipo urbano, con acceso a servicios básicos públicos y privados.



2.1.3 El 95% de los suelos que componen el inmueble se clasifican como Clase VII y el 5% restante como Clase II. La vegetación de la zona es clasificada como área urbana.



Suelo Clase II: Estas tierras tiene de una moderada a buena calidad y son aptas para la labranza intensiva con maquinaria agrícola corriente, ya que poseen pendientes muy suaves de 2% a 4%, pueden o no necesitar prácticas de corrección sencillas.

Suelo Clase VII: Estas son tierras de utilidad restringida, se usan únicamente para vegetación natural y no para el uso agropecuario, esto debido a las pendientes que van desde el 45% al 60% y la precipitación efectiva, que va desde los 25 cms en adelante.



2.1.4 La precipitación promedio anual es de 1833.00 mm, el mes más seco es febrero con 5.00 mm y la mayor cantidad de precipitación cae en septiembre con un promedio de 350.00 mm, los meses de mayor precipitación son los comprendidos entre los meses de abril a octubre (Climate Data).

2.1.5 La urbanización, no se ubica dentro de zonas inundables, encontrando la posible zona de inundación más cercana al terreno a 1.8 Kilómetros de distancia.

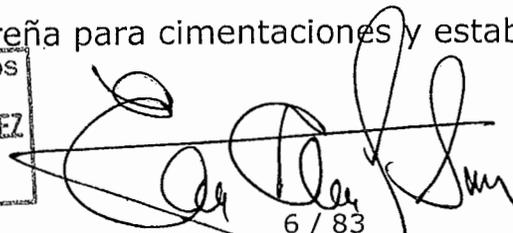


2.1.6 La recarga acuífera de la zona se ubica entre 450 – 499 en el área verde y entre 200 y 250 en el área naranja.



2.1.7 El proyecto "ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUD EN LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ", consiste en la revisión de los factores de seguridad del talud y el cumplimiento de la Norma Técnica Salvadoreña para cimentaciones y estabilidad de taludes.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

  
6 / 83

Informe No. 109-18

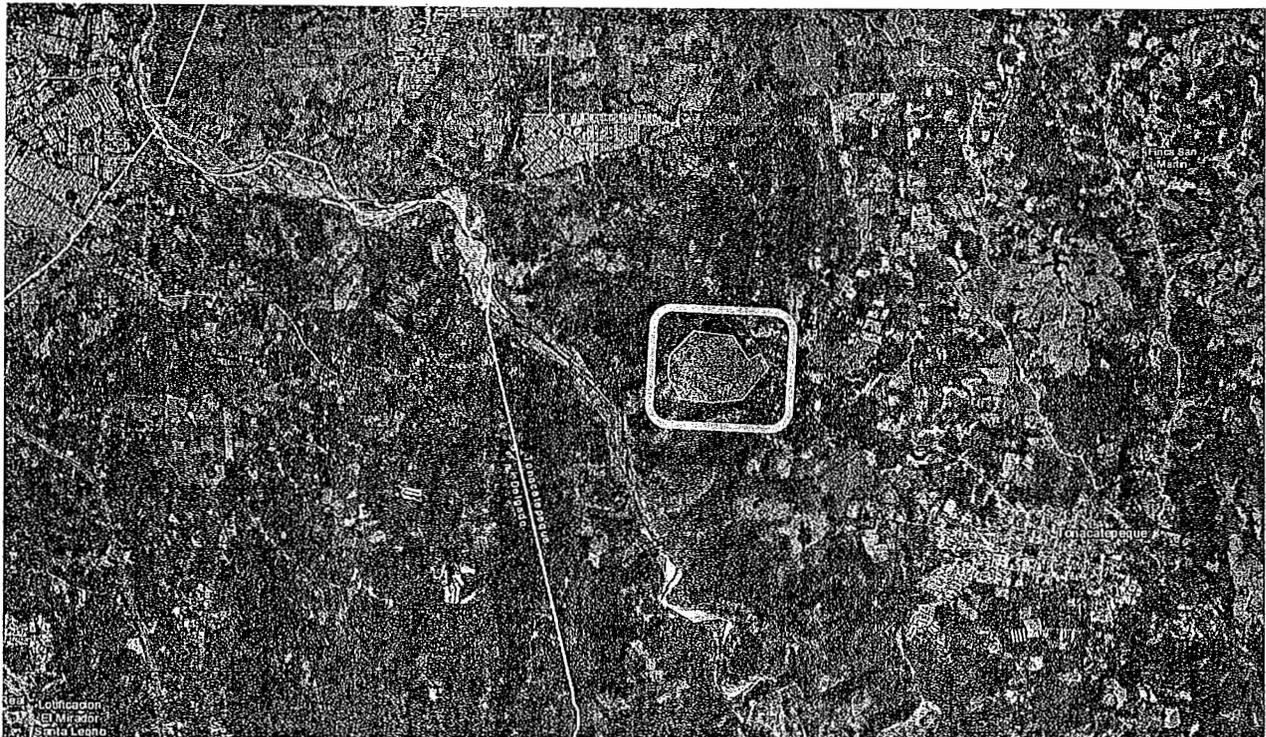


REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**2.2 Ubicación Geográfica y Localización.**

De acuerdo a la Norma Técnica para Diseño por Sismo de la Republica de El Salvador, el país se divide en dos Zonas sísmicas, el terreno en consideración se encuentra ubicado en la zona sísmica I y por lo tanto tiene un factor sísmico de zonificación "A" igual a 0.40.

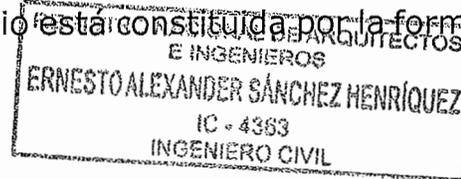
Dejamos un esquema de ubicación de LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.





### 2.3 Información Geológica.

2.3.1 Remitimos parte de mapa geológico del Municipio de Tonacatepeque, sitio de proyecto, la zona de estudio ~~está constituida por la formación San Salvador y Cuscatlán.~~



2.3.2 Formación San Salvador: esta formación se encuentra en toda la cadena volcánica que atraviesa el país, su composición son productos extrusivos volcánicos y puntualmente suelos fósiles. La formación está constituida "Tierra Blanca" piroclastitas acidas y epiclastitas volcánicas subordinadas (s4).

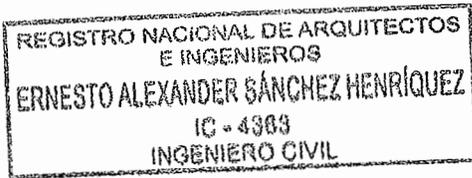
2.3.3 Formación Cuscatlán: Se encuentran en la cadena volcánica vieja que atraviesa la parte Norte del país y están compuestos por productos extrusivos de los volcanes individuales. Estos productos son: corrientes de lava, aglomerados, tobas, escorias y cenizas volcánicas endurecidas y tobas fundidas con intercalaciones de sedimentos lacustres y fluviales. El espesor de los estratos y su sucesión varía de volcán a volcán. Data del periodo cuaternario pleistoceno y está constituida por rocas volcánicas de tipo riolitico-dacitico, Esta formación se describe como una secuencia de rocas volcánicas acidas piroclasticas, ignimbritas y epiclastitas, eventualmente en transición. El miembro que compone está formación en el área de estudio es Piroclastitas Acidas, epiclastitas volcánicas, principalmente depósitos fluviales (c1) y Efusivas básicas - intermedias (c3).



TS INGENIEROS  
S.A. de C.V.

### 3. DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS REALIZADOS.

Con la finalidad de obtener los valores "N" del Ensayo de Penetración Estándar y los parámetros de resistencia de los suelos para obtener las propiedades mecánicas de los suelos, necesarias para hacer el análisis de estabilidad se debieron combinar los trabajos y ensayos siguientes:



#### 3.1 Trabajos de Campo

Los trabajos de campo se realizaron siguiendo la Norma ASTM D 1586, este método consiste en el hincado de una cuchara partida, mediante la caída libre de una pesa (Martillo) de 140.00 lbs, y una altura libre de caída de 75.00 centímetros, contando el número de golpes (N) necesarios para que la cuchara penetre 30.00 centímetros (1 Pie) en el estrato estudiado. En los anexos se adjuntan las hojas de registro de cada sondeo.

#### 3.2 Exploración del subsuelo:

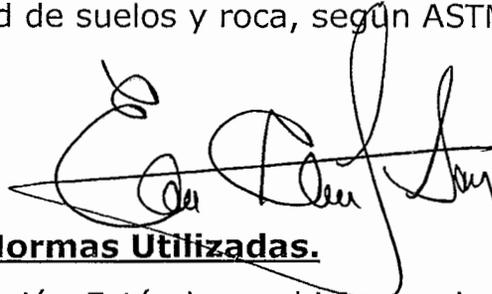
Con el objeto de conocer la estratigrafía del subsuelo y su estado de densidad relativa se hicieron 7 perforaciones con Ensayo de Penetración Estándar y recuperación de muestras con cuchara partida de 2" de diámetro, por medio de método de percusión, ejecutando Ensayos de Penetración Estándar a cada metro de profundidad. Las perforaciones se ubicaron como se indica en el esquema de ubicación agregado a este Informe.

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

### **3.3 Ensayos de Laboratorio.**

En las muestras de suelo obtenidas en las perforaciones con Ensayo de Penetración Estándar se hicieron los ensayos tales como: Clasificación Visual Manual, Clasificación de Suelos Para Propósitos de Ingeniería y Método Estándar Para Determinar el Contenido de Humedad de Suelos, sus respectiva Clasificación y numeración se detallan a continuación:

- Método para clasificación de Suelos procedimiento Visual Manual, según ASTM D 2488.
- Método Estándar para la Clasificación de Suelos para Propósitos de Ingeniería, según ASTM D 2487.
- Método Estándar para determinar en el laboratorio el contenido de agua / humedad de suelos y roca, según ASTM D 2216.



### **3.4 Metodología y Normas Utilizadas.**

Los ensayos de Penetración Estándar se hicieron siguiendo el Método ASTM Designación D 1586, Prueba de Penetración Estándar y Muestreo de Suelos con Cuchara Partida.

Los demás ensayos indicados en el acápite anterior se realizaron de acuerdo a las mismas Normas ASTM y a la designación indicada en cada uno de ellos.



#### 4 RESULTADOS OBTENIDOS.

Una vez terminadas las trabajos y ensayos antes descritos, presentamos los resultados obtenidos:

**T S INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

##### 4.1 Estratigrafía.

Formada por estratos alternos de suelos clasificados como: Limo Arenoso (ML) y Arena Limosa (SM), dispuestos como se indica en los perfiles estratigráficos agregados a esté Informe.

Clasificación	Descripción General
Limo Arenoso (ML)	50% o más del suelo pasa la malla No. 200, son no plásticos y su límite líquido es menor de 50% o no puede obtenerse.
Arena Limosa (SM)	51% o más de suelo es retenido en la malla No. 200, generalmente no presentan límites de Atterberg.

**Tabla No. 1 Clasificación de Suelos.**

Estos suelos son de textura granular fina y de nula a baja plasticidad.



##### 4.2 Usos como Materiales de Relleno y Suelo Cemento Semi Fluido de los Suelos del Lugar Según su Estratigrafía.

Los suelos clasificados como Limo Arenoso (ML) y Arena Limosa (SM) pueden ser usados como materiales de relleno controlados, suelo cemento y MRBC o suelo cemento semi fluido (lodocreto).



#### **4.3 Contenido Natural de Humedad de los Suelos.**

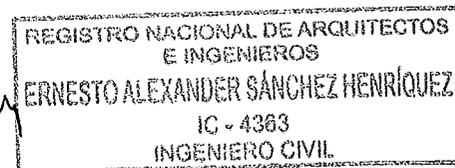
El contenido natural de humedad de los suelos varia como se indica en las hojas de registro de las perforaciones.

**TS INGENIEROS**  
**S.A. de C.V.**

Perforación No.	W(%) Máximo	W(%) Mínimo	W(%) Promedio
1	51.1	20.1	35.5
2	24.1	12.4	20.1
2 Bis	27.1	14.0	20.5
2 Bis 1	26.2	16.9	21.6
3	21.3	15.9	18.6
3 Bis	24.8	13.8	20.1
3 Bis 1	26.3	19.3	22.8
4	63.1	22.8	37.2
5	49.2	25.8	34.8
6	NA	NA	NA
7	NA	NA	NA

**Tabla No. 2 Estadísticas de Humedades.**

La Tabla de agua o nivel freático no se encontró dentro de la profundidad explorada, siendo la mayor de 7.50 metros bajo el nivel brocal de las perforaciones.



#### **4.4 Resistencia del Suelo a la Penetración.**

El Ensayo de Penetración Estándar (Standar Penetration Test), con varias revisiones y designada ASTM D 1586, consiste en hincar una cuchara muestrera (cuchara partida), por medio de un martillo de 140.00 libras, que

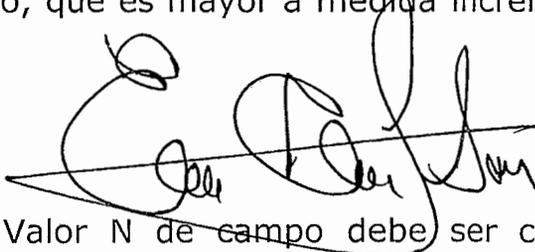
se deja caer libremente desde una altura de 30" (75.0 cms) anotando los golpes para penetrar 3 tramos de 15.00 centímetros cada uno.

La resistencia del suelo a la Penetración es el número de golpes necesario para hincar la cuchara 30.0 centímetros, se expresa en golpes/pie y es la suma de los dos últimos valores registrados.

El valor N se ve afectado por diferentes factores entre los que podemos mencionar:

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

- Diferentes tipos de Martillo y consecuentemente diferente (%) de energía transmitida.
- La longitud de los barrenos o varillaje desde el sitio de golpe.
- Peso del Suelo o Presión de confinamiento, que depende de la presión efectiva del suelo, que es mayor a medida incrementa la profundidad de muestreo.



Por estos factores el Valor N de campo debe ser corregido y a la vez estandarizado para un N que transmita el 60% de la energía y denominado N<sub>60</sub>.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

$$N_{60}(N_{corr}) = N_{campo} C_E C_R C_N$$

Donde:



$N_{60}$  = Valor N Corregido.

$N_{\text{Campo}}$  = N registrado.

$C_E$  = Corrección por Energía del Martillo.

$C_R$  = Corrección por Longitud de Varillaje.

$C_N$  = Corrección por Presión Efectiva del Suelo.

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

La corrección  $C_E$  se hacen base a la energía transmitida por el martillo utilizado, para nuestro caso utilizamos un martillo de seguridad que transmite 60% de la energía, el factor de corrección es  $E_t/E_p$  o la división entre la energía transmitida y la estandarizada.

$$C_N = \frac{60\%}{60\%} = 1.$$

El efecto de sobrecargas del terreno que obviamente será mayor con la profundidad, incrementándose la energía potencial siendo necesario un mayor número de golpes. En este caso el factor de corrección lo llamaremos  $C_N$  y es valor que depende directamente de las tensiones efectivas ( $\sigma'$ ) a cada profundidad.

Según la Norma ASTM D 6066 que se refiere a la Normalización del Ensayo de Penetración Estándar, la formula a utilizar para  $C_N$  es:

$$C_N = \sqrt{(1/\sigma_v)}$$

$\sigma_v$  = Presión efectiva en KPA.

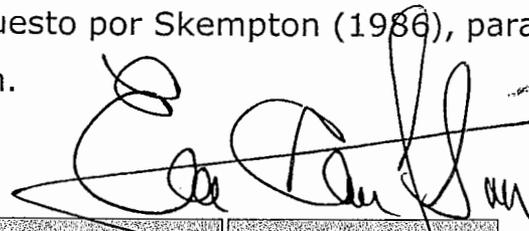




La corrección por longitud se hace debido a que dicha longitud influye en que a más varillaje más peso sobre el elemento golpeado. De esta forma a mayor profundidad menor valor de la relación entre la masa que golpea / masa golpeada, lo que suponiendo un terreno homogéneo haría que el valor de N aumentara con la profundidad.

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

Para longitudes totales del varillaje inferiores a 10 m, el factor de corrección que se aplica es el propuesto por Skempton (1986), para longitudes mayores no se aplicara corrección.



Longitud del varillaje	Factor de Corrección g
>10 m	1.00
6 a 10 m	0.95
4 a 6 m	0.85
0 a 4 m	0.75

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**Tabla No. 3 Factores de Corrección por Longitud de Varillaje.**

Una vez aplicadas las correcciones indicadas, obtenemos los valores corregidos de N siguientes:

Sondeo No.	1
------------	---



**TS** INGENIEROS  
S.A. de C.V.

Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	4	3
2	2	6	4
3	3	30	22
4	4	20	15
5	5	23	19
6	6	16	13
7	6.50	30	25
Sondeo No.	2		
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	12	9
2	2	10	7
3	2.50	40	30
Sondeo No.	2 Bis		
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	13	9
2	1.50	2	1
Sondeo No.	2 Bis 1		
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	11	8
2	1.50	2	1
Sondeo No.	3		
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	11	8
2	1.50	8	6
Sondeo No.	3 Bis		

*[Handwritten signature]*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SANCHEZ HENRIQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL



**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

*[Handwritten signature]*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
**ARNESTO ALEXANDER SANCHEZ HENRIQUEZ**  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	9	6
2	2	6	4
3	2.50	8	6
Sondeo No. 3 Bis 1			
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	20	15
2	1.50	52	37
Sondeo No. 4			
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	6	4
2	2	13	9
3	3	4	3
4	4	6	4
5	5	8	6
6	6	24	20
7	7	33	29
8	8.50	40	33
Sondeo No. 5			
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	1	4	3
2	2	6	4
3	3	10	7
4	4	13	9
5	5	47	39
6	6	50	42
7	7	60	51
8	7.50	80	62
Sondeo No. 6			



Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	0.50	Rechazo en Piedra.	
7			
Muestra No.	Profundidad	N campo	N corregido
1	0.50	Rechazo en Piedra.	

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

**Tabla No. 4 Valores N Corregido.**

Importante indicar que se detuvo las perforaciones al encontrar rechazo a la penetración por no observar avance del muestreador (Barrenos), durante la aplicación de 10 golpes sucesivos del martillo, según lo indicado en ASTM D 1586-11, numeral 7.2.3.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
**ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ**  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

En el caso de las perforaciones No. 6 y 7 el muestreador encontró rechazo a la penetración a partir del nivel brocal de las perforaciones.

**4.5 Consistencia o Densidad Relativa de los Suelos.**

La consistencia o densidad relativa de los suelos es medida a partir del número de golpes "N" obtenidos del ensayo de penetración Estándar y del texto Essentials of Soils Mechanics and Foundations cuarta edición de David F McCarthy obtenemos las tablas de clasificación siguientes:

Suelo	Densidad Relativa	No. De golpes por pie (N)
Arenas y Limos	Suelto	0 - 10



	Semi denso	11 - 30
	Denso	31 - 50
	Muy Denso	>50

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

Suelo	Densidad Relativa	No. De golpes por pie (N)
Arcillas	Muy Blanda	0 - 2
	Blanda	3 - 5
	Media	6 - 9
	Firme	10 - 17
	Muy Firme	18 - 33
	Rígida	34 - 50
	Muy Rígida	>50

**Tabla No. 5 Densidad y Consistencia Relativa de los Suelos.**

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
**ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ**  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**4.6 Parámetros de Resistencia de Los Suelos.**

Por medio de correlaciones basadas en el valor N del Ensayo de Penetración Estándar se obtienen valores de los parámetros de resistencia de los suelos siguientes:

Sondeo No	Profundidad. (m)	Peso Volumétrico Seco (KN/m <sup>3</sup> )	Phi (φ)	c (KN/m <sup>2</sup> )
1.	0.00 - 2.00	10.65	19.74	3.4
	2.00 - 6.50	12.33	23.10	16.0
2.	0.00 - 5.00	11.06	20.64	6.9
	5.00 - 7.50	13.85	25.53	26.0
2 Bis.	0.00 - 1.50	10.75	19.96	4.3



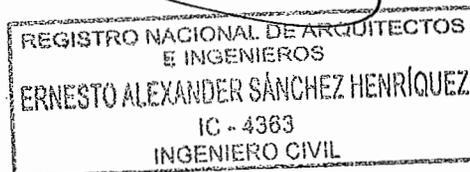
2 Bis 1	0.00 - 1.50	10.75	19.96	4.3
3	0.00 - 1.50	10.95	20.41	6.0
3 Bis	0.00 - 2.50	10.75	19.96	4.3
3 Bis 1	0.00 - 1.00	10.85	20.19	5.2
	1.00 - 1.50	11.84	22.20	13.0
4	0.00 - 2.00	10.65	19.74	3.4
	2.00 - 6.50	12.33	23.10	16.0
5	0.00 - 4.00	10.85	20.19	5.2
	4.00 - 7.50	17.34	29.66	42.0

**Tabla No. 6 Parámetros de Resistencia de los Suelos.**

1. Los valores se calculan a partir de correlaciones basadas en el Valor N

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V

Los parámetros mostrados se utilizaron para el calculo de las secciones A y B del talud.



**5. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUD.**TS INGENIEROS  
S.A. de C.V.**5.1 Parámetros de Resistencia de los Suelos.**

5.1.1 Los suelos también se clasifican de acuerdo al Valor  $N_{cor}$  que se obtiene después de corregir los valores de  $N$  de campo y se obtienen sus parámetros de resistencia siguientes:

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**Sección A.**

Suelo No.	N	%w	Peso Unitario Húmedo (KN/m <sup>3</sup> )	Angulo de Fricción Interna.	Cohesión (Kpa)
1	4	20.4	12.82	19.74	11.0
2	19	41.50	17.45	23.10	50.0
3	Roca		20.00	30.00	160.0

**Sección B.**

Suelo No.	N	%w	Peso Unitario Húmedo (KN/m <sup>3</sup> )	Angulo de Fricción Interna.	Cohesión (Kpa)
1	5	20.55	12.96	19.96	13.0
2	49	20.27	20.85	29.66	129.0
3	Roca		20.00	30.00	160.0

Tabla No. 7 Parámetros de Resistencia de los Suelos.

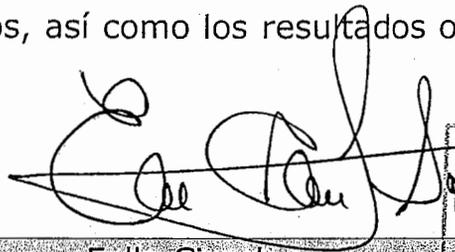
**5.2 Factores de Seguridad Obtenidos.**

5.2.1 Con base en los valores antes indicados se procedió a efectuar el análisis de estabilidad en las secciones transversales estudiadas,

utilizando el programa Geostructural Analysis, Slope Stability para obtener los valores de factores de seguridad estático y sísmico.

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

5.2.2 El análisis con el programa se hace con diferentes métodos para falla circular y falla poligonal, para cada método utilizado se hace un proceso de optimización que consiste en hacer iteraciones hasta encontrar el valor más bajo de factor de seguridad, los valores y métodos utilizados, así como los resultados obtenidos se detallan a continuación:



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC-4363  
INGENIERO CIVIL

**Sección A**

Falla Circular		
Método	FS Con Sismo	FS Sin Sismo
Bishop	1.87	3.08
Fellenius	1.86	3.09
Spencer	1.86	3.08
Falla Poligonal		
Método	FS Con Sismo	FS Sin Sismo
Sarma	1.73	2.77
Spencer	1.72	2.76
Janbu	1.74	2.78

**Sección B**

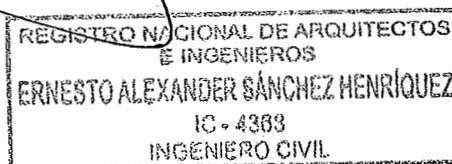
Falla Circular		
Método	FS Con Sismo	FS Sin Sismo
Bishop	1.12	1.48
Spencer.	1.12	1.48



Janbu	1.12	1.48
Falla Poligonal.		
Método	FS Con Sismo	FS Sin Sismo
Sarma	1.11	1.48
Spencer	1.11	1.40
Janbu	1.16	1.45

**Tabla No. 8 Factores de Seguridad Obtenidos.**
**TS INGENIEROS**  
 S.A. de C.V.

5.2.3 Los resultados obtenidos como el circulo de falla y factores de seguridad se muestran en el dibujo de la sección transversal en los anexos de este Informe.



## 6. ANÁLISIS DE RESULTADOS.

### 6.1 Norma Técnica Salvadoreña Para Diseño de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes.

6.1.1 Todas las secciones analizadas tienen factores de seguridad mayores que los mínimos establecidos en la Norma Técnica Salvadoreña para Cimentaciones y estabilidad de taludes, siendo el FS estático= 1.40 y el FS Sísmico= 1.10.

**7. CONCLUSIONES.****TSI INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

De los resultados indicados anteriormente y en base a los análisis y resultados obtenidos concluimos lo siguiente:

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**7.1 Profundidad de Suelos Suelos, Blandos o Contaminados.**

En toda la profundidad estudiada no se detectaron estratos contaminados con materia Orgánica (+OL) o Ripio (+R), sin embargo, se encontró estratos de baja densidad o baja resistencia a la penetración, cuya profundidad de cada estrato y el sondeo al que pertenece se indica a continuación:

Sondeo No	Profundidad de Suelos Suelos o Contaminados (m).
1	0.00 - 2.00
2	0.00 - 2.00
2 Bis	0.00 - 1.50
2 Bis 1	0.00 - 1.50
3	0.00 - 1.50
3 Bis	0.00 - 2.50
3 Bis 1	0.00 - 1.00
4	0.00 - 2.00
5	0.00 - 4.00
6	----
7	----

Tabla No. 9 Suelos Suelos o Contaminados.

**7.2 Contenido Natura de Humedad.**

7.2.1 La Tabla de Agua o nivel freático no se detectó dentro de la profundidad explorada.



7.2.2 El contenido natural de humedad es húmeda, variando según las hojas de registro de las perforaciones anexas.

**7.3 Rechazo a la Penetración.**

El Rechazo a la penetración se encontró en las perforaciones de acuerdo al detalle siguiente:

Sondeo no.	Profundidad de Rechazo (m)
1	6.50
2	2.50
2 Bis	1.50
2 Bis 1	1.50
3	1.50
3 Bis	2.50
3 Bis 1	1.50
4	7.50
5	7.50
6	0.00
7	0.00

Tabla No. 10 Rechazo a la Penetración.

**7.4 Estabilidad de Taludes.** TS INGENIEROS  
S.A. de C.V.

7.4.1 De los resultados obtenidos y basados en la Norma técnica Salvadoreña de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes, consideramos que las secciones analizadas son estables.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**8. RECOMENDACIONES.**

Basados en las conclusiones y resultados descritos anteriormente, emitimos las recomendaciones siguientes para mantener la estabilidad y construcción de calle de acceso:

**8.1 Recomendaciones Para Mantener la Estabilidad del Talud.**

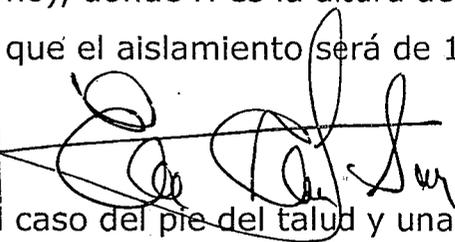
- 8.1.1 Mantener la superficie del talud siempre protegida con grama o vegetación, para evitar que la lluvia genere erosión y por ende debilitación de los suelos.
- 8.1.2 Diseñar sistemas de drenaje capaces de evacuar toda la lluvia y agua superficial que llegue al talud.
- 8.1.3 Mantener una inspección permanente del funcionamiento de los drenajes y limpieza de los mismos.

**8.2 Recomendaciones Para Aislamiento o Zona de Protección de Taludes.**

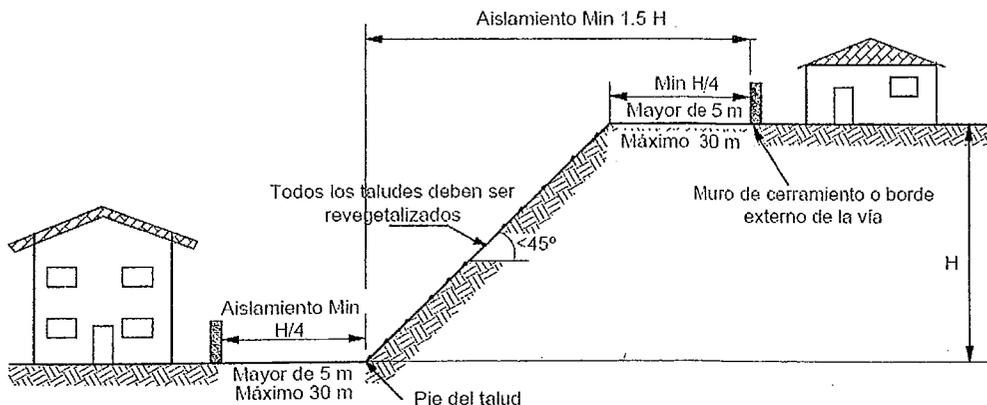
8.2.1 Los aislamientos son áreas junto al pie o corona de taludes o laderas, en las cuales no se permite la construcción de edificaciones. Estas zonas generalmente se destinan como áreas de protección contra los deslizamientos, la erosión o inundaciones.

8.2.2 El aislamiento para el caso de la corona del talud y una altura aproximada de 50.00 metros, será de  $H/4$  (No menor de 5.00 metros y 30.00 metros máximo), donde H es la altura del talud, haciendo la operación se obtiene que el aislamiento será de 12.5 metros.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SANCHEZ HENRIQUEZ  
IC - 4383  
INGENIERO CIVIL



8.2.3 El aislamiento para el caso del pie del talud y una altura aproximada de 50.00 metros, será de  $H/4$  (No menor de 5.00 metros y 30.00 metros máximo), donde H es la altura del talud, haciendo la operación se obtiene que el aislamiento será de 12.5 metros.





8.2.4 Para los casos en que el aislamiento mínimo este dentro de un lote o terreno con una estructura construida con anterioridad, deberá diseñarse obras de retención (muros), ubicados al final de la distancia de aislamiento y con la capacidad de soportar los empujes producidos por el suelo y peso de estructuras.

TS INGENIEROS  
S.A. de C.V.

8.2.5 Todas las obras de retención antes indicadas, deberán cimentarse con cimentaciones profundas, empotradas en el manto portante de material firme.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4383  
INGENIERO CIVIL

8.2.6 La longitud de empotramiento en el manto portante será de acuerdo al diseño de la cimentación del proyecto, pero nunca será menor de 2.00 metros.

### **8.3 Recomendaciones Para lotes y calles colindantes con cara pronunciada de talud (Elevación entre 475.00 y 477.00).**

8.3.1 Según los resultados obtenidos, consideramos que los lotes y calles ubicados en elevaciones superiores a la 475.00 o 477.00, son estables, sin embargo, si estos se ubican dentro de la zona de aislamiento o zona de protección del talud, requerirán de obras de protección o retención como las indicadas en los numerales 8.2.4 a 8.2.6, para compensar el uso de dicha zona y complementar la seguridad de las estructuras.

8.3.2 La curva a partir de la cual se medirá la distancia de aislamiento, será la misma a partir de la cual, se generan las pendientes fuertes

del talud, que como ya se había indicado serán las curvas 475.00 y 477.00.

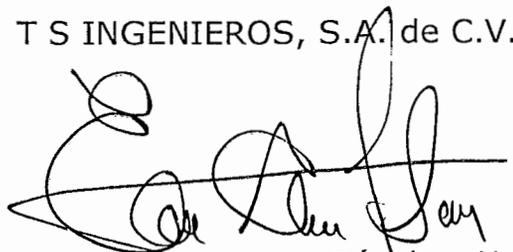
**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

- 8.3.3 Debe revisarse la distribución en planta de los lotes ubicados a los costados del talud, pues aquellos lotes en los que la mitad de su área cae en terrenos mas bajos que las curvas indicadas anteriormente, no recomendamos su uso habitacional, ya que la otra mitad será para el aislamiento del talud.
- 8.3.4 Se recomienda que toda el área contemplada entre las curvas 428.00 y 477.00, debe ser reforestada con grama pasto vetiver etc, con el fin de evitar la erosión en dicha área.
- 8.3.5 En el área contemplada entre la curva 475.00 y hasta la colindancia con estructuras existentes (calles o edificaciones habitacionales), deberá construirse obras de mitigación-retención, para evitar la erosión como contracunetas con sus respectivos cabezales de descarga y disipadores de energía, conduciendo el agua hasta el río Las Cañas.

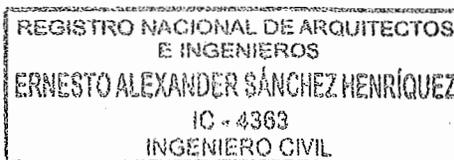
Quedando a sus apreciables órdenes para atender cualquier consulta relacionada con este informe, nos suscribimos,

Atentamente,

T S INGENIEROS, S.A. de C.V./GEOMAT Laboratorios de Ingeniería.



Ernesto Alexander Sánchez H.  
Ingeniero Civil.





## ANEXOS

### 1. ESQUEMA DE UBICACIÓN DE PERFORACIONES Y PERFILES ESTRATIGRÁFICOS Y HOJAS DE REGISTRO DE LAS PERFORACIONES.

#### 2. SECCIÓN TRANSVERSAL (A-A):

Corridas de programa incluyendo:  
posición del círculo crítico con menor factor.  
centro de giro del círculo y Factores de seguridad  
sección transversal analizada.

#### 3. SECCIÓN TRANSVERSAL (B-B):

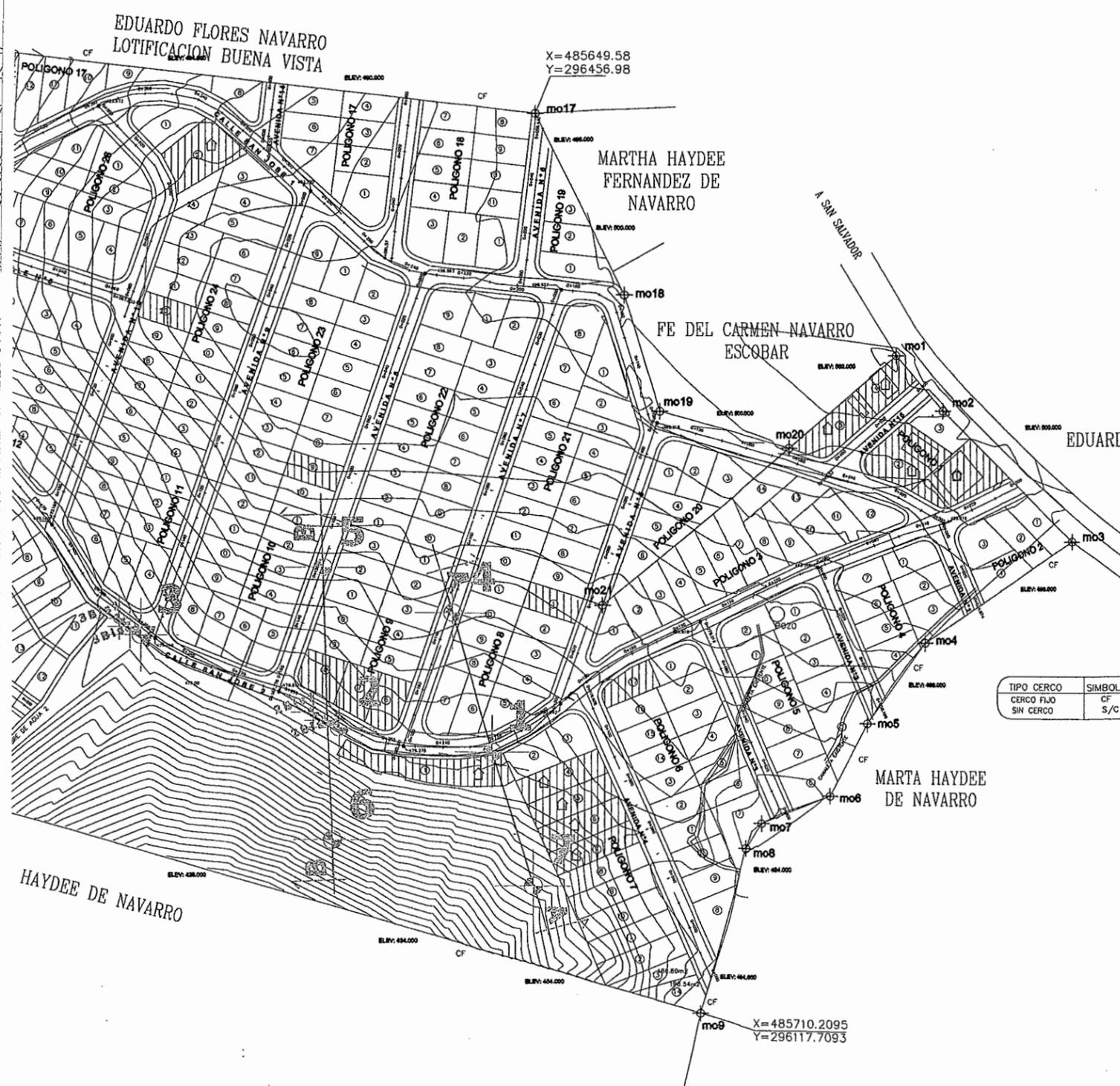
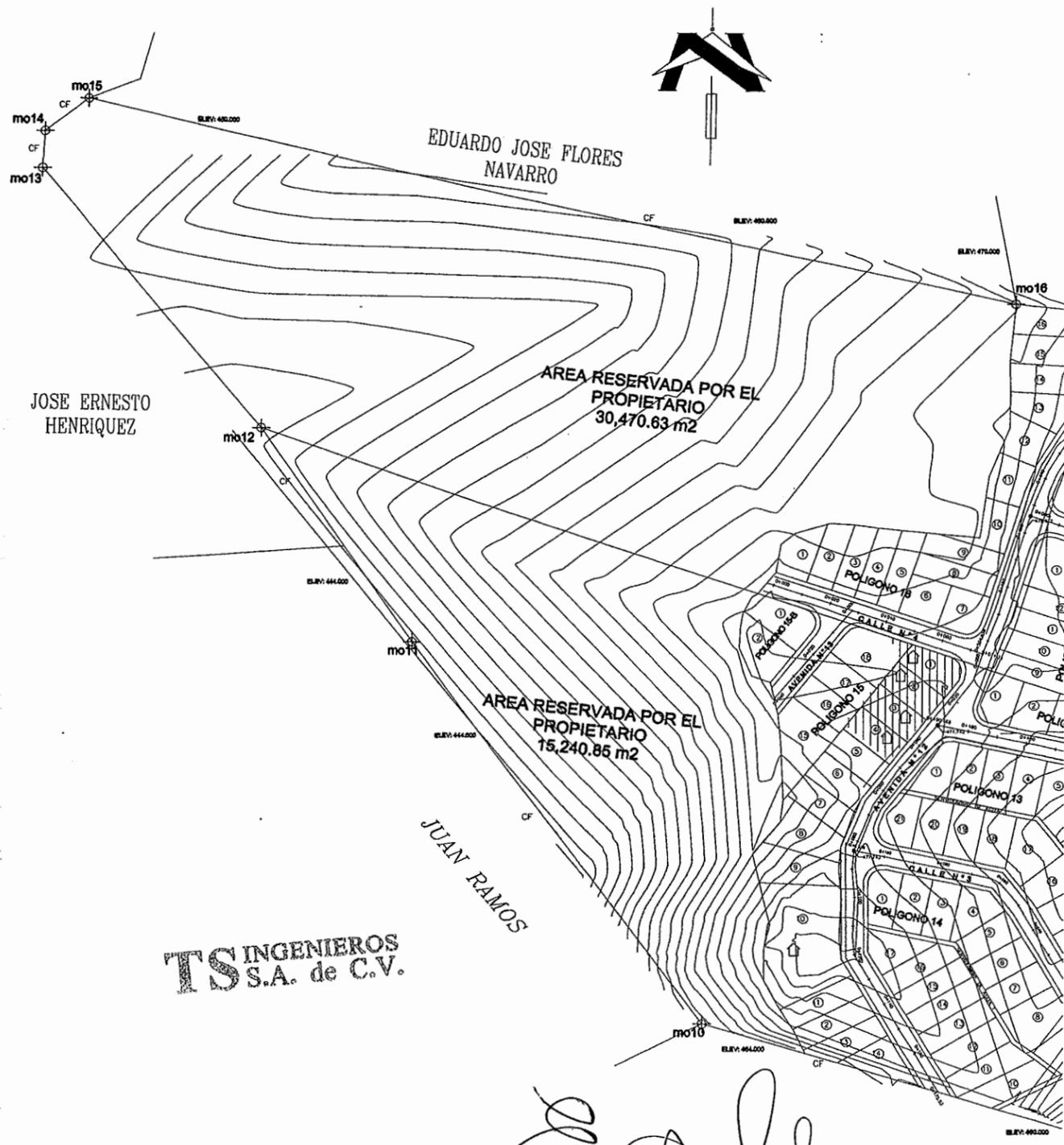
Corridas de programa incluyendo:  
posición del círculo crítico con menor factor.  
centro de giro del círculo y Factores de seguridad  
sección transversal analizada

#### 4. FOTOGRAFÍAS



## ANEXO No. 1

PLANO DE UBICACIÓN DE PERFORACIONES, PERFILES  
ESTRATIGRÁFICOS Y HOJAS DE REGISTRO DE LAS  
PERFORACIONES.



**TS INGENIEROS S.A. de C.V.**

*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*

**ESQUEMA DE UBICACION**

**ESCALA 1:2000**

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
**ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ**  
 IC - 4383  
 INGENIERO CIVIL

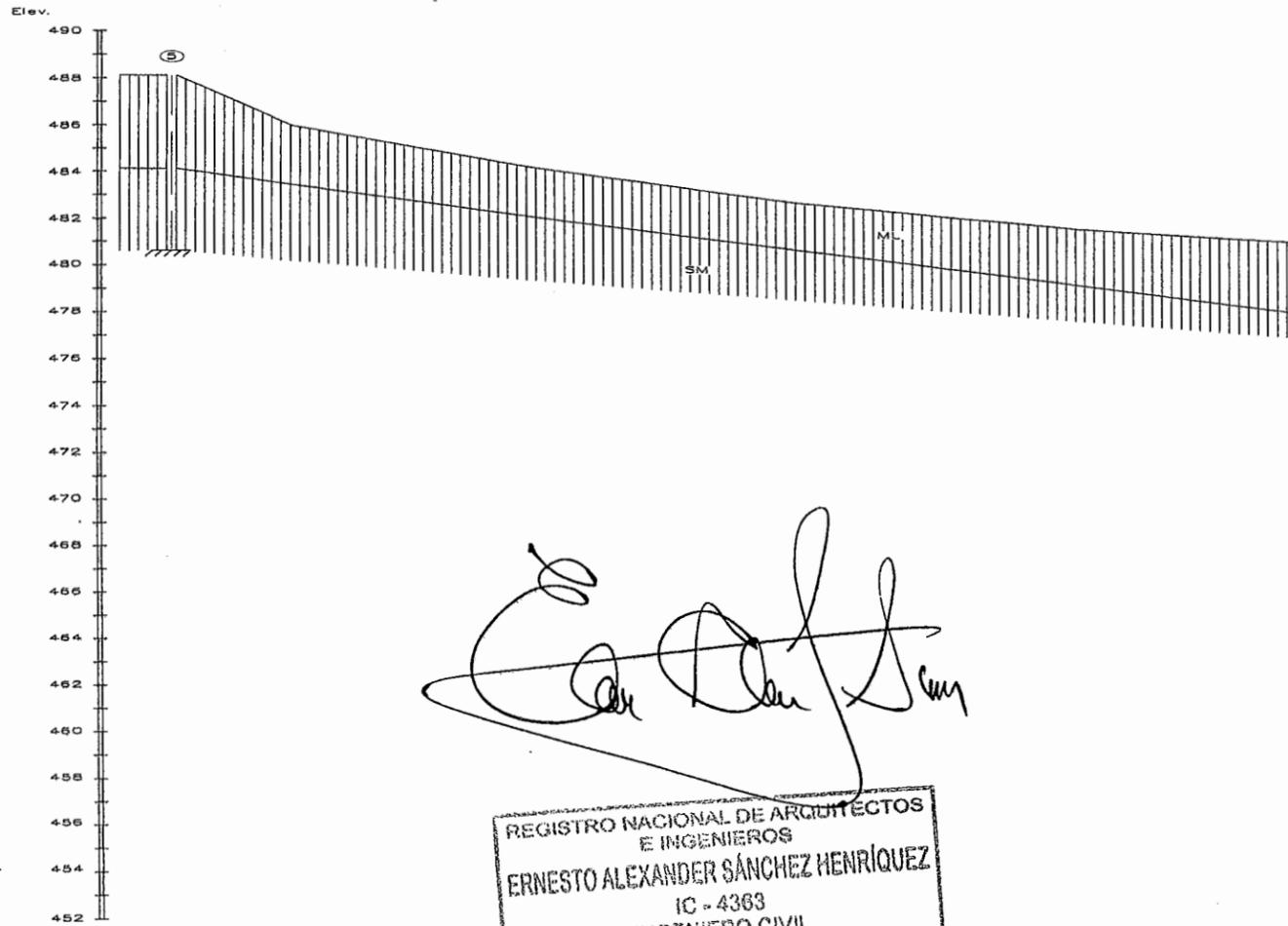
TIPO CERCO	SIMBOLO
CERCO FIJO	CF
SIN CERCO	S/C

**TS Ingenieros S.A. de C.V.**



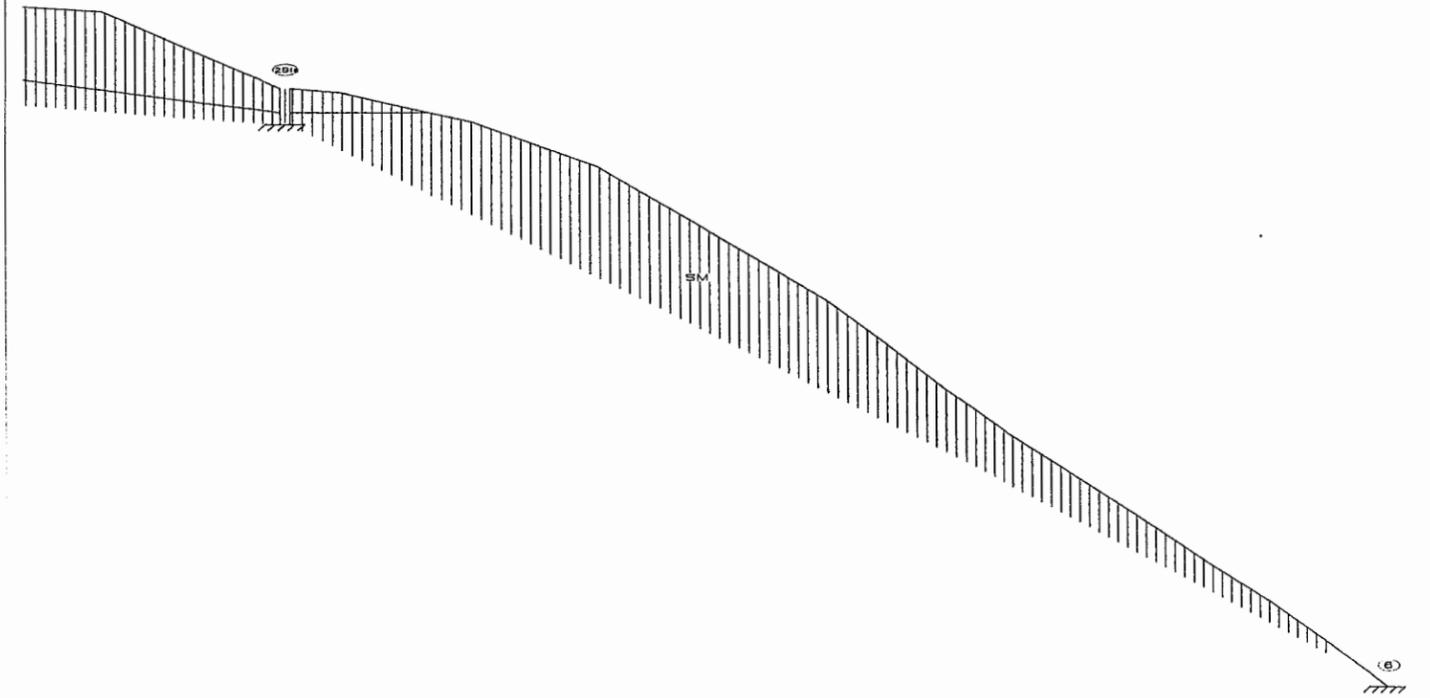
CONTENIDO	TRABAJO:	ESCALA:
<b>PLANTA</b>	<b>109-2018</b>	Indicada
PROYECTO		
<b>TALUD LOTIFICACION SAN JOSE</b>		
DIBUJO:	FECHA:	HOJA:
AS	10-Dic-18	33 / 83

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.



*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL



PERFIL (B-B)

V. = 1:300  
E.H. = 1:300

**TS Ingenieros S.A. de C.V.**  
**GEOMAT**  
Laboratorios de Ingeniería

CONTENIDO	TRABAJO:	ESCALA:
PERFIL	109-2018	Indicada
PROYECTO		
TALUD LOTIFICACION SAN JOSE		
DIBUJO:	FECHA:	HOJA
AS	10-Dic-18	35 / 83



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 1 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 479.02 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 20-11-18

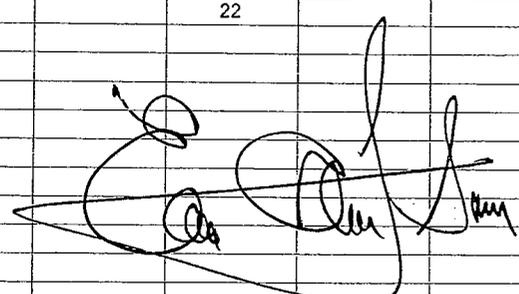
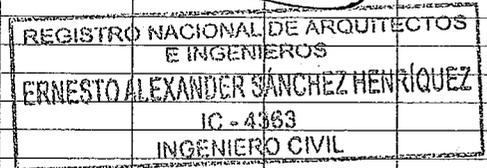
Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	28	3 2 2	4	20.1	Limó Arenoso, café oscuro, 45% de arena, ML
1.00						
	2	28	3 3 3	6	20.7	Arena Limosa, café oscuro, 55% de arena, SM
2.00						
	3	30	10 15 15	30	33.1	Arena Limosa, café claro, 65% de arena, SM
3.00						
	4	30	15 10 10	20	42.0	
4.00						
	5	28	10 10 13	23	41.9	
5.00						
	6	25	9 8 8	16	51.1	Arena Limosa, color Rojo Ocre, 55% de arena, ligeramente plástica, SM
6.00						
	7	28	10 15 15	30	39.6	Arena Limosa, café oscuro, 75% de arena, SM
6.50						
						Rechazo en piedra a 6.50 m. RPC = 90 golpes con cincel a 10 cms.

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
**ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ**  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 2 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 477.56 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 20-11-18

Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	28	4 6 6	12	23.8	Limo Arenoso, café oscuro, 50% de arena, ML
1.00	2	30	5 5 5	10	12.4	
2.00	3	30	15 18 22	40	24.1	
2.50						Rechazo en piedra a 2.50 m. RPC = 100 golpes con cincel a 15 cms.
						
						

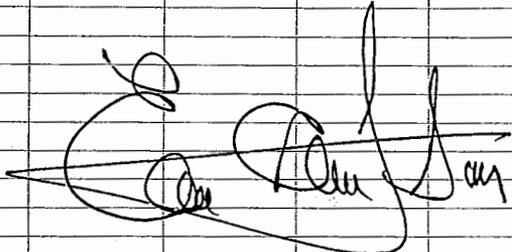


# GEOMAT

Laboratorios de Ingeniería

## REGISTRO DE INVESTIGACIÓN DEL SUBSUELO ENSAYO DE PENETRACIÓN ESTÁNDAR (ASTM D-1586)

Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 2 Bis Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 477.47 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 20-11-18

Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	29	9 9 4.	13	14.0	Limo Arenoso, café oscuro, 45% de arena, ML <b>TS INGENIEROS S.A. de C.V.</b>
1.00						
	2	30	1 1	2	27.1	Arena Limosa, café oscuro, 55% de arena, SM
1.50			1			Rechazo en piedra a 1.50 m. RPC = 90 golpes con cincel a 10 cms.
 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ IC - 4363 INGENIERO CIVIL</p> </div>						



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 2 Bis 1 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 477.85 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 20-11-18

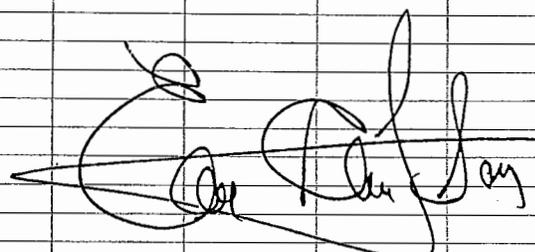
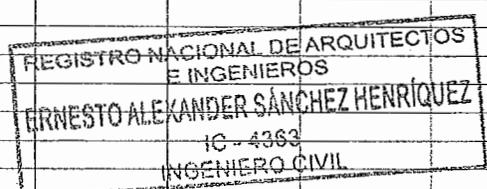
Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	25	7	11	16.9	Limo Arenoso, café oscuro, 50% de arena, ML
1.00						
	2	29	1	2	26.2	
1.50			1			
						Rechazo en piedra a 1.50 m. RPC = 95 golpes con cincel a 10 cms.

**T S INGENIEROS**  
**S.S.A. de C.V.**

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SANCHEZ HENRIQUEZ  
C - 4363  
INGENIERO CIVIL



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 3 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 473.58 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 20-11-18

Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	29	6 7 4	11	21.3	Limo Arenoso, café oscuro, 45% de arena, ML
1.00						<p><b>TS INGENIEROS S.A. de C.V.</b></p>
	2	29	4 4 4	8	15.9	
1.50						Rechazo en piedra a 1.50 m. RPC = 95 golpes con cincel a 10 cms.
						
						



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 3 Bis Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 473.36 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 20-11-18

Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	30	4 4 5	9	21.9	Arena Limosa, café oscuro, 55% de arena, SM
1.00						
	2	29	2 3 3	6	24.8	Limo Arenoso, café oscuro, 50% de arena, ML
2.00						
	3	26	4 4 4	8	13.8	Arena Limosa, café oscuro, 75% de arena, SM
2.50						
						Rechazo en piedra a 2.50 m. RPC = 100 golpes con cincel a 15 cms.

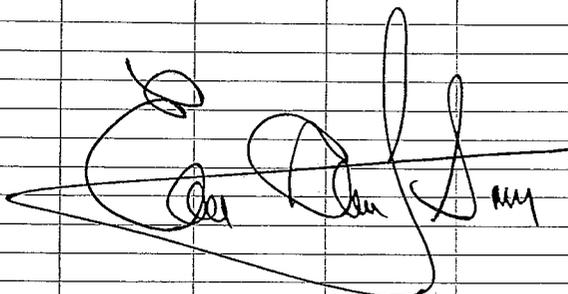
*[Handwritten signature]*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 3 Bis 1 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 473.45 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 20-11-18

Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	29	4	8	19.3	Limo Arenoso, café oscuro, 35% de arena, ML
1.00			4			
	2	30	10	20	26.3	Arena Limosa, café oscuro, 75% de arena, SM
1.50			10			
						Rechazo en piedra a 1.50 m. RPC = 100 golpes con cincel a 15 cms.
						
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ IC - 4363 INGENIERO CIVIL</p> </div>						



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 4 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 487.30 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 21-11-18

Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
	1	28	3 3 3	6	22.8	Limo Arenoso, café claro, 20% de arena, ligeramente plástico, ML"
1.00						
	2	28	3 6 7	13	24.7	Limo Arenoso, café claro, 35% de arena, ligeramente plástico, ML"
2.00						
	3	29	2 2 2	4	63.1	Limo Arenoso, café oscuro, 45% de arena, ligeramente plástico, ML"
3.00						
	4	29	3 3 3	6	30.4	Limo Arenoso, café oscuro, 40% de arena, ligeramente plástico, ML"
4.00						
	5	29	3 2 6	8	32.8	Limo Arenoso, café claro, 25% de arena, ligeramente plástico, ML"
5.00						
	6	29	10 10 14	24	35.9	Arena Limosa, café claro, 55% de arena, ligeramente plástico, SM"
6.00						
	7	29	15 15 18	33	54.4	Arena Limosa, café claro, 80% de arena, SM"
7.00						
	8	29	20 20 20	40	33.6	Arena Limosa, café claro, 60% de arena, SM"
7.50						
						Rechazo en piedra a 7.50 m. RPC = 90 golpes con cincel a 10 cms.

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

*[Handwritten Signature]*  
**ERNESTO ALEXANDER SANCHEZ HENRÍQUEZ**  
 IC - 4363  
 INGENIERO CIVIL



Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 5 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 488.12 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 21-11-18

144

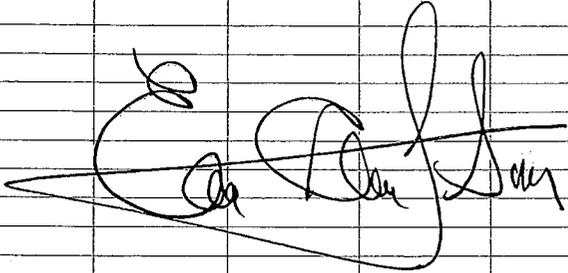
Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
			2			Limo Arenoso, café oscuro, 30% de arena, ligéramente plástico, ML"
	1	29	2	4	25.8	
			2			
1.00						Limo Arenoso, café oscuro, 35% de arena, ligéramente plástico, ML"
	2	30	3	6	28.0	
			3			
2.00						Limo Arenoso, café oscuro, 20% de arena, ligéramente plástico, ML"
	3	29	4	10	31.4	
			4			
3.00						Limo Arenoso, café claro, 40% de arena, ligéramente plástico, ML"
	4	29	6	13	32.0	
			7			
4.00						Arenas Limosas, café claro, 75% de arena, SM
	5	30	22	47	37.4	
			25			
5.00						Arenas Limosas, café claro, 60% de arena, SM
	6	29	20	50	37.3	
			25			
6.00						Arenas Limosas, café oscuro, 55% de arena, SM
	7	29	30	> 50	37.2	
			30			
7.00						Rechazo en piedra a 7.50 m. RPC = 95 golpes con cincel a 15 cms.
	8	29	40	> 50	49.2	
			40			
7.50						

**TS INGENIEROS**  
S.A. de C.V.

*[Handwritten Signature]*  
**ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ**  
 IC - 4363  
 INGENIERO CIVIL

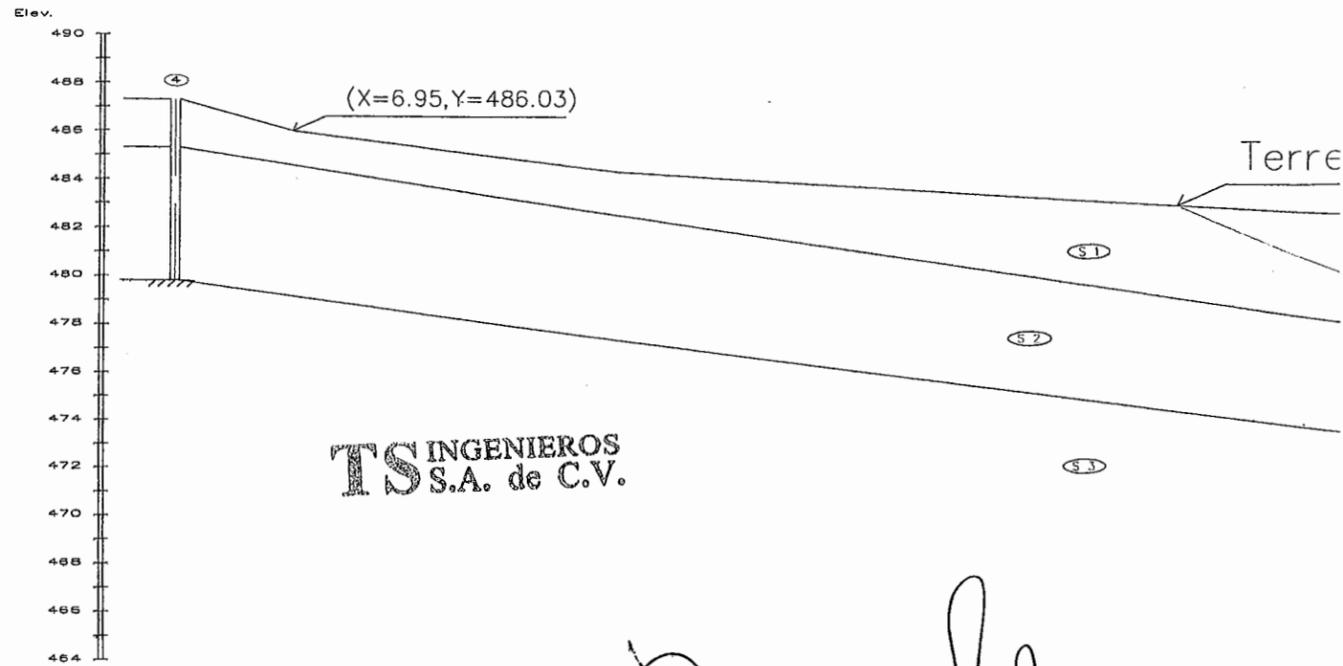


Trabajo # 109-18 Proyecto LOTIFICACIÓN SAN JOSÉ.  
 Ubicación Municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador.  
 Sondeo # 6 Hoja # 1 de 1 Elevación del terreno 454.92 T.Agua \_\_\_\_\_  
 Perforador E.E.G. Supervisor de campo AS Fecha 21-11-18

Profundidad m.	Muestra No. y clase	Recobro cm.	Golpes cada 6"	N	Humedad %	CLASIFICACIÓN VISUAL
0.50	1	0	100	0	N.R.	No hubo recuperación de muestra
						Rechazo en piedra a 0.10 m.
						<p><b>TS INGENIEROS</b> S.A. de C.V.</p> 

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC-4363  
INGENIERO CIVIL

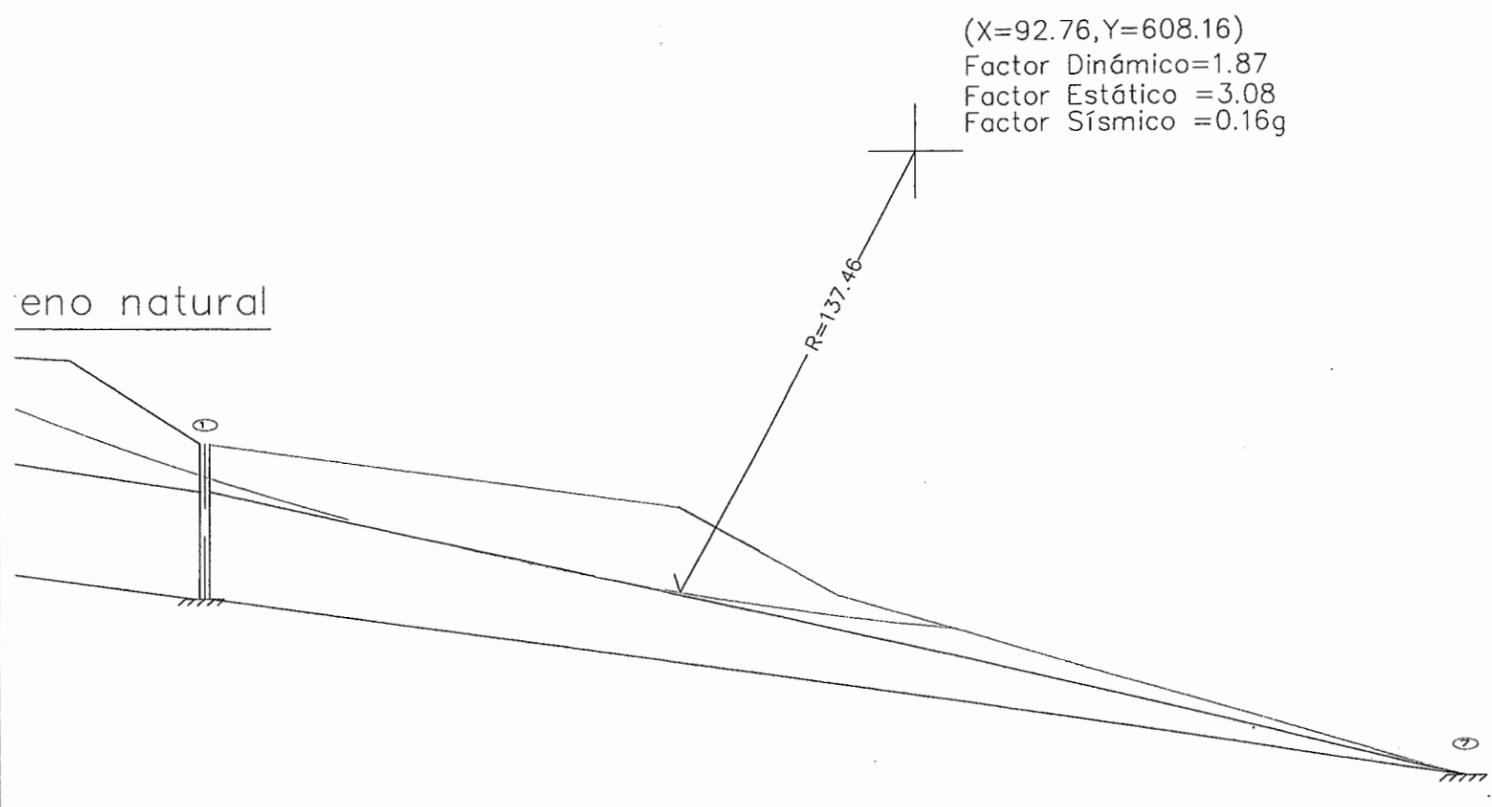




*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*

PERFIL (A-A)

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL



(X=92.76, Y=608.16)  
Factor Dinámico=1.87  
Factor Estático =3.08  
Factor Sísmico =0.16g

E.V.=1:300  
E.H.=1:300

**TS Ingenieros S.A. de C.V.**  
**GEOMAT**  
Laboratorios de Ingeniería

CONTENIDO	TRABAJO:	ESCALA:
SECCION	109-2018	Indicada
PROYECTO		
TALUD LOTIFICACION SAN JOSE		
DIBUJO:	FECHA:	HOJA
AS	10-Dic-18	48 / 83



## ANEXO No. 2

SECCIÓN (A - A):

**Slope stability analysis**

**Input data**

**Project**

Task :           Análisis de Estabilidad con sismo  
 Part :           Sección A  
 Description :   Análisis de Estabilidad Lotificación San Jose  
 Customer :      Casas Americanas  
 Author :        T S Ingenieros, SA de CV  
 Date :           05/12/2018  
 Project ID :     Talud Lotificación San Jose  
 Project number : 109-18



**Settings**

(input for current task)

**Stability analysis**

Earthquake analysis :   Standard  
 Verification methodology : Safety factors (ASD)

Safety factors		
Seismic design situation		
Safety factor :	SF <sub>s</sub> =	1.10 [-]

**Interface**

No.	Interface location	Coordinates of interface points [m]					
		x	z	x	z	x	z
1		0.00	22.14	2.00	22.14	2.40	22.14
		6.95	20.87	20.46	19.18	40.04	17.91
		50.98	17.32	56.30	13.86	56.70	13.86
		75.64	11.23	78.86	9.37	82.09	7.54
		88.00	5.81	93.30	4.26	98.94	2.71
		104.29	1.24	108.70	0.00		
2		0.00	17.36	56.50	11.86	108.70	0.00
3		0.00	14.94	56.50	7.36	108.70	0.00

**Soil parameters**

**Arena Limosa Suelta**

Unit weight :           γ = 12.96 kN/m<sup>3</sup>  
 Stress-state :         effective  
 Angle of internal friction : φ<sub>ef</sub> = 19.74 °  
 Cohesion of soil :     c<sub>ef</sub> = 11.00 kPa  
 Saturated unit weight : γ<sub>sat</sub> = 20.30 kN/m<sup>3</sup>

**Arena Limosa Semi densa**

Unit weight :           γ = 17.45 kN/m<sup>3</sup>

Stress-state : effective  
 Angle of internal friction :  $\phi_{ef} = 23.10^\circ$   
 Cohesion of soil :  $c_{ef} = 50.00 \text{ kPa}$   
 Saturated unit weight :  $\gamma_{sat} = 27.00 \text{ kN/m}^3$



**Roca**  
 Unit weight :  $\gamma = 19.00 \text{ kN/m}^3$   
 Stress-state : effective  
 Angle of internal friction :  $\phi_{ef} = 30.00^\circ$   
 Cohesion of soil :  $c_{ef} = 500.00 \text{ kPa}$   
 Saturated unit weight :  $\gamma_{sat} = 25.00 \text{ kN/m}^3$

**Assigning and surfaces**

No.	Surface position	Coordinates of surface points [m]				Assigned soil
		x	z	x	z	
1		56.50	11.86	108.70	0.00	Arena Limosa Suelta
		104.29	1.24	98.94	2.71	
		93.30	4.26	88.00	5.81	
		82.09	7.54	78.86	9.37	
		75.64	11.23	56.70	13.86	
		56.30	13.86	50.98	17.32	
		40.04	17.91	20.46	19.18	
		6.95	20.87	2.40	22.14	
		2.00	22.14	0.00	22.14	
		0.00	17.36			
2		56.50	7.36	108.70	0.00	Arena Limosa Semi densa
		56.50	11.86	0.00	17.36	
		0.00	14.94			
3		56.50	7.36	0.00	14.94	Roca
		0.00	-4.57	108.70	-4.57	
		108.70	0.00			

**Water**

Water type : No water

**Tensile crack**

Tensile crack not inputted.

**Earthquake**

Horizontal seismic coefficient :  $K_h = 0.16$

Vertical seismic coefficient :  $K_v = 0.00$

**Settings of the stage of construction**

Design situation : seismic

**Results (Stage of construction 1)**

**Analysis 1**

**Circular slip surface**

Slip surface parameters			
Center :	x = 107.08 [m]	Angles :	α <sub>1</sub> = -22.49 [°]
	z = 176.88 [m]		α <sub>2</sub> = -6.37 [°]
Radius :	R = 172.13 [m]		

The slip surface after optimization

**Slope stability verification (Bishop)**

Sum of active forces : F<sub>a</sub> = 514.31 kN/m

Sum of passive forces : F<sub>p</sub> = 961.64 kN/m

Sliding moment : M<sub>a</sub> = 88528.58 kNm/m

Resisting moment : M<sub>p</sub> = 165526.34 kNm/m

Factor of safety = 1.87 > 1.10



**Slope stability ACCEPTABLE**

**Optimization of circular slip surface (Bishop)**

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
1	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
2	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
3	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
4	-264.17	1517.71	1518.12	3.69	ACCEPTABLE
5	-48.99	54.47	44.83	3.58	ACCEPTABLE
6	-72.87	45.72	57.92	8.33	ACCEPTABLE
7	-178.55	832.55	827.67	3.50	ACCEPTABLE
8	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
9	-101.89	172.03	169.97	9.55	ACCEPTABLE
10	-57.71	60.19	50.70	3.34	ACCEPTABLE
11	-74.00	49.90	55.09	9.26	ACCEPTABLE
12	-66.24	21.80	11.87	3.79	ACCEPTABLE
13	-57.67	59.94	50.47	3.34	ACCEPTABLE
14	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
15	-67.70	81.64	71.97	3.24	ACCEPTABLE
16	-56.92	22.87	23.90	14.25	ACCEPTABLE
17	-101.06	162.97	159.66	2.98	ACCEPTABLE
18	-65.47	69.50	60.36	3.23	ACCEPTABLE
19	-75.60	55.66	56.30	10.26	ACCEPTABLE
20	-72.14	43.07	33.16	52.65	ACCEPTABLE
21	-71.93	18.43	19.35	14.98	ACCEPTABLE
22	-66.18	18.28	13.63	16.63	ACCEPTABLE
23	-78.66	23.65	27.00	12.21	ACCEPTABLE
24	-70.47	36.12	26.69	2.93	ACCEPTABLE
25	-209.85	621.55	628.47	1.96	ACCEPTABLE
26	-69.14	89.52	79.63	3.16	ACCEPTABLE
27	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
28	-135.96	364.13	359.97	2.48	ACCEPTABLE
29	-63.44	35.41	31.87	11.49	ACCEPTABLE
30	-100.68	157.01	152.92	3.15	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
31	-75.01	87.86	79.57	3.11	ACCEPTABLE
32	-77.71	63.18	60.95	10.65	ACCEPTABLE
33	-92.95	109.86	102.16	6.06	ACCEPTABLE
34	-165.57	324.75	328.54	2.83	ACCEPTABLE
35	-73.18	28.35	26.09	12.32	ACCEPTABLE
36	-67.63	22.13	18.74	14.02	ACCEPTABLE
37	-82.83	48.96	45.90	10.88	ACCEPTABLE
38	-71.30	34.84	27.91	3.53	ACCEPTABLE
39	-78.40	34.20	33.43	11.93	ACCEPTABLE
40	-97.55	98.01	93.84	3.75	ACCEPTABLE
41	-77.31	55.69	47.32	2.23	ACCEPTABLE
42	-151.83	365.89	366.33	1.92	ACCEPTABLE
43	-84.97	133.01	124.62	2.60	ACCEPTABLE
44	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
45	-144.00	356.89	354.85	2.26	ACCEPTABLE
46	-305.44	972.20	990.76	2.43	ACCEPTABLE
47	-69.68	49.81	44.34	7.61	ACCEPTABLE
48	-100.25	152.38	147.77	3.26	ACCEPTABLE
49	-83.19	105.62	98.23	3.11	ACCEPTABLE
50	-80.19	72.23	68.23	8.68	ACCEPTABLE
51	-101.53	139.70	133.65	2.51	ACCEPTABLE
52	-131.38	226.64	225.37	2.52	ACCEPTABLE
53	-75.27	40.15	35.93	9.54	ACCEPTABLE
54	-71.18	34.04	28.98	8.54	ACCEPTABLE
55	-86.72	71.78	67.03	3.23	ACCEPTABLE
56	-77.13	54.75	47.67	3.36	ACCEPTABLE
57	-79.36	46.27	43.02	10.54	ACCEPTABLE
58	-98.82	113.74	109.12	3.44	ACCEPTABLE
59	-84.29	79.68	72.30	2.03	ACCEPTABLE
60	-128.09	263.62	261.36	1.89	ACCEPTABLE
61	-95.91	158.21	151.40	1.88	ACCEPTABLE
62	-800.70	3068.02	3143.98	2.61	ACCEPTABLE
63	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
64	-120.03	244.54	240.28	2.12	ACCEPTABLE
65	-158.05	377.39	378.31	2.18	ACCEPTABLE
66	-75.01	64.10	57.83	2.90	ACCEPTABLE
67	-100.02	149.33	144.39	3.32	ACCEPTABLE
68	-87.88	115.68	108.77	3.13	ACCEPTABLE
69	-83.03	82.56	77.54	2.87	ACCEPTABLE
70	-100.32	139.08	133.11	2.21	ACCEPTABLE
71	-117.70	189.20	186.01	2.24	ACCEPTABLE
72	-78.08	53.63	48.29	2.96	ACCEPTABLE
73	-74.86	47.76	41.80	3.01	ACCEPTABLE
74	-90.02	90.55	85.25	3.37	ACCEPTABLE
75	-82.06	73.58	66.63	3.32	ACCEPTABLE
76	-81.31	59.52	54.86	2.91	ACCEPTABLE
77	-99.44	124.13	119.22	3.13	ACCEPTABLE
78	-88.51	96.71	89.84	1.95	ACCEPTABLE
79	-116.54	214.25	210.65	1.88	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius	FS	Verification
	x [m]	z [m]	R [m]		
80	-97.91	155.90	149.57	1.88	ACCEPTABLE
81	-99.71	143.00	137.46	1.88	ACCEPTABLE
82	-111.00	200.48	195.53	2.03	ACCEPTABLE
83	-238.33	700.47	710.52	2.65	ACCEPTABLE
84	-127.76	255.34	252.78	2.06	ACCEPTABLE
85	-79.96	78.59	72.07	3.05	ACCEPTABLE
86	-99.86	147.09	141.94	3.30	ACCEPTABLE
87	-91.39	123.45	116.92	3.14	ACCEPTABLE
88	-86.02	93.37	87.82	3.07	ACCEPTABLE
89	-99.94	139.90	134.04	2.07	ACCEPTABLE
90	-284.22	813.06	830.62	2.95	ACCEPTABLE
91	-110.67	170.63	166.50	2.07	ACCEPTABLE
92	-81.38	68.18	62.28	3.12	ACCEPTABLE
93	-78.86	62.90	56.53	3.13	ACCEPTABLE
94	-92.68	105.31	99.81	3.36	ACCEPTABLE
95	-86.41	90.47	83.78	3.23	ACCEPTABLE
96	-83.92	73.48	68.07	3.11	ACCEPTABLE
97	-99.71	130.82	125.71	2.86	ACCEPTABLE
98	-91.78	110.09	103.61	1.90	ACCEPTABLE
99	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
100	-128.48	275.41	272.46	2.05	ACCEPTABLE
101	-560.91	2016.85	2065.83	2.69	ACCEPTABLE
102	-151.21	354.22	354.40	2.07	ACCEPTABLE
103	-83.86	95.74	89.65	3.04	ACCEPTABLE
104	-109.41	188.08	184.01	3.35	ACCEPTABLE
105	-99.25	157.70	152.07	3.17	ACCEPTABLE
106	-90.59	113.26	108.24	3.07	ACCEPTABLE
107	-111.54	187.62	183.15	2.05	ACCEPTABLE
108	-125.14	229.40	227.00	2.07	ACCEPTABLE
109	-84.94	83.10	77.61	3.08	ACCEPTABLE
110	-82.17	76.79	70.82	3.08	ACCEPTABLE
111	-99.72	134.27	129.56	3.38	ACCEPTABLE
112	-92.38	115.32	109.32	3.23	ACCEPTABLE
113	-87.74	89.44	84.47	3.08	ACCEPTABLE
114	-109.28	170.04	166.06	2.83	ACCEPTABLE
115	-99.72	143.03	137.50	2.08	ACCEPTABLE
116	-123.93	245.78	243.04	1.89	ACCEPTABLE
117	-109.78	200.11	195.32	1.88	ACCEPTABLE
118	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
119	-120.95	239.66	236.09	1.98	ACCEPTABLE
120	-347.82	1127.58	1151.59	2.58	ACCEPTABLE
121	-176.59	460.99	463.67	2.31	ACCEPTABLE
122	-132.62	278.46	276.55	1.99	ACCEPTABLE
123	-89.43	114.25	108.32	3.16	ACCEPTABLE
124	-109.61	187.66	183.50	3.20	ACCEPTABLE
125	-102.55	166.45	161.20	3.07	ACCEPTABLE
126	-94.54	128.18	123.05	3.21	ACCEPTABLE
127	-110.93	186.95	182.51	1.98	ACCEPTABLE
128	-207.46	546.31	553.69	2.58	ACCEPTABLE

No	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
129	-183.39	463.06	467.05	2.55	ACCEPTABLE
130	-119.48	213.11	209.97	1.99	ACCEPTABLE
131	-89.48	102.31	96.74	3.23	ACCEPTABLE
132	-87.29	96.87	90.92	3.21	ACCEPTABLE
133	-102.65	149.37	144.71	3.27	ACCEPTABLE
134	-97.05	134.05	128.45	3.12	ACCEPTABLE
135	-91.67	107.79	102.59	3.24	ACCEPTABLE
136	-109.65	175.86	171.77	2.61	ACCEPTABLE
137	-102.86	156.22	151.05	1.91	ACCEPTABLE
138	-118.89	224.27	220.95	1.88	ACCEPTABLE
139	-110.07	196.35	191.73	1.88	ACCEPTABLE
140	-825.14	2885.62	2973.00	3.00	ACCEPTABLE
141	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
142	-116.82	219.74	215.85	1.95	ACCEPTABLE
143	-171.70	430.47	432.99	2.25	ACCEPTABLE
144	-139.02	307.34	305.81	2.13	ACCEPTABLE
145	-123.51	241.32	238.40	1.95	ACCEPTABLE
146	-94.37	131.14	125.48	3.25	ACCEPTABLE
147	-109.75	187.33	183.11	3.04	ACCEPTABLE
148	-104.91	172.74	167.77	2.88	ACCEPTABLE
149	-98.16	141.83	136.77	3.32	ACCEPTABLE
150	-110.60	186.76	182.34	1.95	ACCEPTABLE
151	-149.36	330.50	330.61	2.25	ACCEPTABLE
152	-140.29	300.59	299.37	2.24	ACCEPTABLE
153	-116.10	203.52	199.95	1.95	ACCEPTABLE
154	-93.89	120.66	115.20	3.31	ACCEPTABLE
155	-92.21	116.20	110.46	3.29	ACCEPTABLE
156	-104.87	160.62	156.04	3.12	ACCEPTABLE
157	-100.74	148.94	143.69	2.99	ACCEPTABLE
158	-95.57	125.15	119.96	3.34	ACCEPTABLE
159	-109.84	179.62	175.46	2.51	ACCEPTABLE
160	-105.13	165.75	160.85	2.00	ACCEPTABLE
161	-115.77	210.95	207.27	1.88	ACCEPTABLE
162	-110.15	193.41	188.89	1.88	ACCEPTABLE
163	-832.22	2934.81	3022.10	3.07	ACCEPTABLE
164	-831.38	2934.81	3022.10	2.95	ACCEPTABLE
165	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
166	-114.38	207.83	203.77	1.92	ACCEPTABLE
167	-139.27	302.14	300.90	2.10	ACCEPTABLE
168	-125.70	252.28	249.36	2.03	ACCEPTABLE
169	-118.44	220.67	217.22	1.92	ACCEPTABLE
170	-98.49	145.52	140.15	3.28	ACCEPTABLE
171	-109.85	187.12	182.85	2.81	ACCEPTABLE
172	-106.56	177.18	172.41	2.73	ACCEPTABLE
173	-101.25	153.46	148.53	3.33	ACCEPTABLE
174	-110.42	186.71	182.32	1.92	ACCEPTABLE
175	-130.90	262.49	260.41	2.09	ACCEPTABLE
176	-126.14	247.26	244.47	2.09	ACCEPTABLE
177	-114.00	197.61	193.77	1.92	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R[m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
178	-97.83	136.90	131.64	3.30	ACCEPTABLE
179	-96.57	133.42	127.95	3.30	ACCEPTABLE
180	-106.48	168.75	164.24	2.96	ACCEPTABLE
181	-103.53	160.21	155.22	2.82	ACCEPTABLE
182	-99.10	140.41	135.34	3.32	ACCEPTABLE
183	-109.95	182.08	177.86	2.32	ACCEPTABLE
184	-106.71	172.46	167.74	1.91	ACCEPTABLE
185	-113.79	202.53	198.62	1.88	ACCEPTABLE
186	-110.16	191.28	186.83	1.88	ACCEPTABLE
187	-836.11	2967.86	3055.09	3.03	ACCEPTABLE
188	-835.55	2967.86	3055.09	2.94	ACCEPTABLE
189	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
190	-112.87	200.44	196.28	1.91	ACCEPTABLE
191	-126.40	251.24	248.58	2.01	ACCEPTABLE
192	-119.32	225.66	222.13	1.97	ACCEPTABLE
193	-115.42	208.41	204.63	1.91	ACCEPTABLE
194	-101.76	157.04	151.94	3.18	ACCEPTABLE
195	-109.93	186.99	182.71	2.69	ACCEPTABLE
196	-107.71	180.27	175.64	2.57	ACCEPTABLE
197	-103.72	162.78	157.99	3.22	ACCEPTABLE
198	-110.30	186.72	182.35	1.90	ACCEPTABLE
199	-122.31	231.08	228.04	2.01	ACCEPTABLE
200	-119.52	222.30	218.83	2.01	ACCEPTABLE
201	-112.65	193.87	189.86	1.90	ACCEPTABLE
202	-101.12	150.33	145.28	3.20	ACCEPTABLE
203	-100.20	147.72	142.52	3.19	ACCEPTABLE
204	-107.62	174.49	170.03	2.77	ACCEPTABLE
205	-105.56	168.42	163.63	2.67	ACCEPTABLE
206	-102.04	152.96	148.05	3.23	ACCEPTABLE
207	-110.01	183.68	179.43	2.28	ACCEPTABLE
208	-107.81	177.10	172.51	1.96	ACCEPTABLE
209	-112.53	197.13	193.08	1.88	ACCEPTABLE
210	-110.15	189.82	185.41	1.88	ACCEPTABLE
211	-838.70	2989.99	3077.19	3.02	ACCEPTABLE
212	-838.33	2989.99	3077.19	2.94	ACCEPTABLE
213	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
214	-111.91	195.74	191.52	1.90	ACCEPTABLE
215	-119.91	225.58	222.23	1.96	ACCEPTABLE
216	-115.81	210.95	207.10	1.94	ACCEPTABLE
217	-113.55	200.80	196.83	1.90	ACCEPTABLE
218	-104.24	165.82	160.94	3.04	ACCEPTABLE
219	-109.98	186.92	182.62	2.53	ACCEPTABLE
220	-108.49	182.40	177.87	2.46	ACCEPTABLE
221	-105.61	169.88	165.21	3.06	ACCEPTABLE
222	-110.23	186.74	182.38	1.90	ACCEPTABLE
223	-117.65	214.10	210.55	1.96	ACCEPTABLE
224	-115.92	208.73	204.91	1.96	ACCEPTABLE
225	-111.78	191.45	187.34	1.89	ACCEPTABLE
226	-103.69	160.82	155.96	3.07	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
227	-103.04	158.92	153.95	3.04	ACCEPTABLE
228	-108.42	178.46	174.04	2.64	ACCEPTABLE
229	-107.00	174.24	169.59	2.50	ACCEPTABLE
230	-104.35	162.73	157.97	3.07	ACCEPTABLE
231	-110.04	184.74	180.46	2.11	ACCEPTABLE
232	-108.56	180.27	175.77	2.00	ACCEPTABLE
233	-111.70	193.62	189.47	1.88	ACCEPTABLE
234	-110.14	188.83	184.45	1.88	ACCEPTABLE
235	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
236	-111.29	192.69	188.43	1.89	ACCEPTABLE
237	-116.24	211.08	207.35	1.93	ACCEPTABLE
238	-113.73	202.20	198.17	1.92	ACCEPTABLE
239	-112.36	195.97	191.87	1.89	ACCEPTABLE
240	-106.04	172.26	167.54	2.87	ACCEPTABLE
241	-110.02	186.88	182.57	2.40	ACCEPTABLE
242	-109.02	183.84	179.38	2.37	ACCEPTABLE
243	-106.99	175.08	170.51	2.91	ACCEPTABLE
244	-110.19	186.76	182.41	1.89	ACCEPTABLE
245	-114.90	204.13	200.29	1.93	ACCEPTABLE
246	-113.80	200.74	196.73	1.93	ACCEPTABLE
247	-111.21	189.88	185.69	1.89	ACCEPTABLE
248	-105.62	168.65	163.94	2.90	ACCEPTABLE
249	-105.16	167.30	162.52	2.89	ACCEPTABLE
250	-108.97	181.19	176.79	2.42	ACCEPTABLE
251	-108.00	178.28	173.74	2.43	ACCEPTABLE
252	-106.08	170.00	165.36	2.92	ACCEPTABLE
253	-110.06	185.43	181.14	2.15	ACCEPTABLE
254	-109.07	182.42	177.97	1.88	ACCEPTABLE
255	-110.22	188.11	183.73	1.89	ACCEPTABLE
256	-115.01	205.84	201.97	1.93	ACCEPTABLE
257	-112.57	197.25	193.09	1.91	ACCEPTABLE
258	-111.26	191.30	187.07	1.89	ACCEPTABLE
259	-105.14	168.38	163.56	2.87	ACCEPTABLE
260	-109.00	182.52	178.09	2.39	ACCEPTABLE
261	-108.01	179.56	174.98	2.36	ACCEPTABLE
262	-106.06	171.13	166.45	2.88	ACCEPTABLE
263	-109.15	182.34	177.87	1.89	ACCEPTABLE
264	-113.71	199.10	195.12	1.93	ACCEPTABLE
265	-112.63	195.79	191.65	1.93	ACCEPTABLE
266	-110.16	185.38	181.07	1.89	ACCEPTABLE
267	-104.73	164.87	160.05	2.89	ACCEPTABLE
268	-104.28	163.55	158.66	2.88	ACCEPTABLE
269	-107.98	176.98	172.47	2.44	ACCEPTABLE
270	-107.03	174.14	169.49	2.44	ACCEPTABLE
271	-105.18	166.19	161.44	2.90	ACCEPTABLE
272	-109.04	181.08	176.67	2.11	ACCEPTABLE
273	-108.06	178.15	173.58	1.88	ACCEPTABLE
274	-110.10	186.81	182.48	1.88	ACCEPTABLE
275	-109.09	183.73	179.25	1.87	ACCEPTABLE

No.	Center x [m]	z [m]	Radius R [m]	FS	Verification
276	-110.24	189.47	185.05	1.89	ACCEPTABLE
277	-115.09	207.46	203.57	1.93	ACCEPTABLE
278	-112.63	198.77	194.57	1.92	ACCEPTABLE
279	-111.30	192.70	188.44	1.89	ACCEPTABLE
280	-105.12	169.50	164.64	2.85	ACCEPTABLE
281	-109.02	183.83	179.37	2.37	ACCEPTABLE
282	-108.03	180.83	176.22	2.34	ACCEPTABLE
283	-106.05	172.29	167.57	2.87	ACCEPTABLE
284	-109.17	183.65	179.15	1.89	ACCEPTABLE
285	-113.78	200.66	196.65	1.93	ACCEPTABLE
286	-112.69	197.31	193.13	1.93	ACCEPTABLE
287	-110.18	186.73	182.39	1.89	ACCEPTABLE
288	-104.71	165.97	161.12	2.87	ACCEPTABLE
289	-104.26	164.63	159.71	2.87	ACCEPTABLE
290	-107.99	178.24	173.70	2.43	ACCEPTABLE
291	-107.03	175.37	170.69	2.45	ACCEPTABLE
292	-105.17	167.30	162.52	2.88	ACCEPTABLE
293	-109.06	182.39	177.94	1.87	ACCEPTABLE
294	-108.07	179.42	174.82	1.87	ACCEPTABLE
295	-110.13	188.16	183.80	1.87	ACCEPTABLE
296	-109.11	185.05	180.53	1.88	ACCEPTABLE
297	-109.09	183.73	179.25	1.87	ACCEPTABLE
298	-109.85	187.53	183.09	1.88	ACCEPTABLE
299	-112.93	198.94	194.83	1.91	ACCEPTABLE
300	-111.38	193.47	189.18	1.90	ACCEPTABLE
301	-110.54	189.64	185.31	1.88	ACCEPTABLE
302	-106.37	173.98	169.24	2.70	ACCEPTABLE
303	-109.04	183.80	179.33	2.25	ACCEPTABLE
304	-108.38	181.79	177.22	2.18	ACCEPTABLE
305	-107.01	175.90	171.25	2.69	ACCEPTABLE
306	-109.14	183.67	179.18	1.88	ACCEPTABLE
307	-112.12	194.67	190.49	1.91	ACCEPTABLE
308	-111.42	192.51	188.22	1.91	ACCEPTABLE
309	-109.82	185.72	181.33	1.88	ACCEPTABLE
310	-106.07	171.50	166.76	2.73	ACCEPTABLE
311	-105.76	170.57	165.78	2.71	ACCEPTABLE
312	-108.35	180.04	175.52	2.34	ACCEPTABLE
313	-107.70	178.10	173.47	2.17	ACCEPTABLE
314	-106.39	172.43	167.74	2.72	ACCEPTABLE
315	-109.07	182.84	178.38	1.87	ACCEPTABLE
316	-108.41	180.84	176.28	1.87	ACCEPTABLE
317	-109.78	186.67	182.27	1.87	ACCEPTABLE
318	-109.10	184.61	180.11	1.87	ACCEPTABLE
319	-109.86	188.42	183.97	1.88	ACCEPTABLE
320	-112.97	199.94	195.82	1.91	ACCEPTABLE
321	-111.41	194.44	190.12	1.90	ACCEPTABLE
322	-110.56	190.55	186.20	1.88	ACCEPTABLE
323	-106.37	174.78	170.02	2.71	ACCEPTABLE
324	-109.05	184.68	180.19	2.23	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius	FS	Verification
	x [m]	z [m]	R [m]		
325	-108.38	182.65	178.06	2.20	ACCEPTABLE
326	-107.01	176.70	172.04	2.74	ACCEPTABLE
327	-109.15	184.55	180.04	1.88	ACCEPTABLE
328	-112.16	195.65	191.46	1.91	ACCEPTABLE
329	-111.44	193.47	189.17	1.91	ACCEPTABLE
330	-109.83	186.62	182.21	1.88	ACCEPTABLE
331	-106.07	172.28	167.52	2.72	ACCEPTABLE
332	-105.75	171.35	166.54	2.71	ACCEPTABLE
333	-108.36	180.91	176.37	2.33	ACCEPTABLE
334	-107.71	178.94	174.30	2.29	ACCEPTABLE
335	-106.38	173.22	168.51	2.74	ACCEPTABLE
336	-109.08	183.72	179.24	1.87	ACCEPTABLE
337	-108.42	181.70	177.12	1.87	ACCEPTABLE
338	-109.79	187.57	183.15	1.87	ACCEPTABLE
339	-110.57	191.47	187.10	1.88	ACCEPTABLE
340	-113.74	203.27	199.23	1.91	ACCEPTABLE
341	-112.15	197.64	193.42	1.90	ACCEPTABLE
342	-111.28	193.64	189.37	1.88	ACCEPTABLE
343	-107.00	177.50	172.81	2.71	ACCEPTABLE
344	-109.74	187.62	183.22	2.32	ACCEPTABLE
345	-109.06	185.56	181.05	2.22	ACCEPTABLE
346	-107.65	179.46	174.87	2.72	ACCEPTABLE
347	-109.84	187.53	183.09	1.88	ACCEPTABLE
348	-112.91	198.89	194.79	1.91	ACCEPTABLE
349	-112.19	196.67	192.46	1.91	ACCEPTABLE
350	-110.53	189.62	185.30	1.88	ACCEPTABLE
351	-106.69	174.96	170.27	2.71	ACCEPTABLE
352	-106.37	174.01	169.27	2.71	ACCEPTABLE
353	-109.03	183.78	179.32	2.36	ACCEPTABLE
354	-108.37	181.79	177.22	2.22	ACCEPTABLE
355	-107.01	175.91	171.27	2.74	ACCEPTABLE
356	-109.77	186.66	182.26	1.87	ACCEPTABLE
357	-109.10	184.61	180.11	1.87	ACCEPTABLE
358	-110.50	190.58	186.24	1.87	ACCEPTABLE
359	-109.81	188.47	184.03	1.87	ACCEPTABLE
360	-110.60	192.39	188.00	1.88	ACCEPTABLE
361	-113.79	204.31	200.25	1.91	ACCEPTABLE
362	-112.19	198.64	194.39	1.90	ACCEPTABLE
363	-111.31	194.58	190.29	1.88	ACCEPTABLE
364	-107.00	178.30	173.59	2.70	ACCEPTABLE
365	-109.76	188.52	184.10	2.32	ACCEPTABLE
366	-109.08	186.44	181.91	2.19	ACCEPTABLE
367	-107.65	180.28	175.66	2.68	ACCEPTABLE
368	-109.86	188.43	183.97	1.88	ACCEPTABLE
369	-112.96	199.91	195.78	1.91	ACCEPTABLE
370	-112.23	197.67	193.43	1.91	ACCEPTABLE
371	-110.56	190.54	186.20	1.88	ACCEPTABLE
372	-106.69	175.75	171.04	2.72	ACCEPTABLE
373	-106.37	174.79	170.04	2.75	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius	FS	Verification
	x [m]	z [m]	R [m]		
423	-109.37	186.44	181.94	1.88	ACCEPTABLE
424	-106.59	176.00	171.22	2.54	ACCEPTABLE
425	-108.39	182.62	178.03	2.16	ACCEPTABLE
426	-107.95	181.28	176.62	2.04	ACCEPTABLE
427	-107.03	177.29	172.59	2.60	ACCEPTABLE
428	-108.45	182.52	177.91	1.88	ACCEPTABLE
429	-110.39	189.67	185.26	1.90	ACCEPTABLE
430	-109.92	188.26	183.78	1.90	ACCEPTABLE
431	-108.90	183.88	179.34	1.88	ACCEPTABLE
432	-106.39	174.29	169.52	2.58	ACCEPTABLE
433	-106.17	173.66	168.85	2.55	ACCEPTABLE
434	-107.94	180.13	175.51	2.27	ACCEPTABLE
435	-107.50	178.81	174.12	2.20	ACCEPTABLE
436	-106.60	174.93	170.19	2.58	ACCEPTABLE
437	-108.41	181.99	177.40	1.87	ACCEPTABLE
438	-107.97	180.65	176.00	1.87	ACCEPTABLE
439	-108.46	183.10	178.47	1.88	ACCEPTABLE
440	-110.40	190.30	185.88	1.89	ACCEPTABLE
441	-109.42	186.87	182.34	1.89	ACCEPTABLE
442	-108.91	184.47	179.92	1.88	ACCEPTABLE
443	-106.17	174.19	169.36	2.52	ACCEPTABLE
444	-107.94	180.71	176.07	2.20	ACCEPTABLE
445	-107.50	179.38	174.67	2.10	ACCEPTABLE
446	-106.60	175.47	170.71	2.55	ACCEPTABLE
447	-108.00	180.59	175.93	1.88	ACCEPTABLE
448	-109.91	187.63	183.17	1.89	ACCEPTABLE
449	-109.45	186.23	181.70	1.89	ACCEPTABLE
450	-108.44	181.94	177.35	1.88	ACCEPTABLE
451	-105.97	172.51	167.69	2.59	ACCEPTABLE
452	-105.76	171.88	167.02	2.51	ACCEPTABLE
453	-107.49	178.25	173.57	2.18	ACCEPTABLE
454	-107.06	176.95	172.21	2.21	ACCEPTABLE
455	-106.18	173.14	168.35	2.57	ACCEPTABLE
456	-107.96	180.08	175.44	1.87	ACCEPTABLE
457	-107.52	178.75	174.05	1.87	ACCEPTABLE
458	-108.00	181.16	176.48	1.88	ACCEPTABLE
459	-109.92	188.25	183.77	1.90	ACCEPTABLE
460	-108.95	184.87	180.28	1.89	ACCEPTABLE
461	-108.44	182.52	177.91	1.88	ACCEPTABLE
462	-105.75	172.39	167.53	2.61	ACCEPTABLE
463	-107.49	178.82	174.13	2.21	ACCEPTABLE
464	-107.06	177.50	172.74	2.09	ACCEPTABLE
465	-106.17	173.66	168.86	2.59	ACCEPTABLE
466	-107.55	178.69	173.98	1.88	ACCEPTABLE
467	-109.43	185.61	181.09	1.90	ACCEPTABLE
468	-108.97	184.23	179.65	1.89	ACCEPTABLE
469	-107.99	180.02	175.37	1.88	ACCEPTABLE
470	-105.55	170.74	165.87	2.58	ACCEPTABLE
471	-105.34	170.11	165.22	2.62	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
472	-107.05	176.39	171.66	2.18	ACCEPTABLE
473	-106.62	175.10	170.31	2.22	ACCEPTABLE
474	-105.76	171.36	166.53	2.62	ACCEPTABLE
475	-107.51	178.18	173.50	2.02	ACCEPTABLE
476	-107.08	176.88	172.13	1.87	ACCEPTABLE
477	-107.55	179.25	174.53	1.87	ACCEPTABLE
478	-109.44	186.23	181.70	1.89	ACCEPTABLE
479	-108.49	182.89	178.25	1.89	ACCEPTABLE
480	-107.99	180.59	175.94	1.87	ACCEPTABLE
481	-105.33	170.63	165.71	2.55	ACCEPTABLE
482	-107.06	176.95	172.21	2.21	ACCEPTABLE
483	-106.62	175.65	170.84	2.15	ACCEPTABLE
484	-105.75	171.88	167.03	2.58	ACCEPTABLE
485	-107.10	176.81	172.05	1.87	ACCEPTABLE
486	-108.96	183.62	179.06	1.89	ACCEPTABLE
487	-108.51	182.26	177.62	1.89	ACCEPTABLE
488	-107.54	178.13	173.43	1.88	ACCEPTABLE
489	-105.14	168.99	164.08	2.62	ACCEPTABLE
490	-104.93	168.37	163.43	2.62	ACCEPTABLE
491	-106.62	174.55	169.78	2.30	ACCEPTABLE
492	-106.19	173.28	168.44	2.22	ACCEPTABLE
493	-105.35	169.61	164.73	2.60	ACCEPTABLE
494	-107.08	176.32	171.59	2.02	ACCEPTABLE
495	-106.64	175.03	170.23	1.89	ACCEPTABLE
496	-107.52	178.75	174.05	1.87	ACCEPTABLE
497	-107.08	177.43	172.67	1.94	ACCEPTABLE
498	-107.08	176.88	172.13	1.87	ACCEPTABLE

### Analysis 2

#### Circular slip surface

Slip surface parameters			
Center :	x =	92.91 [m]	Angles :
	z =	140.30 [m]	
Radius :	R =	133.32 [m]	$\alpha_2 =$ -4.41 [°]
The slip surface after optimization.			

#### Slope stability verification (Fellenius / Petterson)

Sum of active forces :  $F_a = 489.29$  kN/m

Sum of passive forces :  $F_p = 908.95$  kN/m

Sliding moment :  $M_a = 65231.84$  kNm/m

Resisting moment :  $M_p = 121180.69$  kNm/m

Factor of safety = 1.86 > 1.10

**Slope stability ACCEPTABLE**

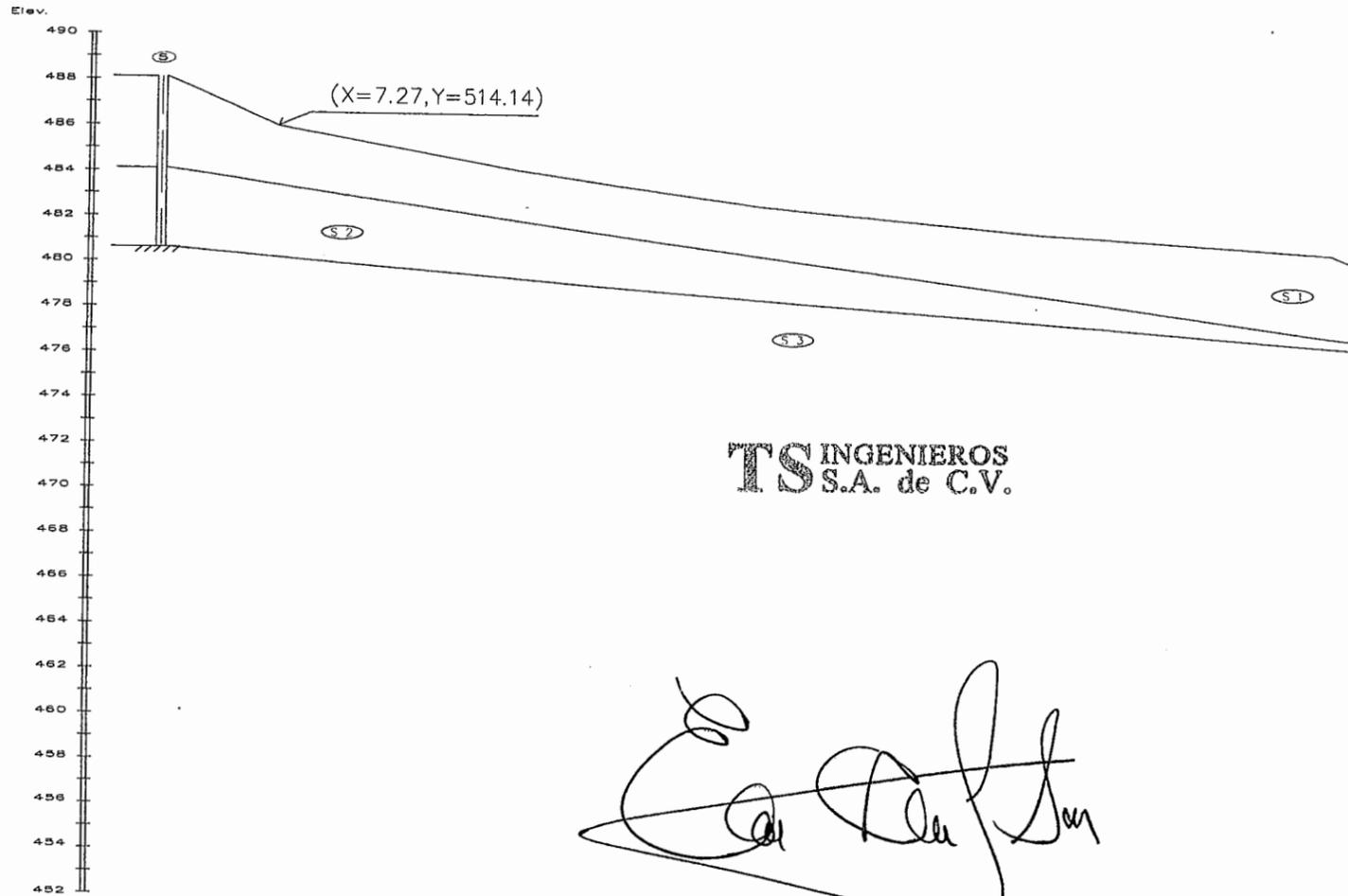
### Analysis 3

#### Circular slip surface

Slip surface parameters			
Center :	x =	102.83 [m]	Angles :
	z =	157.51 [m]	$\alpha_1 =$ -23.45 [°]
Radius :	R =	152.30 [m]	$\alpha_2 =$ -5.83 [°]
The slip surface after optimization.			

**Slope stability verification (Bishop)**  
 Sum of active forces :  $F_a = 494.89$  kN/m  
 Sum of passive forces :  $F_p = 926.13$  kN/m  
 Sliding moment :  $M_a = 75372.39$  kNm/m  
 Resisting moment :  $M_p = 141050.10$  kNm/m  
 Factor of safety = 1.87 > 1.10  
**Slope stability ACCEPTABLE**





**TS** INGENIEROS  
S.A. de C.V.

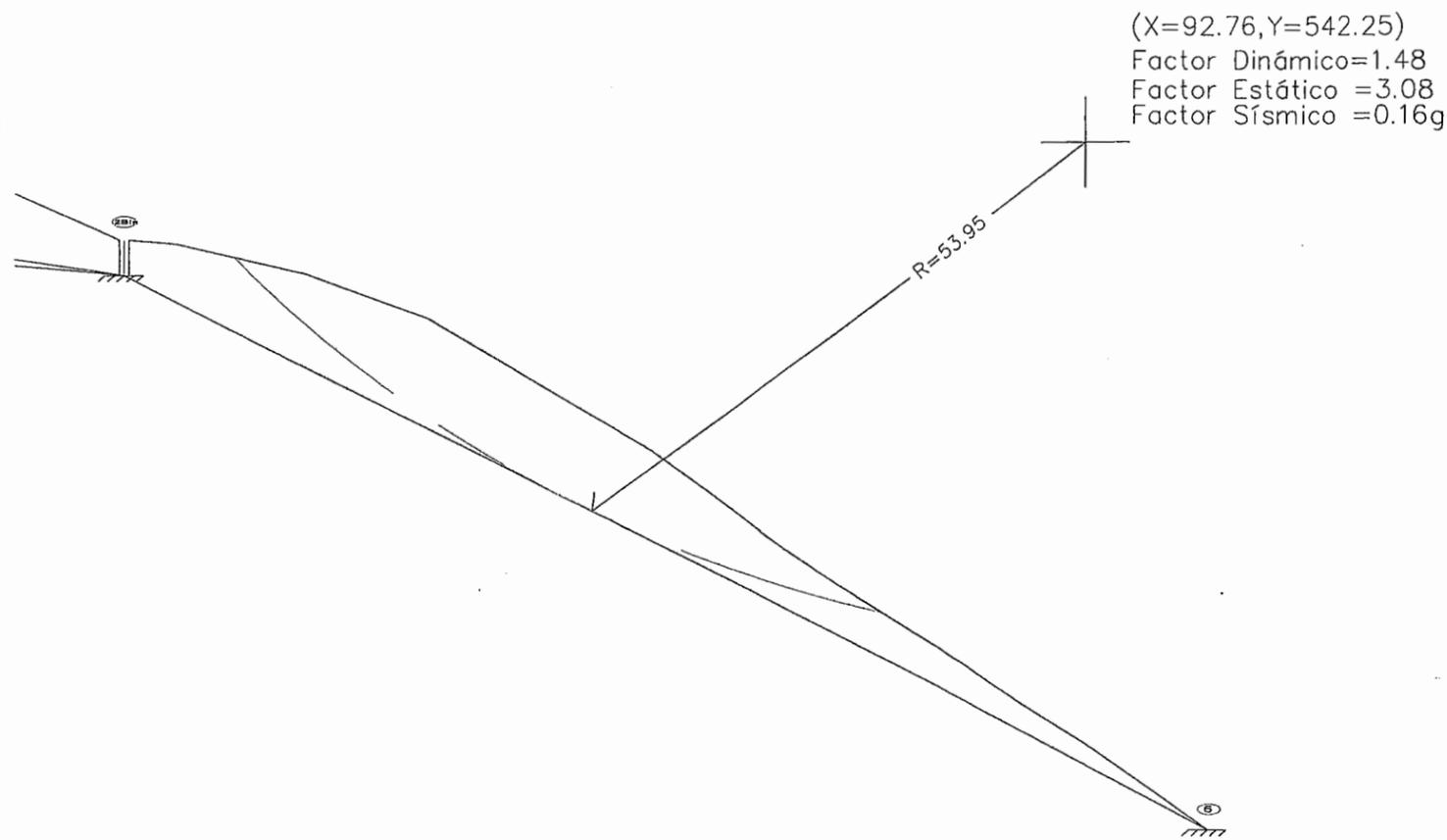
*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*

PERFIL (B-B)

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

**TS Ingenieros S.A. de C.V.**  
 **GEOMAT**  
 Laboratorios de Ingeniería

CONTENIDO	TRABAJO:	ESCALA:
SECCION	109-2018	Indicada
PROYECTO		
TALUD LOTIFICACION SAN JOSE		
DIBUJO:	FECHA:	HOJA:
AS	10-Dic-18	65 / 83



(X=92.76, Y=542.25)  
 Factor Dinámico=1.48  
 Factor Estático =3.08  
 Factor Sísmico =0.16g

E. = 1:300  
 E.H. = 1:300

## ANEXO No. 3

### SECCIÓN (B - B):

**Slope stability analysis**

**Input data**



Project  
 Task : Analisis de Estabilidad Seccion B con sismo  
 Part : Analisis Con sismo  
 Description : Analisis de Estabilidad Talud Lotificacion San Jose  
 Customer : Casas Americanas  
 Author : T S Ingenieros, SA de CV  
 Date : 06/12/2018  
 Project ID : Talud Lotificación San Jose  
 Project number : 109-18

**Settings**

(input for current task)

**Stability analysis**

Earthquake analysis : Standard  
 Verification methodology : Safety factors (ASD)

Safety factors	
Seismic design situation	
Safety factor :	SF <sub>s</sub> = 1.10 [-]

**Interface**

No	Interface location	Coordinates of interface points [m]					
		x	z	x	z	x	z
1		0.00	35.83	2.00	35.83	2.40	35.83
		7.27	33.74	17.49	31.95	28.20	30.42
		40.17	29.22	52.64	28.42	59.90	25.18
		60.30	25.18	62.28	25.01	67.60	23.76
		72.66	21.87	75.79	19.96	78.82	18.11
		81.95	16.21	84.40	14.34	86.75	12.46
		89.37	10.62	92.17	8.82	95.04	7.00
		97.68	5.24	100.51	3.50	103.06	1.74
		105.52	0.00				
2		0.00	32.14	60.10	23.68	105.52	0.00
3		0.00	28.51	60.10	23.68		

**Soil parameters**

**Arena Limosa Suelta**  
 Unit weight :  $\gamma = 12.96 \text{ kN/m}^3$   
 Stress-state : effective

Angle of internal friction :  $\varphi_{ef} = 19.96^\circ$   
 Cohesion of soil :  $c_{ef} = 13.00 \text{ kPa}$   
 Saturated unit weight :  $\gamma_{sat} = 24.60 \text{ kN/m}^3$

**Arena Limosa Semi densa**

Unit weight :  $\gamma = 20.85 \text{ kN/m}^3$   
 Stress-state : effective  
 Angle of internal friction :  $\varphi_{ef} = 29.66^\circ$   
 Cohesion of soil :  $c_{ef} = 129.00 \text{ kPa}$   
 Saturated unit weight :  $\gamma_{sat} = 39.70 \text{ kN/m}^3$



**Roca**

Unit weight :  $\gamma = 20.00 \text{ kN/m}^3$   
 Stress-state : effective  
 Angle of internal friction :  $\varphi_{ef} = 30.00^\circ$   
 Cohesion of soil :  $c_{ef} = 160.00 \text{ kPa}$   
 Saturated unit weight :  $\gamma_{sat} = 29.00 \text{ kN/m}^3$

**Assigning and surfaces**

No.	Surface position	Coordinates of surface points [m]				Assigned soil
		x	z	x	z	
1		60.10	23.68	0.00	32.14	Arena Limosa Semi densa
		0.00	28.51			
2		60.10	23.68	105.52	0.00	Arena Limosa Suelta
		103.06	1.74	100.51	3.50	
		97.68	5.24	95.04	7.00	
		92.17	8.82	89.37	10.62	
		86.75	12.46	84.40	14.34	
		81.95	16.21	78.82	18.11	
		75.79	19.96	72.66	21.87	
		67.60	23.76	62.28	25.01	
		60.30	25.18	59.90	25.18	
		52.64	28.42	40.17	29.22	
		28.20	30.42	17.49	31.95	
		7.27	33.74	2.40	35.83	
2.00	35.83	0.00	35.83			
0.00	32.14					
3		0.00	28.51	0.00	-4.57	Roca
		105.52	-4.57	105.52	0.00	
		60.10	23.68			

Water  
Water type : No water  
Tensile crack  
Tensile crack not inputted.  
Earthquake



Horizontal seismic coefficient :  $K_h = 0.16$   
Vertical seismic coefficient :  $K_v = 0.00$

Settings of the stage of construction  
Design situation : seismic

**Results (Stage of construction 1)**

Analysis 1

**Circular slip surface**

Slip surface parameters					
Center :	x =	103.57 [m]	Angles :	$\alpha_1 =$	-46.10 [°]
	z =	61.85 [m]		$\alpha_2 =$	-12.97 [°]
Radius :	R =	53.95 [m]			

The slip surface after optimization

**Segments restricting slip surface**

No.	First point		Second point	
	x [m]	z [m]	x [m]	z [m]
1	0.15	28.03	58.75	22.04
2	58.91	22.04	105.05	-1.43

**The restrictions of points of circular slip surface**

**Slope stability verification (Bishop)**

Sum of active forces :  $F_a = 620.15$  kN/m

Sum of passive forces :  $F_p = 697.08$  kN/m

Sliding moment :  $M_a = 33457.30$  kNm/m

Resisting moment :  $M_p = 37607.28$  kNm/m

Factor of safety = 1.12 > 1.10

**Slope stability ACCEPTABLE**

**Optimization of circular slip surface (Bishop)**

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
1	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
2	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
3	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
4	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
5	-215.14	417.88	422.11	2.99	ACCEPTABLE
6	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
7	-164.01	246.41	244.59	2.15	ACCEPTABLE
8	-95.46	44.36	31.36	8.19	ACCEPTABLE
9	-249.52	336.19	364.68	1.20	ACCEPTABLE
10	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
11	-82.95	23.60	10.54	2.38	ACCEPTABLE
12	-173.15	192.23	201.72	1.15	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
13	-84.21	43.91	30.55	4.97	ACCEPTABLE
14	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
15	-167.98	198.24	202.98	1.56	ACCEPTABLE
16	-188.74	238.35	248.06	1.60	ACCEPTABLE
17	-107.31	61.95	53.84	1.82	ACCEPTABLE
18	-182.37	169.60	184.68	2.36	ACCEPTABLE
19	-103.13	45.68	39.94	4.35	ACCEPTABLE
20	-87.43	30.50	18.68	1.21	ACCEPTABLE
21	-132.53	112.70	112.43	1.33	ACCEPTABLE
22	-92.45	52.32	40.78	3.92	ACCEPTABLE
23	-776.14	1397.53	1547.96	1.50	ACCEPTABLE
24	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
25	-122.25	102.30	97.29	1.36	ACCEPTABLE
26	-123.18	104.02	99.22	1.37	ACCEPTABLE
27	-210.75	250.61	269.63	1.51	ACCEPTABLE
28	-101.79	56.50	49.73	4.54	ACCEPTABLE
29	-89.59	42.24	31.40	4.49	ACCEPTABLE
30	-103.53	56.56	47.95	1.44	ACCEPTABLE
31	-171.70	166.69	176.40	2.26	ACCEPTABLE
32	-130.02	92.46	92.25	1.57	ACCEPTABLE
33	-86.56	29.14	18.46	4.60	ACCEPTABLE
34	-103.06	49.26	42.82	3.61	ACCEPTABLE
35	-91.28	36.76	26.01	1.16	ACCEPTABLE
36	-118.81	86.81	83.13	1.32	ACCEPTABLE
37	-96.84	55.57	45.39	2.76	ACCEPTABLE
38	-693.12	944.28	1111.86	6.24	ACCEPTABLE
39	-757.83	1297.30	1450.23	1.64	ACCEPTABLE
40	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
41	-112.03	79.63	72.81	1.27	ACCEPTABLE
42	-227.38	276.71	300.25	1.64	ACCEPTABLE
43	-111.41	78.51	71.57	1.26	ACCEPTABLE
44	-137.24	118.38	118.79	1.32	ACCEPTABLE
45	-101.67	55.90	48.69	4.41	ACCEPTABLE
46	-92.95	45.50	35.39	4.31	ACCEPTABLE
47	-96.83	47.40	39.65	4.47	ACCEPTABLE
48	-102.38	55.08	46.53	1.31	ACCEPTABLE
49	-137.26	107.39	108.65	1.62	ACCEPTABLE
50	-118.59	81.64	76.93	1.58	ACCEPTABLE
51	-116.29	73.27	69.20	1.35	ACCEPTABLE
52	-90.76	33.88	24.85	4.50	ACCEPTABLE
53	-87.64	30.95	20.84	4.56	ACCEPTABLE
54	-96.10	40.42	32.64	4.45	ACCEPTABLE
55	-89.93	34.69	24.46	4.31	ACCEPTABLE
56	-93.87	36.81	28.93	4.48	ACCEPTABLE
57	-102.78	51.29	44.36	2.96	ACCEPTABLE
58	-94.22	41.73	31.78	1.14	ACCEPTABLE
59	-112.03	74.10	68.72	1.13	ACCEPTABLE
60	-98.98	56.29	46.93	2.01	ACCEPTABLE
61	-702.72	997.79	1162.25	3.46	ACCEPTABLE

No.	Center x [m]	z [m]	Radius R [m]	FS	Verification
62	-746.02	1233.14	1387.94	1.77	ACCEPTABLE
63	-101.63	54.89	46.88	1.13	ACCEPTABLE
64	-107.59	69.39	61.93	1.22	ACCEPTABLE
65	-137.21	117.38	117.72	1.38	ACCEPTABLE
66	-106.88	68.15	60.54	1.21	ACCEPTABLE
67	-119.35	86.35	82.39	1.24	ACCEPTABLE
68	-92.20	42.34	32.54	4.40	ACCEPTABLE
69	-101.62	55.53	48.04	4.13	ACCEPTABLE
70	-95.47	48.09	38.56	4.00	ACCEPTABLE
71	-98.00	49.22	41.25	4.41	ACCEPTABLE
72	-101.86	54.51	46.08	1.23	ACCEPTABLE
73	-118.82	79.37	75.63	1.38	ACCEPTABLE
74	-109.37	66.92	60.09	1.36	ACCEPTABLE
75	-110.12	65.06	59.31	1.25	ACCEPTABLE
76	-93.08	38.51	29.49	4.38	ACCEPTABLE
77	-90.71	36.07	26.23	4.40	ACCEPTABLE
78	-97.61	44.50	36.52	4.22	ACCEPTABLE
79	-92.82	39.56	29.80	4.00	ACCEPTABLE
80	-95.45	40.94	32.76	4.41	ACCEPTABLE
81	-102.44	52.45	45.17	2.53	ACCEPTABLE
82	-96.38	45.44	36.06	1.14	ACCEPTABLE
83	-108.16	66.89	60.54	1.17	ACCEPTABLE
84	-100.06	56.16	47.28	1.13	ACCEPTABLE
85	-105.55	70.34	61.87	1.21	ACCEPTABLE
86	-137.89	124.56	124.36	1.36	ACCEPTABLE
87	-105.50	70.25	61.77	1.21	ACCEPTABLE
88	-118.01	88.90	84.04	1.22	ACCEPTABLE
89	-90.52	42.97	32.36	4.43	ACCEPTABLE
90	-100.22	57.00	48.69	4.13	ACCEPTABLE
91	-93.86	49.06	38.69	4.05	ACCEPTABLE
92	-96.42	50.19	41.40	4.44	ACCEPTABLE
93	-100.08	55.51	46.15	1.21	ACCEPTABLE
94	-118.47	83.49	79.07	1.34	ACCEPTABLE
95	-108.09	69.26	61.55	1.33	ACCEPTABLE
96	-108.78	67.03	60.41	1.23	ACCEPTABLE
97	-91.52	39.26	29.44	4.38	ACCEPTABLE
98	-89.12	36.72	26.09	4.39	ACCEPTABLE
99	-96.23	45.72	36.94	4.15	ACCEPTABLE
100	-91.30	40.45	29.88	3.96	ACCEPTABLE
101	-93.94	41.83	32.85	4.39	ACCEPTABLE
102	-101.07	53.93	45.83	2.33	ACCEPTABLE
103	-94.76	46.39	36.16	1.13	ACCEPTABLE
104	-106.76	68.73	61.53	1.46	ACCEPTABLE
105	-98.31	57.16	47.38	1.82	ACCEPTABLE
106	-709.43	1034.65	1197.21	2.88	ACCEPTABLE
107	-100.06	56.16	47.28	1.13	ACCEPTABLE
108	-103.46	65.04	56.36	1.18	ACCEPTABLE
109	-117.89	88.31	83.32	1.25	ACCEPTABLE
110	-103.24	64.64	55.92	1.18	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
111	-110.25	74.69	68.04	1.18	ACCEPTABLE
112	-93.20	46.58	36.38	4.21	ACCEPTABLE
113	-100.16	56.71	48.20	3.76	ACCEPTABLE
114	-95.73	51.13	41.20	3.72	ACCEPTABLE
115	-97.39	51.78	42.88	4.25	ACCEPTABLE
116	-100.05	55.70	46.48	1.18	ACCEPTABLE
117	-110.53	71.50	65.06	1.25	ACCEPTABLE
118	-104.54	63.47	55.12	1.24	ACCEPTABLE
119	-105.48	62.82	55.33	1.18	ACCEPTABLE
120	-93.59	43.46	33.76	4.17	ACCEPTABLE
121	-91.81	41.44	31.14	4.15	ACCEPTABLE
122	-97.38	48.91	40.04	3.80	ACCEPTABLE
123	-93.67	44.67	34.53	3.69	ACCEPTABLE
124	-95.40	45.51	36.42	4.19	ACCEPTABLE
125	-100.81	54.79	46.44	1.88	ACCEPTABLE
126	-96.40	49.38	39.58	1.27	ACCEPTABLE
127	-104.35	64.18	56.37	1.13	ACCEPTABLE
128	-109.12	75.79	68.50	1.19	ACCEPTABLE
129	-127.16	105.77	103.08	1.26	ACCEPTABLE
130	-108.76	75.13	67.77	1.18	ACCEPTABLE
131	-116.96	87.36	82.38	1.19	ACCEPTABLE
132	-96.18	52.22	42.74	4.27	ACCEPTABLE
133	-104.17	64.28	56.76	3.81	ACCEPTABLE
134	-99.25	57.80	48.73	3.75	ACCEPTABLE
135	-100.77	58.15	50.10	4.29	ACCEPTABLE
136	-104.70	64.31	56.27	1.18	ACCEPTABLE
137	-117.56	84.41	79.75	1.25	ACCEPTABLE
138	-110.54	74.56	67.73	1.25	ACCEPTABLE
139	-110.89	72.78	66.66	1.19	ACCEPTABLE
140	-96.36	48.55	39.54	4.20	ACCEPTABLE
141	-94.41	46.23	36.58	4.17	ACCEPTABLE
142	-100.77	55.14	47.13	3.85	ACCEPTABLE
143	-96.68	50.22	40.83	3.69	ACCEPTABLE
144	-98.33	50.89	42.54	4.25	ACCEPTABLE
145	-104.99	62.50	55.20	1.73	ACCEPTABLE
146	-100.06	56.15	47.27	1.13	ACCEPTABLE
147	-109.40	73.71	67.15	1.13	ACCEPTABLE
148	-103.34	65.25	56.85	1.13	ACCEPTABLE
149	-680.83	1042.03	1189.04	2.23	ACCEPTABLE
150	-700.13	1146.65	1289.91	1.83	ACCEPTABLE
151	-680.01	1042.03	1189.04	1.95	ACCEPTABLE
152	-104.35	64.18	56.37	1.13	ACCEPTABLE
153	-107.36	71.55	64.04	1.17	ACCEPTABLE
154	-116.85	86.93	81.84	1.21	ACCEPTABLE
155	-107.05	70.99	63.43	1.16	ACCEPTABLE
156	-111.95	78.12	71.99	1.17	ACCEPTABLE
157	-98.56	55.64	46.61	3.96	ACCEPTABLE
158	-104.22	64.23	56.61	3.45	ACCEPTABLE
159	-100.82	59.73	51.05	3.42	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	z [m]	z [m]			
160	-101.78	59.86	51.84	4.02	ACCEPTABLE
161	-104.56	64.23	56.26	1.16	ACCEPTABLE
162	-112.29	76.24	70.28	1.20	ACCEPTABLE
163	-108.03	70.36	63.08	1.20	ACCEPTABLE
164	-108.51	69.60	62.86	1.16	ACCEPTABLE
165	-98.47	52.73	43.98	3.92	ACCEPTABLE
166	-97.04	50.96	41.75	3.91	ACCEPTABLE
167	-101.87	57.94	49.97	3.47	ACCEPTABLE
168	-98.88	54.20	45.25	3.38	ACCEPTABLE
169	-99.92	54.52	46.24	3.95	ACCEPTABLE
170	-104.82	63.12	55.66	1.56	ACCEPTABLE
171	-101.41	58.68	50.14	1.12	ACCEPTABLE
172	-103.83	64.87	56.50	1.16	ACCEPTABLE
173	-112.12	78.04	71.78	1.20	ACCEPTABLE
174	-103.59	64.44	56.02	1.16	ACCEPTABLE
175	-108.02	70.72	63.62	1.16	ACCEPTABLE
176	-96.29	51.35	41.77	3.91	ACCEPTABLE
177	-101.41	58.95	50.64	3.40	ACCEPTABLE
178	-98.26	54.90	45.58	3.33	ACCEPTABLE
179	-99.30	55.19	46.55	3.93	ACCEPTABLE
180	-101.46	58.46	49.72	1.16	ACCEPTABLE
181	-108.26	68.78	61.81	1.20	ACCEPTABLE
182	-104.39	63.60	55.40	1.20	ACCEPTABLE
183	-105.08	63.26	55.66	1.16	ACCEPTABLE
184	-96.33	48.76	39.47	3.87	ACCEPTABLE
185	-94.98	47.14	37.42	3.88	ACCEPTABLE
186	-99.37	53.32	44.72	3.42	ACCEPTABLE
187	-96.59	49.95	40.42	3.29	ACCEPTABLE
188	-97.68	50.38	41.55	3.94	ACCEPTABLE
189	-101.92	57.76	49.58	1.78	ACCEPTABLE
190	-98.77	53.77	44.57	1.36	ACCEPTABLE
191	-104.34	64.17	56.37	1.55	ACCEPTABLE
192	-100.74	59.35	50.42	1.13	ACCEPTABLE
193	-749.75	1189.49	1351.39	2.01	ACCEPTABLE
194	-763.46	1263.66	1423.04	1.79	ACCEPTABLE
195	-101.41	58.68	50.14	1.12	ACCEPTABLE
196	-102.97	62.70	54.26	1.15	ACCEPTABLE
197	-107.83	70.28	63.07	1.17	ACCEPTABLE
198	-102.79	62.37	53.89	1.15	ACCEPTABLE
199	-105.56	66.23	58.59	1.15	ACCEPTABLE
200	-97.85	53.57	44.28	3.54	ACCEPTABLE
201	-101.41	58.86	50.47	3.05	ACCEPTABLE
202	-99.26	56.08	47.01	3.03	ACCEPTABLE
203	-99.93	56.23	47.61	3.59	ACCEPTABLE
204	-101.43	58.53	49.85	1.15	ACCEPTABLE
205	-105.72	65.01	57.44	1.17	ACCEPTABLE
206	-103.27	61.75	53.40	1.17	ACCEPTABLE
207	-103.79	61.63	53.69	1.15	ACCEPTABLE
208	-97.78	51.62	42.52	3.57	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
209	-96.82	50.43	41.03	3.55	ACCEPTABLE
210	-100.01	55.03	46.44	3.06	ACCEPTABLE
211	-98.04	52.58	43.34	2.99	ACCEPTABLE
212	-98.74	52.81	44.03	3.58	ACCEPTABLE
213	-101.77	58.09	49.80	1.75	ACCEPTABLE
214	-99.62	55.35	46.36	1.16	ACCEPTABLE
215	-103.33	62.27	54.21	1.12	ACCEPTABLE
216	-105.13	66.76	58.86	1.15	ACCEPTABLE
217	-110.41	75.11	68.55	1.17	ACCEPTABLE
218	-104.92	66.38	58.43	1.15	ACCEPTABLE
219	-107.87	70.57	63.50	1.15	ACCEPTABLE
220	-99.46	56.60	47.72	3.60	ACCEPTABLE
221	-103.27	62.35	54.42	3.06	ACCEPTABLE
222	-101.01	59.38	50.74	3.01	ACCEPTABLE
223	-101.64	59.45	51.25	3.64	ACCEPTABLE
224	-103.42	62.23	54.04	1.15	ACCEPTABLE
225	-108.06	69.36	62.38	1.17	ACCEPTABLE
226	-105.46	65.83	58.04	1.17	ACCEPTABLE
227	-105.91	65.57	58.16	1.15	ACCEPTABLE
228	-99.33	54.49	45.79	3.62	ACCEPTABLE
229	-98.33	53.23	44.20	3.53	ACCEPTABLE
230	-101.74	58.22	50.07	3.12	ACCEPTABLE
231	-99.67	55.60	46.77	2.99	ACCEPTABLE
232	-100.34	55.76	47.38	3.60	ACCEPTABLE
233	-103.67	61.63	53.81	1.60	ACCEPTABLE
234	-101.41	58.68	50.14	1.12	ACCEPTABLE
235	-105.39	66.15	58.60	1.13	ACCEPTABLE
236	-102.92	62.80	54.48	1.13	ACCEPTABLE
237	-708.10	1114.19	1265.30	2.04	ACCEPTABLE
238	-716.87	1161.69	1311.13	1.88	ACCEPTABLE
239	-707.74	1114.19	1265.30	1.95	ACCEPTABLE
240	-103.33	62.27	54.21	1.12	ACCEPTABLE
241	-104.50	65.21	57.24	1.14	ACCEPTABLE
242	-107.74	70.27	63.13	1.16	ACCEPTABLE
243	-104.35	64.94	56.94	1.14	ACCEPTABLE
244	-106.24	67.59	60.16	1.14	ACCEPTABLE
245	-100.67	58.36	49.73	3.25	ACCEPTABLE
246	-103.29	62.32	54.35	2.74	ACCEPTABLE
247	-101.76	60.30	51.85	2.73	ACCEPTABLE
248	-102.17	60.32	52.16	3.25	ACCEPTABLE
249	-103.39	62.24	54.09	1.14	ACCEPTABLE
250	-106.37	66.80	59.43	1.15	ACCEPTABLE
251	-104.69	64.55	56.65	1.15	ACCEPTABLE
252	-105.02	64.42	56.78	1.14	ACCEPTABLE
253	-100.53	56.83	48.31	3.26	ACCEPTABLE
254	-99.82	55.93	47.18	3.22	ACCEPTABLE
255	-102.25	59.53	51.40	2.77	ACCEPTABLE
256	-100.81	57.67	49.08	2.71	ACCEPTABLE
257	-101.23	57.74	49.44	3.25	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
258	-103.57	61.85	53.95	1.12	ACCEPTABLE
259	-104.75	64.78	56.97	1.14	ACCEPTABLE
260	-107.95	69.74	62.75	1.16	ACCEPTABLE
261	-104.58	64.48	56.64	1.14	ACCEPTABLE
262	-106.47	67.11	59.84	1.14	ACCEPTABLE
263	-100.94	58.01	49.54	3.22	ACCEPTABLE
264	-103.52	61.90	54.08	2.72	ACCEPTABLE
265	-102.01	59.91	51.62	2.73	ACCEPTABLE
266	-102.42	59.94	51.93	3.19	ACCEPTABLE
267	-103.63	61.82	53.84	1.14	ACCEPTABLE
268	-106.58	66.30	59.08	1.15	ACCEPTABLE
269	-104.92	64.08	56.34	1.15	ACCEPTABLE
270	-105.25	63.97	56.49	1.14	ACCEPTABLE
271	-100.78	56.48	48.11	3.22	ACCEPTABLE
272	-100.09	55.59	47.00	3.22	ACCEPTABLE
273	-102.48	59.12	51.15	2.80	ACCEPTABLE
274	-101.06	57.30	48.86	2.67	ACCEPTABLE
275	-101.49	57.37	49.23	3.24	ACCEPTABLE
276	-103.80	61.43	53.69	1.56	ACCEPTABLE
277	-102.28	59.45	51.23	1.45	ACCEPTABLE
278	-104.92	64.37	56.81	1.16	ACCEPTABLE
279	-103.31	62.22	54.16	1.27	ACCEPTABLE
280	-745.22	1213.72	1370.41	1.86	ACCEPTABLE
281	-103.57	61.85	53.95	1.12	ACCEPTABLE
282	-104.34	63.78	55.94	1.14	ACCEPTABLE
283	-106.37	66.89	59.57	1.14	ACCEPTABLE
284	-104.23	63.57	55.71	1.13	ACCEPTABLE
285	-105.45	65.27	57.78	1.13	ACCEPTABLE
286	-101.78	59.23	50.94	2.90	ACCEPTABLE
287	-103.54	61.88	54.04	2.48	ACCEPTABLE
288	-102.52	60.54	52.37	2.39	ACCEPTABLE
289	-102.78	60.54	52.57	2.94	ACCEPTABLE
290	-103.61	61.83	53.87	1.14	ACCEPTABLE
291	-105.53	64.74	57.28	1.14	ACCEPTABLE
292	-104.44	63.30	55.50	1.14	ACCEPTABLE
293	-104.67	63.24	55.62	1.13	ACCEPTABLE
294	-101.65	58.15	49.92	2.86	ACCEPTABLE
295	-101.17	57.53	49.15	2.90	ACCEPTABLE
296	-102.84	60.01	52.06	2.46	ACCEPTABLE
297	-101.86	58.74	50.48	2.49	ACCEPTABLE
298	-102.13	58.77	50.70	2.97	ACCEPTABLE
299	-103.73	61.57	53.78	1.52	ACCEPTABLE
300	-102.70	60.24	52.12	1.12	ACCEPTABLE
301	-104.46	63.52	55.84	1.12	ACCEPTABLE
302	-103.40	62.10	54.09	1.12	ACCEPTABLE
303	-746.34	1188.93	1349.24	1.98	ACCEPTABLE
304	-103.57	61.85	53.95	1.12	ACCEPTABLE
305	-104.08	63.12	55.26	1.13	ACCEPTABLE
306	-105.39	65.12	57.59	1.14	ACCEPTABLE

No.	Center		Radius R [m]	FS	Verification
	x [m]	z [m]			
307	-104.00	62.98	55.11	1.13	ACCEPTABLE
308	-104.81	64.09	56.46	1.13	ACCEPTABLE
309	-102.36	60.08	51.91	2.57	ACCEPTABLE
310	-103.55	61.87	54.01	2.28	ACCEPTABLE
311	-102.86	60.97	52.89	2.17	ACCEPTABLE
312	-103.04	60.97	53.01	2.51	ACCEPTABLE
313	-103.60	61.84	53.90	1.13	ACCEPTABLE
314	-104.85	63.74	56.13	1.14	ACCEPTABLE
315	-104.14	62.80	54.96	1.14	ACCEPTABLE
316	-104.30	62.77	55.05	1.13	ACCEPTABLE
317	-102.26	59.33	51.20	2.55	ACCEPTABLE
318	-101.93	58.90	50.67	2.60	ACCEPTABLE
319	-103.08	60.61	52.68	2.32	ACCEPTABLE
320	-102.41	59.75	51.60	2.21	ACCEPTABLE
321	-102.59	59.76	51.74	2.64	ACCEPTABLE
322	-103.68	61.67	53.84	1.12	ACCEPTABLE
323	-102.99	60.77	52.72	1.12	ACCEPTABLE
324	-104.16	62.96	55.20	1.13	ACCEPTABLE
325	-103.46	62.02	54.05	1.12	ACCEPTABLE
326	-103.57	61.85	53.95	1.12	ACCEPTABLE
327	-103.91	62.70	54.82	1.13	ACCEPTABLE
328	-104.76	63.99	56.34	1.13	ACCEPTABLE
329	-103.86	62.60	54.72	1.13	ACCEPTABLE
330	-104.38	63.33	55.60	1.13	ACCEPTABLE
331	-102.75	60.65	52.58	2.42	ACCEPTABLE
332	-103.55	61.86	53.99	2.10	ACCEPTABLE
333	-103.10	61.26	53.24	1.96	ACCEPTABLE
334	-103.21	61.25	53.32	2.43	ACCEPTABLE
335	-103.59	61.84	53.91	1.13	ACCEPTABLE
336	-104.42	63.10	55.39	1.13	ACCEPTABLE
337	-103.95	62.47	54.61	1.13	ACCEPTABLE
338	-104.05	62.46	54.68	1.13	ACCEPTABLE
339	-102.68	60.14	52.09	2.42	ACCEPTABLE
340	-102.46	59.85	51.72	2.28	ACCEPTABLE
341	-103.24	61.02	53.10	2.07	ACCEPTABLE
342	-102.79	60.43	52.37	2.10	ACCEPTABLE
343	-102.91	60.43	52.45	2.36	ACCEPTABLE
344	-103.64	61.73	53.88	1.52	ACCEPTABLE
345	-103.18	61.13	53.13	1.12	ACCEPTABLE
346	-103.96	62.58	54.78	1.27	ACCEPTABLE
347	-103.50	61.97	54.02	1.12	ACCEPTABLE
348	-103.57	61.85	53.95	1.12	ACCEPTABLE

Analysis 2

Circular slip surface

Slip surface parameters					
Center :	x =	101.51 [m]	Angles :	$\alpha_1 =$	-47.24 [°]
	z =	58.04 [m]		$\alpha_2 =$	-12.16 [°]
Radius :	R =	49.62 [m]			
The slip surface after optimization.					

**Segments restricting slip surface**

No.	x [m]	First point z [m]	Second point x [m]	z [m]
1		0.15 28.03	58.75	22.04
2		58.91 22.04	105.05	-1.43

**The restrictions of points of circular slip surface**

**Slope stability verification (Spencer)**  
 Factor of safety = 1.12 > 1.10  
**Slope stability ACCEPTABLE**

**Analysis 3**

**Circular slip surface**

Slip surface parameters					
Center :	x =	101.28 [m]	Angles :	$\alpha_1 =$	-48.08 [°]
	z =	56.23 [m]		$\alpha_2 =$	-12.00 [°]
Radius :	R =	47.91 [m]			
The slip surface after optimization.					

**Segments restricting slip surface**

No.	x [m]	First point z [m]	Second point x [m]	z [m]
1		0.15 28.03	58.75	22.04
2		58.91 22.04	105.05	-1.43

**The restrictions of points of circular slip surface**

**Slope stability verification (Janbu)**  
 Factor of safety = 1.12 > 1.10  
**Slope stability ACCEPTABLE**

**Analysis 4**

**Polygonal slip surface**

Coordinates of slip surface points [m]									
x	z	x	z	x	z	x	z	x	z
63.35	24.76	69.84	18.92	75.67	15.79	81.43	12.55	86.83	9.97
91.83	9.04								
The slip surface after optimization.									

**Segments restricting slip surface**

No.	x [m]	First point z [m]	Second point x [m]	z [m]
1		0.15 28.03	58.75	22.04
2		58.91 22.04	105.05	-1.43

**Slope stability verification (Sarman)**

Factor of safety = 1.11 > 1.10  
Slope stability ACCEPTABLE

Analysis 5

Polygonal slip surface

Coordinates of slip surface points [m]									
x	z	x	z	x	z	x	z	x	z
65.50	24.25	69.70	19.29	75.67	15.79	81.51	12.55	86.56	9.97
92.10	8.87								

The slip surface after optimization.

Segments restricting slip surface

No.	x [m]	First point z [m]	Second point x [m]	z [m]
1		0.15	28.03	58.75
2		58.91	22.04	105.05

Slope stability verification (Spencer)  
Factor of safety = 1.11 > 1.10  
Slope stability ACCEPTABLE

Analysis 6

Polygonal slip surface

Coordinates of slip surface points [m]									
x	z	x	z	x	z	x	z	x	z
61.04	25.12	62.45	23.40	71.97	17.51	80.37	13.37	89.71	10.40

The slip surface after optimization.

Segments restricting slip surface

No.	x [m]	First point z [m]	Second point x [m]	z [m]
1		0.15	28.03	58.75
2		58.91	22.04	105.05

Slope stability verification (Janbu)  
Factor of safety = 1.16 > 1.10  
Slope stability ACCEPTABLE

Analysis 7

Polygonal slip surface

Coordinates of slip surface points [m]									
x	z	x	z	x	z	x	z	x	z
0.84	35.83	2.30	33.83	9.79	30.78	23.26	28.91	45.51	25.76
59.00	25.16	59.33	25.43						

The slip surface after optimization.

Segments restricting slip surface

No.	x [m]	First point z [m]	Second point x [m]	z [m]
1		0.15	28.03	58.75
2		58.91	22.04	105.05

Slope stability verification (Janbu)  
Factor of safety = 2.58 > 1.10

**Slope stability ACCEPTABLE**

Analysis 8

**Circular slip surface**

Slip surface parameters					
Center :	x =	92.92 [m]	Angles :	$\alpha_1 =$	-15.54 [°]
	z =	280.80 [m]		$\alpha_2 =$	-4.90 [°]
Radius :	R =	259.18 [m]			
The slip surface after optimization.					

**Segments restricting slip surface**

No.	x [m]	First point		Second point	
		z [m]	z [m]	x [m]	z [m]
1		0.15	28.03	58.75	22.04
2		58.91	22.04	105.05	-1.43

**The restrictions of points of circular slip surface****Slope stability verification (Bishop)**Sum of active forces :  $F_a = 364.56$  kN/mSum of passive forces :  $F_p = 1012.20$  kN/mSliding moment :  $M_a = 94487.57$  kNm/mResisting moment :  $M_p = 262343.29$  kNm/m

Factor of safety = 2.78 &gt; 1.10

**Slope stability ACCEPTABLE**

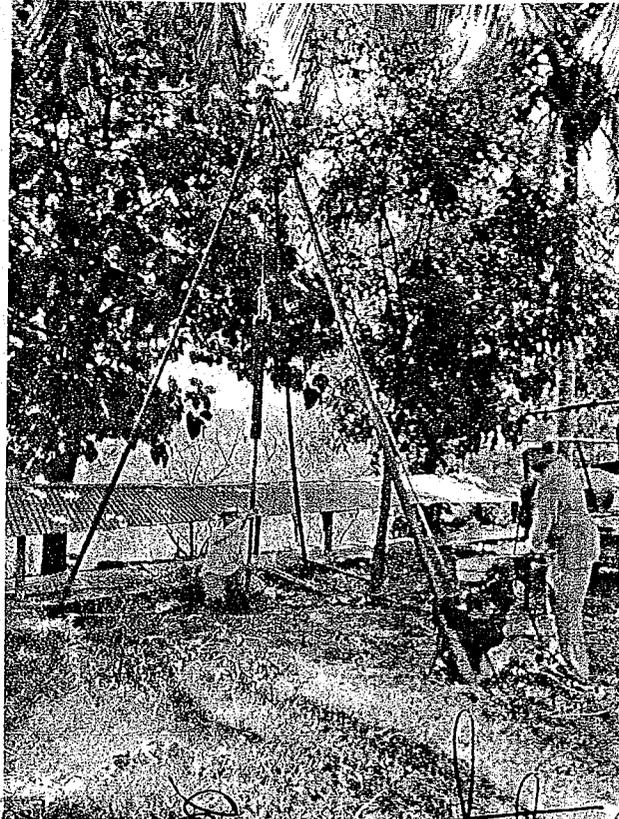


## ANEXO No. 4

### FOTOGRAFÍAS.



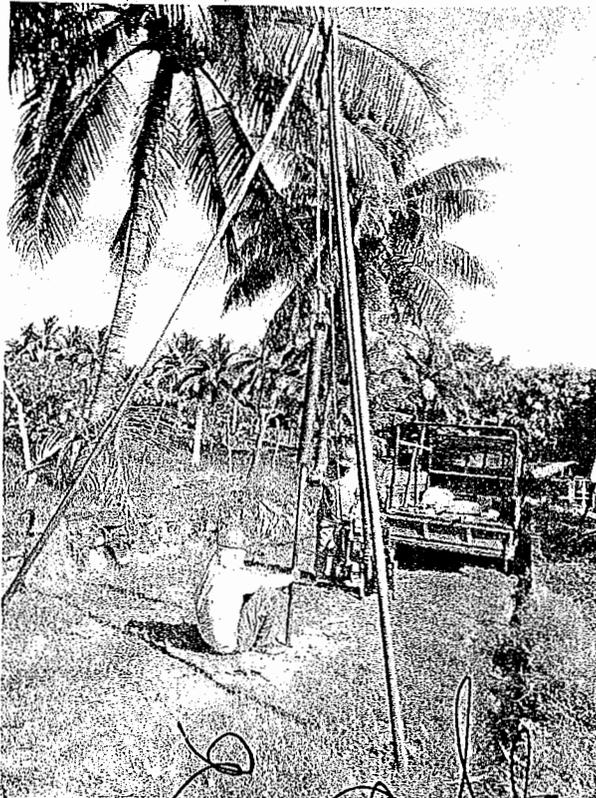
TS INGENIEROS  
S.A. de C.V.



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*





TS INGENIEROS  
S.A. de C.V.

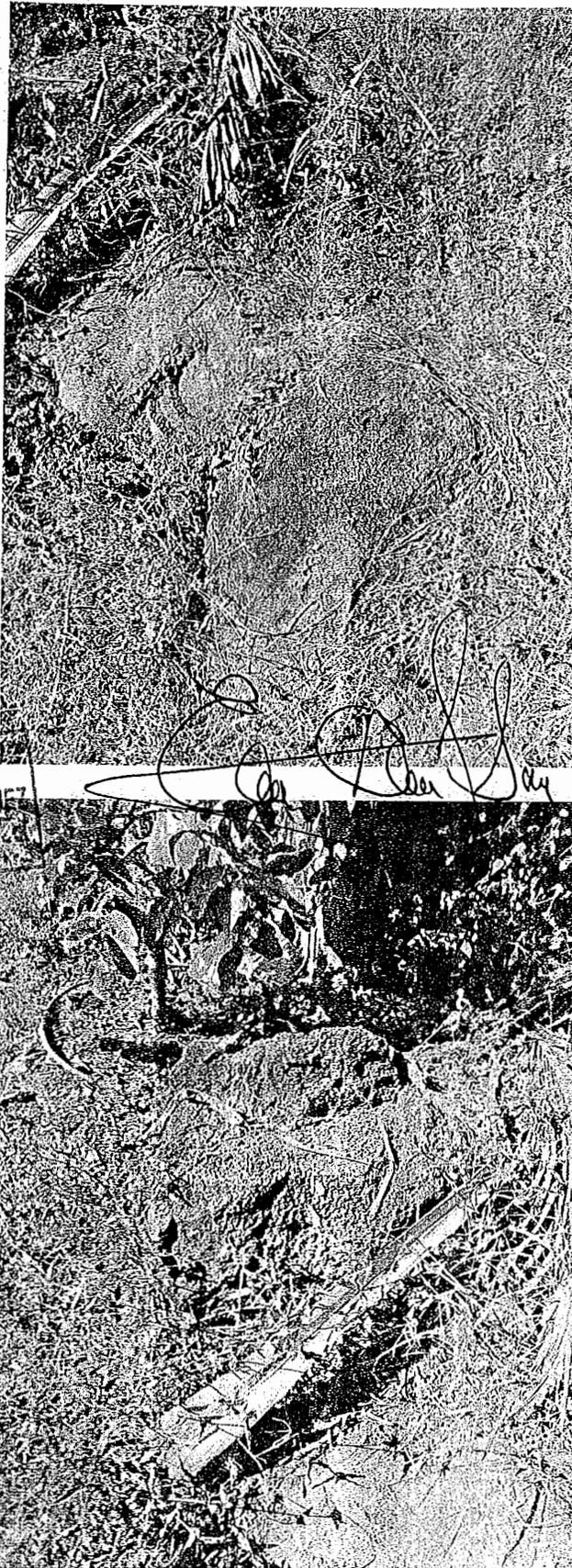
*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL





**TS** INGENIEROS  
S.A. de C.V.



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC 4303  
INGENIERO CIVIL



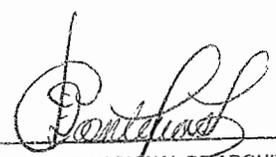
**TS** INGENIEROS  
S.A. de C.V.

*Ernesto Alexander Sánchez Henríquez*

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS  
E INGENIEROS  
ERNESTO ALEXANDER SÁNCHEZ HENRÍQUEZ  
IC - 4363  
INGENIERO CIVIL

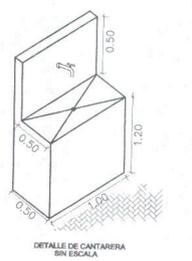
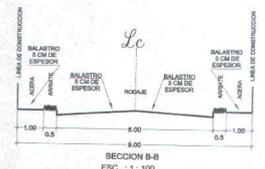


**ANEXO 5**  
**PLANO TOPOGRÁFICO, DISTRIBUCIÓN**  
**DE LOTES Y PLANO DE CONJUNTO.**



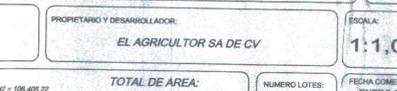
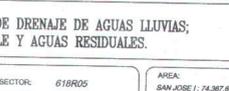
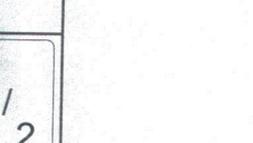
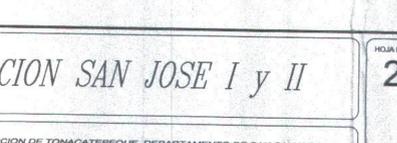
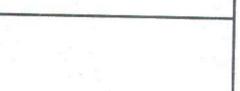
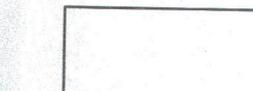
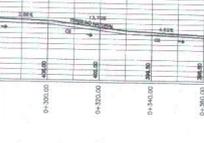
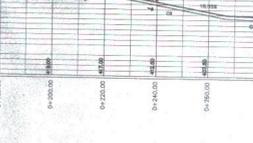
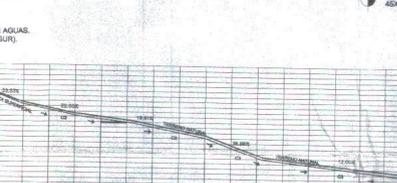
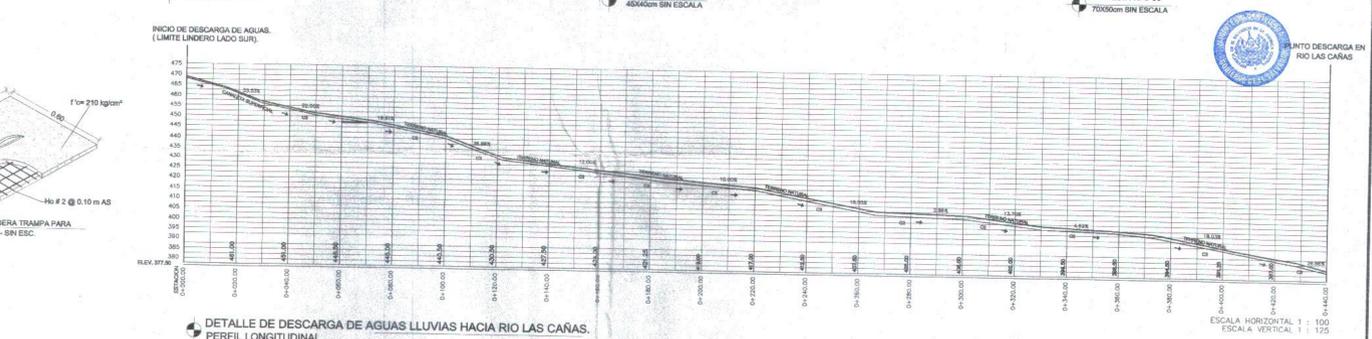
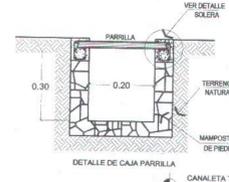
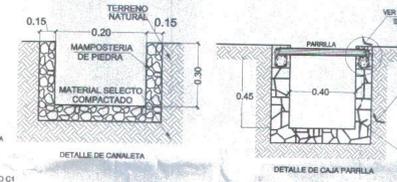
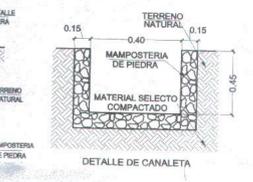
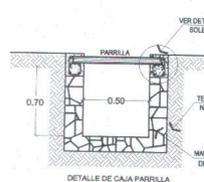
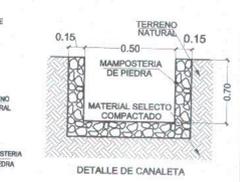
REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E  
INGENIEROS  
DOUGLAS ENRIQUE CONTRERAS LOPEZ  
IC - 4287  
INGENIERO CIVIL



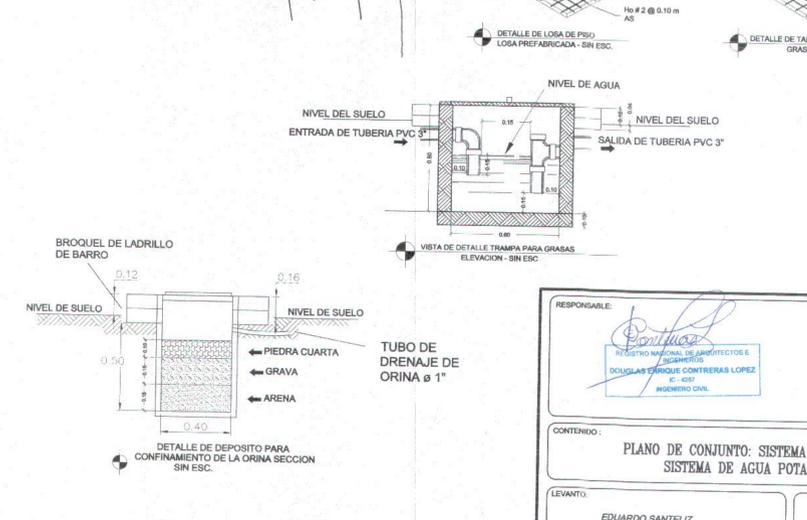
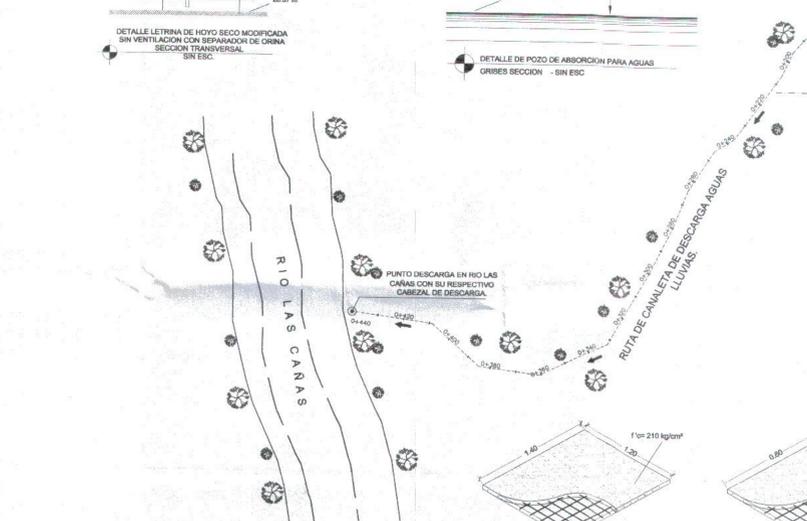
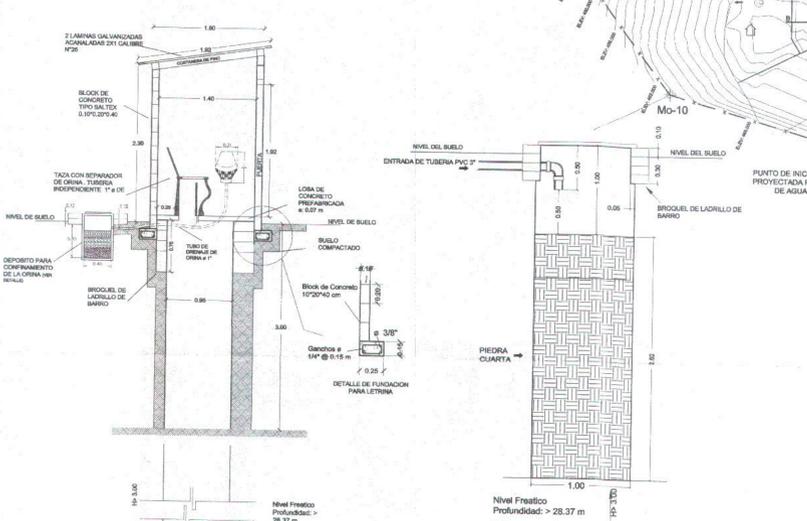
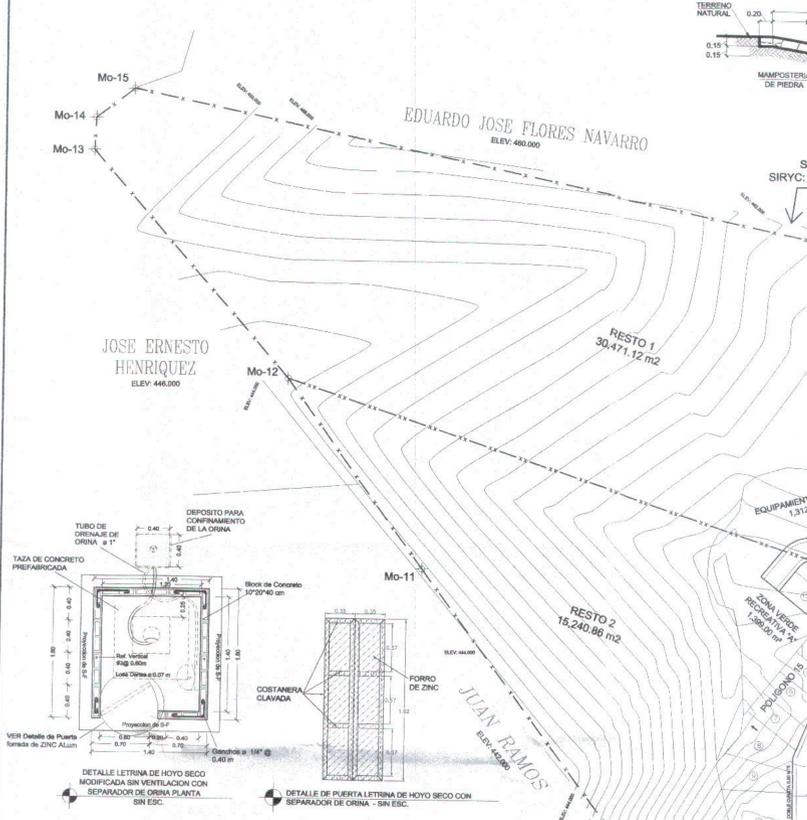


SIMBOLOGIA	
SIMBOLO	CONCEPTO
	DIRECCION DEL FLUJO
	CANTARRERAS
	TUBERIA DE AGUA POTABLE
	CAJA PARRILLA EN BOCA CALLE
	CANALETA PROYECTADA
	CAMBIO DE DIMENSION DE OBRA HIDRAULICA

- ESPECIFICACIONES TECNICAS:**
- 1) TODAS LAS COTACIONES ESTAN EN METROS A MENOS QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.
  - 2) LA GRANA GEOMETRICA APROPIADA DEL BALASTO A UTILIZAR EN LOS ACCESOS Y ACCESOS, SERA TODA DE FORMA UNIFORME DE UN TAMAÑO DE 6MM.
  - 3) LA PIEDRA A UTILIZAR EN LAS OBRAS PROYECTADAS TENDRA QUE LAVARSE ANTES DE SER UTILIZADA.
  - 4) EL CONCRETO EN TODA LA OBRA SERA DE PIEDRO VOLUMETRICO NORMAL Y SU RESISTENCIA 217 kg/cm<sup>2</sup> (PROPORCION 1:2:2).
  - 5) LA TUBERIA PARA EL SISTEMA DE AGUA POTABLE SERA DE PVC DE 160 PUL. O 2" DE DIAMETRO.
  - 6) EL ACERO DE REPLAZO NECESARIO A UTILIZAR EN LAS OBRAS SERA GRADO 60 BAJO.
  - 7) EL ACERO DE REPLAZO EN PAREDES DE BLOCK SERA GRADO 40 BAJO. NORMA EL REPLAZO VERTICAL SERA DE 3/8" @ 10 CM. Y EL REPLAZO HORIZONTAL DE 1/4" @ 40 CM. (CADA 10 CM. EN TONACATEPEQUE).



RESPONSABLE: 	PROYECTO: <b>LOTIFICACION SAN JOSE I y II</b>	HOJA No: <b>2 / 2</b>
CONTENIDO: PLANO DE CONJUNTO: SISTEMA DE DRENAJE DE AGUAS LUVIAS; SISTEMA DE AGUA POTABLE Y AGUAS RESIDUALES.	UBICACION: HACIENDA BUENA VISTA, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.	ESCALA: <b>1:1,000</b>
LEVANTO: EDUARDO SANTELIZ	SECTOR: 616R05	PROPIETARIO Y DESARROLLADOR: EL AGRICULTOR SA DE CV
PARCELA: 550, 31	AREA: SAN JOSE I: 74,367.64 m <sup>2</sup> = 106,405.22 SAN JOSE II: 83,869.17 m <sup>2</sup> = 120,000.01	TOTAL DE AREA: SAN JOSE I y II: 158,236.81 m <sup>2</sup> = 226,405.23 V2
		NUMERO LOTES: <b>291</b>
		FECHA COMERCIALIZACION: ENERO 2,009 FECHA: MARZO 2,019





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 1 / 4

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

REGULARIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN

No. DE PLANOS: 2 planos por juego

San Salvador, 27 de mayo de 2019, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ6I7E3S4 y propietaria de la lotificación denominada "San José I y II", desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener Regularización de Lotificación, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

DENSIDAD: D - 3	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 4	USO DEL SUELO: HABITACIONAL
Área de lote tipo: 200.00 m <sup>2</sup>		
Lotes habitacionales con factibilidad	277	
Lotes habitacionales con Regularización	287	

Los lotes regularizados aumentan de 277 a 287 en vista que se presentó un estudio de estabilidad de taludes para el sector sur del inmueble que permitió disminuir la zona de protección, habilitando los siguientes lotes: 2 y 3 del Polígono 7, lotes 4 al 9 del Polígono 8, lotes 2 al 12 del Polígono 9, lotes 2 al 11 del Polígono 10, lotes 3 al 5 del Polígono 11. Además, se disminuyeron otros lotes en el proyecto, debido a que se destinaron para cumplir con áreas verdes y de equipamiento social requerido al igual se rediseñaron lotes en los polígonos 1, 2 y 6. Según detalle: parte del lote 5 y lote 6 del Polígono 5 pasaron a ser zona verde recreativa "D", el lote 7 del Polígono 6 paso a ser zona verde recreativa "C", los lotes 7 al 13 del Polígono 13 pasaron a formar el área de equipamiento social "A", los lotes 8 al 17 del Polígono 14, lotes 11 al 15 del Polígono 15 pasaron a ser Zona verde recreativa "A", "B" y Zona Verde Ecológica, y los lotes 1 al 5 del polígono 16 pasaron a formar el área de equipamiento social "B".



Ing. Douglas Enrique Contreras  
Contreras 31/05/19 / 11:30 AM.  
DUI = 00081294-4.



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

**2. ÁREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO:**

DESCRIPCIÓN	AREA	%
Área Útil (287 lotes)	62,273.95	39.35
Zona Verde Recreativa "A", "B"; "C" y "D"	3,736.43	2.36
Zona Verde Ecológica	2,560.80	1.62
Equipamiento Social "A"	1,035.08	0.65
Equipamiento Social "B"	1,261.00	0.80
Servidumbre de Aguas Lluvias 1, 2, 3 y 4	627.06	0.40
Restos 1, 2 y 3	62,662.49	39.60
Área de Pozo	200.00	0.13
Área de Circulación	23,880.00	15.08
TOTAL	158,236.81	100.00

**3. LOTES APROBADOS EN ESTA RESOLUCIÓN:**

POLÍGONO	LOTES Nos.	Número de lotes por polígono
1	1, 2, 4 y 5	4
2	2 al 4	3
3	1 al 14	14
4	1 al 7	7
5	2 al 5 y 7 al 12	10
6	1 al 5 y 9 al 17	14
7	2 y 3	2
8	1 al 11	11
9	1 al 13	13
10	1 al 12	12
11	1 al 9	9
12	1 al 5	5
13	1 al 6 y 14 al 21	14
14	1 al 7	7
15	1 al 13	13
16	1 al 12	12
17	1 al 12	12
18	1 al 11	11
19	1 al 3	3
20	1 al 6	6
21	1 al 18	18
22	1 al 19	19
23	1 al 19	19
24	1 al 24	24
25	1 al 17	17
26	1 al 8	8
Número total de lotes habitacionales: 287 U		Número de lotes fuera de aprobación: 0





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 2 / 4

**4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:**

De acuerdo a la clasificación de vías, los siguientes accesos cumplen con los derechos de vías:

**NOMBRE DE LA VÍA:** Carretera a Tonacatepeque (RN01 - Rural Modificada)  
**SECCIÓN A-A)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de Vía (D. V.)	15.00 m.
Del Eje Proyectado a la Línea de Construcción	11.50 m.
Del Mismo Eje al Límite de Derecho de Vía	7.50 m.
Zona de retiro	4.00 m.

**NOMBRE DE LA VÍA:** Calles San José 1, San José 2, N° 3, 4 y 5; avenidas: de la 1 a la 15  
**(SECCIÓN B-B)**

REFERENCIA	SECCIÓN
Derecho de vía (D.V.)	9.00 m
Del eje actual a la línea de construcción	4.50 m
Del mismo eje al límite de derecho de vía	4.50 m
Del mismo eje al cordón proyectado	3.00 m
Anchura de acera	1.00 m
Anchura de arriate	0.50 m

**5. COMPENSACIONES REQUERIDAS:**

**5.1.** Según declaración jurada, del señor José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez, declara que el suministro de agua potable ya existe en el proyecto y es suministrado por medio de un pozo privado existente antiguo el cual se encuentra en el lote 1 del Polígono 5, el cual pasará a ser área de pozo, se suministrará el agua potable al proyecto desde el pozo hacia quince cantareras con sus accesorios adecuados. Así mismo, se compromete a construir las obras de urbanización según el grado de urbanización U4 y tal como se detallan en la declaración jurada y documentación anexa.

**5.2.** Según declaración jurada, del señor José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez, se comprometen a donar a la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, las Zonas Verdes Recreativas "A", "B"; "C" y "D", con una extensión superficial total de 3,736.43 m<sup>2</sup>, la Zona Verde Ecológica con una extensión superficial de 2,560.80 y las áreas de Equipamiento Social "A" y "B" con una extensión superficial total de 2,296.08 m<sup>2</sup> según como se indica en plano de distribución de lotes.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

5.3. Según cronograma de obras y presupuesto presentado por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro N° IC-4287, se deberán ejecutar las obras de urbanización detalladas a continuación:

- a) Construcción de aceras y colocación de balasto de calles
- b) Construcción de canaletas, badenes y doble cuneta.
- c) Construcción del sistema hidráulico y de agua potable.

5.4. Es responsabilidad del desarrollador parcelario proporcionar a cada lote-habiente, los detalles constructivos y especificaciones técnicas del sistema para la disposición de aguas negras y servidas a construirse en la Lotificación "San José I y II", los cuales deberán contar con la aprobación de las instituciones competentes.

6. ESTA REGULARIZACIÓN ESTÁ SUJETA A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

TIPO DE RESOLUCIÓN	EXP. No.	FECHA
Factibilidad de Regularización para proyecto Lotificación "San José I y II" (VMVDU)	TR-0033-2018-CE	01 de octubre de 2018

7. FORMAN PARTE DE ESTE EXPEDIENTE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la lotificación "San José I y II"	Lic. José Mauricio Colindres Escobar, Registrador Auxiliar	60065037-00000	11/02/2019
Anotación Preventiva de Existencia de Parcelación para la lotificación "San José I y II"	Licda. Alba Luz Sánchez Cordero, Registradora Auxiliar	60183993-00000	08/08/2019
Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos emitida por la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque	Señor Roberto Edgardo Herrera Díaz Canjura, Alcalde Municipal de Tonacatepeque	--	22/12/2017
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a donar a la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque, las Zonas Verdes Recreativas "A", "B", "C" y "D", con una extensión superficial total de 3,736.43 m <sup>2</sup> , la Zona Verde Ecológica con una extensión superficial de 2,560.80 y las áreas de Equipamiento Social "A" y "B" con una extensión superficial total de 2,296.08 m <sup>2</sup>	José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez	--	12/03/2019





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 3 / 4

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a brindar el servicio de agua potable por medio de un pozo privado existente antiguo el cual se encuentra en el lote 1 del Polígono 5, el cual pasará a ser área de pozo, se suministrará el agua potable al proyecto desde el pozo hacia quince cantareras con sus accesorios adecuados. Así mismo, se compromete a construir las obras de urbanización según el grado de urbanización U4 y tal como se detallan en la declaración jurada y documentación anexa.	José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. José Iván Rivera Ramírez	--	12/03/2019
Declaración jurada donde el señor los señores Rafael Alberto Flores Navarro, Eduardo José Flores Navarro y Enrique Ulises Flores Navarro otorgan autorización irrevocable para evacuar las aguas lluvias a través de su propiedad ubicada en Hacienda Buena Vista.	Rafael Alberto Flores Navarro, Eduardo José Flores Navarro y Enrique Ulises Flores Navarro, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes.		10/03/2019
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a cancelar el saldo de la Hipoteca que se mantiene con el Banco Hipotecario, cuya garantía son los inmuebles en los que se ha desarrollado la Lotificación San José I y II. A más tardar tres años luego de haber sido inscrita la Desmembración en Cabeza de su Dueño.	José Roberto Navarro Padilla, administrador único propietario de la sociedad EL AGRICULTOR S.A. DE C.V., propietaria de la lotificación San José I y II, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes		11/03/2019
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a compensar al propietario de los lotes 1 y 4 del Polígono 1, afectado por reducción de área por zona de retiro, por medio de la reducción del precio de venta acordado. Realizada de común acuerdo entre ambas partes	José Roberto Navarro Padilla, desarrollador parcelario de la lotificación San José I y II y Douglas Isaías Anzora Tejada, propietario de los lotes 1 y 4 del Polígono 1, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes	--	02/05/2019





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	No. DE REGISTRO	FECHA
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a compensar al propietario de los lotes 4, 5, 6 y 7 del Polígono 7, afectados en su totalidad por zona de protección, por medio de otorgarle los lotes 1, 2, 3, 4, 14, 15 y 16 del Polígono 6. Realizada de común acuerdo entre ambas partes	José Roberto Navarro Padilla, desarrollador parcelario de la lotificación San José I y II y el señor Salvador Anzora Quijano, propietario de los lotes 4, 5, 6 y 7 del Polígono 7, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes	--	02/05/2019
Declaración jurada donde el administrador único propietario de la lotificación San José I y II, se comprometen a compensar a la propietaria del lote 1 del Polígono 7, afectado en su totalidad por zona de protección, por medio de otorgarle los lotes 5, 6 y 7 del Polígono 8. Realizada de común acuerdo entre ambas partes	José Roberto Navarro Padilla, desarrollador parcelario de la lotificación San José I y II y la señora Ana Sofía Avilés de Durán, propietaria del lote 1 del Polígono 7, ante los oficios notariales del Lic. Roger Saúl Carrillo Fuentes		02/05/2019
Análisis de Estabilidad de Taludes de la Lotificación San José I y II realizado por GEOMAT	Ernesto Alexander Sánchez Henríquez	Registro N° IC-4363	11/01/2018
Especificaciones Técnicas, Cronograma Y Presupuesto para la Lotificación San José I y II	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	14/03/2019
Estudio hidrológico e hidráulico para la Lotificación San José I y II	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	14/03/2019
Plano de distribución de lotes de la lotificación San José I y II (Hoja 1/2)	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	MAYO/ 2019
Plano de drenajes superficiales de la lotificación San José I y II (Hoja 2/2)	Ing. Douglas Ernesto Contreras López, profesional Responsable del Proyecto	Registro N° IC-4287	MAYO/ 2019

- Es responsabilidad del profesional responsable del proyecto y diseñador del sistema hidráulico, Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro N° IC-4287, el buen funcionamiento del sistema de drenaje de aguas lluvias en la Lotificación San José I y II.
- Para los lotes 6, 7 y 8 del Polígono 9 que fueron afectados por la Zona de Protección por desnivel no se presenta compensación en vista que fueron habilitados con la presentación del estudio de estabilidad de taludes.





VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 4 / 4

10. Para los lotes 3, 4 y 5 del Polígono 11 no se solicita compensación en vista que por un error se indicó en la Factibilidad de Regularización que estaban comercializados, y de acuerdo al listado de lote-habientes presentado se encuentran disponibles. Dichos lotes fueron afectados por la zona de protección por desnivel. De igual manera estos lotes fueron nuevamente habilitados al disminuirse la zona de protección por la presentación del estudio de estabilidad de taludes.
11. Para la descarga de las aguas lluvias que atraviesa terrenos particulares hasta llegar al río las Cañas, deberá constituir la respectiva servidumbre, de acuerdo a la longitud y al ancho requerido para la canaleta a Construir.
12. Deberá formalizar un plan de pago de acuerdo a los términos en el Art. 59 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso Habitacional.
13. Deberá atenderse las indicaciones del Ministerio de Cultura en su Resolución A 107.1 Ref. 621-2018 de fecha 6 de septiembre de 2018, en la que se indicó que se deberá presentar a la Dirección de Arqueología una **Declaración Jurada** notariada, donde se comprometa a cumplir con las disposiciones establecidas en la presente resolución.
14. Los daños que pudieran generarse a terceras personas como consecuencia de la construcción de las obras de drenaje y de la descarga de las aguas lluvias en los puntos indicados, así como a los terrenos ubicados aguas abajo, será de total responsabilidad tanto de los propietarios del proyecto como de los profesionales encargados de la ejecución de las obras correspondientes.
15. Deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el permiso respectivo para realizar el drenaje de las aguas servidas provenientes de la lotificación, la resolución emitida por dicha institución es de estricto cumplimiento.
16. Las pendientes de las vías en la lotificación, deberán cumplir con lo estipulado en el Art. 84 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
17. Esta resolución de regularización **CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de compensación o de urbanización, indicadas en los planos respectivos, a partir de esta fecha.
18. El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Alcaldía Municipal de Tonacatepeque se reservan el derecho de prolongar, ampliar y utilizar las vías y colectores de la lotificación con fines de integración con otros proyectos de desarrollo.
19. El responsable de la lotificación deberá hacer del conocimiento a toda persona que han adquirido lotes y estén interesados en realizar cualquier tipo de construcción en los mismos o que hayan realizado construcciones con anterioridad a ésta resolución, que deberá tramitar los permisos en las instituciones correspondientes.
20. Atender todas las observaciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.
21. Con base a lo establecido en el Art. 56 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. El VMVDU tendrá la facultad de inspección, control y sanción que la Ley confiere, para verificar el cumplimiento de las resoluciones correspondientes conforme se hayan emitido.
22. Es una infracción administrativa a la LELYPUH, en su Art. 26, literal g) Simular bajo diferentes figuras contractuales o registrales la conformación de lotificaciones o parcelaciones para evitar cumplir los requisitos establecidos por la Ley, Ley de Urbanismo y Construcción y sus Reglamentos.



267



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

23. Con base a lo establecido en el Art. 51 de Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional, se prohíbe:
- Que las lotificaciones sean ampliadas más allá de los límites reales que fueran comunicados, verificados y registrados en el proceso de regularización, salvo que la ampliación sea verificada de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.
  - Sub-parcelar o modificar lotes, posterior a la aprobación respectiva sin haber solicitado la debida reforma a la autoridad competente.
24. Esta regularización no exime el cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.
25. Deberá cumplirse todo tipo de normativa o disposición emanada por autoridad competente, en caso que sea determinada la presencia de contaminantes no mitigables en el inmueble sujeto de este trámite de regularización y/o aguas subterráneas que vayan en detrimento de la salud humana.
26. Corresponderá a la Defensoría del Consumidor, mediante su Tribunal Sancionador, sin perjuicio de la potestad sancionadora otorgada en su propia Ley, conocer del procedimiento sancionatorio e imponer las sanciones por las acciones u omisiones previstas en el artículo 26 de la Ley especial de lotificaciones y parcelaciones para uso habitacional.
27. Se hace entrega de un juego de planos de dos hojas.
28. Lo establecido en esta resolución es de estricto cumplimiento para el desarrollador parcelario a partir de la fecha de notificación de la misma, y dentro del período establecido en el Art. 40 de la Ley Especial De Lotificaciones Y Parcelaciones Para Uso Habitacional.
29. El propietario, desarrollador parcelario o lotificador, tiene un plazo de 60 días, contados a partir de la notificación de la resolución en que se declare la regularización de la lotificación, para presentar al CNR, los documentos correspondientes según el Art. 52 de la Ley.



  
DR. JOSÉ ROBERTO GOCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO



266

Nº	DOCUMENTOS	SI	NO
1	FICHA CATASTRAL EMITIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
2	ESCRITURA PÚBLICA DEBIDAMENTE INSCRITA EXTENDIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
3	CERTIFICACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL INMUEBLE EXTENDIDA POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)		
4	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O COMODATO DEL INMUEBLE AUTENTICADA POR NOTARIO		
5	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL PROPIETARIO		
6	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL REPRESENTANTE LEGAL		
7	DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (DUI) DEL SOLICITANTE DEL TRÁMITE		
8	Nº. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL PROPIETARIO		
9	Nº. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL REPRESENTANTE LEGAL		
10	Nº. DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT) DEL SOLICITANTE DEL TRÁMITE		
11	ACTA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD O EMPRESA		
12	ACTA DE ACREDITACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD O EMPRESA		
13	CREDENCIAL VIGENTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS, INGE, PROYECTISTAS EMITIDA POR EL MINISTRO DE PROFESIONAL		
14	CARTA DE AUTORIZACIÓN AUTENTICADA POR NOTARIO SI EL SOLICITANTE NO ES EL PROFESIONAL		
15	ESCRITURA DE DONACIÓN DEL ÁREA VERDE, DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL, Y LAS VÍAS PÚBLICAS A FAVOR DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE		
16	REGLAMENTO DE CONSTITUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO CUANDO EL PROYECTO SE ORIENTE DENTRO DE ESTE RÉGIMEN		
17	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUAS NEGRAS		
18	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE		
19	CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA		
20	DICTÁMEN TÉCNICO O RESOLUCIÓN OTORGADO POR EL MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL CUANDO SE TRATE COMERCIO DE INDUSTRIA		
21	APROBACIÓN DE FOSA SÉPTICA EXTENDIDA POR EL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA Y ASISTENCIA SOCIAL		
22	DICTÁMEN O RESOLUCIÓN AMBIENTAL OTORGADO POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES		
23	DICTÁMEN O RESOLUCIÓN DE VALORIZACIÓN CULTURAL OTORGADO POR LA SECRETARÍA DE LA CULTURA		
24	BITÁCORAS DEBIDAMENTE SELLADA Y FIRMADA POR LOS INSPECTORES Y PROFESIONALES RESPONSABLES CON INFORME FINAL		
25	PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE LOTES CON CURVAS DE NIVEL Y ESCALERA DE UBICACIÓN (REFERENCIADO A PUNTO CONOCIDO)		
26	RESOLUCIÓN		
27	DEVOLUCIÓN		
28	PLANOS ARQUITECTÓNICOS		
29	PLANOS ESTRUCTURALES		
30	PLANO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
31	PLANO DE INSTALACIONES HIDRAULICAS		
32	ESTUDIOS Y MEMORIAS DE CÁLCULO DE DISEÑOS HIDRAULICOS Y ESTRUCTURALES		
33	ESTUDIO HIDROLÓGICO		
34	MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS PROCESOS		
35	ESTUDIOS DE SUELOS		
36	PLANO Y RESOLUCIÓN DE REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN		
37	CERTIFICACIÓN DE CALIDAD DE MATERIALES		
38	CERTIFICACIÓN DE ESTUDIOS DE SUELO		
39	CERTIFICACIÓN DE BUENA OBRA		
40	CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
41	CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO PÚBLICO		
42	COPIA DE RESOLUCIÓN Y PLANO DE PERMISO DE PROYECTOS		
43	COPIA DE LA BITÁCORAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN		
44	COPIA DE RESOLUCIÓN A REFORMAR		
45	COPIA DE PLANO A REFORMAR		
46	ESCRITO DE JUSTIFICACIÓN DE REFORMA		
47	RESOLUCIÓN DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
48	15-1 COPIA DE LA SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE INTERÉS SOCIAL, FIRMADO Y SELLADO POR EL PROFESIONAL, ARO. O ING. CIVIL RESPONSABLE		
49	DOCUMENTO COMPROMISO DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA PARA EL SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE LOS DESECHO SÓLIDOS O PRESENTAR ALTERNATIVA		
50	ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL QUE CONTENGA DECLARATORIA PROVISIONAL DE INTERÉS SOCIAL		
51	HOJA DOCUMENTO A PRESENTAR A MARN		
52	PROPUESTA DE ARBORIZACIÓN		
53	PROPUESTA DE MANEJO DE TALUDES		
54	PROPUESTA DE MANEJO DE ESCORRENTÍA		
55	PROPUESTA DE MANEJO DE AGUAS NEGRAS Y GRISAS		
56	SOLVENCIA DE ANIDA		
57	RECIBO CANCELADO DE ANIDA PARA LA FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO		

*[Handwritten signature]*

RECEPTORA REGION CENTRO  
ATA. UGIA ORTIZ



3 Juegos  
6 planos + CD

Declaración Jurada  
Nota compensación Lotes 4, 5, 6 y 7 pol 7.  
Nota compensación Lote 1 pol 7  
Nota compensación retiro de carrete ra. Tenacatepeque

Compensación Libro de  
Cartera Tonacatepeque

Pol Lote 265  
1  
2  
4  
5



En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las nueve horas del día dos de mayo de diecinueve.- Ante mí, Roger Saul Carrillo Funes, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, Comparecen: **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis- ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número CINCUENTA Y UNO del Libro TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS del Registro de Sociedades; y por otra parte **DOUGLAS ISAIAS ANZORA TEJADA**, quien es de treinta y siete años de edad, del domicilio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número cero dos millones trescientos treinta y un mil ochocientos cuarenta y seis - cuatro, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dieciocho - doscientos treinta y un mil ochenta y uno - ciento dos - ocho; **ME DECLARAN BAJO JURAMENTO:** Que en este acto establece que han suscrito ambas partes un contrato de venta a plazos por los lotes UNO POLIGONO UNO: con un área de de cuatrocientos ochenta y ocho punto treinta y tres metros cuadrados, lote DOS POLIGONO UNO: con un área de cuatrocientos ochenta y seis punto cuarenta y uno metros cuadrados, LOTE CUATRO POLIGONO UNO: con un área de doscientos treinta y nueve punto noventa y siete metros cuadrados y LOTE CINCO POLIGONO UNO: con un área de trescientos cincuenta y siete punto diecinueve metros cuadrados, de la Lotificación SAN JOSE conocida por San Jose I y II, situada en el municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, por el

2  
5

precio de siete mil dólares exactos, por cada lote, todos los lotes sumaban un área de: UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS, y que por ajustes dentro del proceso de legalización el cual por verse afectado por derecho de vía de la calle a Tonacatepeque, por lo que dichos lotes ahora tienen las siguientes áreas: LOTE UNO POLIGONO UNO: Trescientos sesenta y nueve punto sesenta y cinco metros cuadrados, LOTE DOS POLIGONO UNO: Quinientos noventa y cinco punto dieciocho metros cuadrados; LOTE CUATRO POLIGONO UNO: Doscientos cuarenta y nueve punto cero siete metros cuadrados; LOTE CINCO POLIGONO UNO: Doscientos ochenta metros cuadrados; todos los lotes con sus medidas actuales en base al rediseño suman un area total de UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS por lo que hay una disminución de Setenta y ocho metros cuadrados por lo que por este medio ambas partes establecen que por dicha afectación El Agricultor, S.A. de C.V. efectuará un descuento en el lote equivalente a la cantidad de un mil trescientos ochenta y nueve dólares con cuarenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América, que se aplicará al contrato del lote cinco del polígono uno, por lo que el precio de dicho lote será de Cinco mil seiscientos diez dólares con sesenta centavos de dólar, moneda de los Estados Unidos de América, acuerdo que ambas partes están de acuerdo. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de un folio y leído que les hube íntegramente en un solo acto, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos. DOY FE.-

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

1	488.33	369.65	1
2	486.41	595.18	
4	239.97	249.07	
5	357.19	280.00	
	<u>1571.90</u>	<u>1493.90</u>	

*[Handwritten signature]*



del menos 78.00 m<sup>2</sup>

por un replanteo levantado en  
 lote 5 por el 1 de \$1,389.00  
 sitio de acuerdo.

Dec. Jurada de obras  
con 15 cantoneras



En la ciudad y departamento de San Salvador, a las nueve horas y quince minutos del día doce de marzo del año dos mil diecinueve.- Ante Mí, José Iván Rivera Ramirez, Mayor de edad, Notario, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad; COMPARECE: **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis- ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número **CINCUENTA Y UNO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades; estando facultado para otorgar actos como el presente; y **BAJO JURAMENTO ME DICE:** I) Que con base al Art. Treinta y cuatro inciso dos del Reglamento a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional otorga la presente declaración jurada de compromiso en el carácter que comparece la que establece lo siguiente: II) Con respecto a la Lotificación denominada **SAN JOSE I y II**, situada en Hacienda Buena Vista, de la jurisdicción de la ciudad de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, y de la cual su representada es Desarrollador parcelario se establece con respecto al abastecimiento de agua potable, El suministro del sistema de aguas ya existe en el proyecto y es suministrado por medio de un pozo privado

existente antiguo el cual se encuentra en el lote uno del polígono cinco, el cual pasara a ser área de pozo y no será de uso habitacional, dentro del proyecto será suministrada mediante tuberías de dimensión dos pulgadas de PVC conectadas a las quince cantareras con sus accesorios adecuados para el suministro mismo del agua, dichas cantareras estarán ubicadas en los puntos estratégicos, de manera que sean accesibles a todas las áreas que constituyen el proyecto, tal y como se muestra en el plano que consta en el plan de obras minimas de la lotificacion San Jose I y II. Así mismo me comprometo en nombre de mi representada a cumplir la propuesta anexa del diseño de la red del sistema de agua potable en el plano de conjunto; esta obligación se ejecutará a más tardar un año a partir de la Resolución de Regularización de la Lotificación San José I y II de conformidad a la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones de uso habitacional, Para dar una solución al sistema de drenaje de las aguas negras, cada propietario del lote será el responsable de solicitar al ministerio de salud pública y asistencia social los permisos correspondientes para la construcción de la letrina que la entidad indique. En el plano de conjunto se hace la propuesta de un sistema.. Para solventar el problema del manejo del sistema de aguas lluvias se realizo un análisis hidrológico tomando en cuenta el área de influencia de terrenos aledaños, así mismo se utilizo información de la estación meteorológica más cercana para hacer los cálculos necesario de las obras hidráulicas con el objetivo de diseñar las obras a proyectar, tales como doble cordón, badenes proyectados, diseño de la canaleta. El drenaje del manejo de las aguas lluvias del proyecto de Lotificación San Jose I y II, se realizará a través de la construcción de obras civiles tales como doble cuneta, badenes, canaletas rectangulares, cuyas canaletas se han proyectado sobre las vías internas y en distintos puntos de estratégicos de la lotificación y fuera de la lotificación ya que dichas aguas del proyecto serán evacuadas hacia el rio Las Cañas, así mismo se tomo en cuenta el caudal que provoca parte de algunos terrenos aledaños al terreno en estudio. Los datos de cálculo obtenidos permiten establecer de acuerdo a las condiciones tanto topográficas, pedológicas y fisiográficas del terreno, así como las condiciones y características del rio las cañas, el cual será el colector primario donde se ha proyectado la evacuación al cien por ciento de la escorrentía del proyecto, llevándose a cabo mediante la construcción de dos canaletas de mampostería de piedra, tal y como se ve en el plano anexo y su respectivo perfil de descarga de aproximadamente cuatrocientos metros, permitiendo desalojar sin problemas la escorrentía de aguas

lluvias a generarse por las diferentes áreas tributarias del proyecto en estudio, así como también mediante la construcción de las diferentes obras proyectadas dentro del proyecto dichas aguas pluviales tendrá un mejor desalojo y flujo dentro del terreno en estudio, además dichas obras hidráulicas como lo son las canaletas específicamente las que se encuentran al costado sur del terreno tienen la suficiente capacidad para evacuar las aguas lluvias evitando de esta manera que llegue al talud que se encuentra en ese mismo costado. Dicho punto de descarga, tiene la suficiente capacidad mucho mayor que el caudal a recolectar, así mismo no se prevé la generación de problemas de inundación, ni deficiencias del sistema de drenaje o escurrimiento en el área del proyecto o áreas circundantes del mismo; sin embargo se recomienda establecer el mantenimiento adecuado de todas las obras hidráulicas proyectadas como lo son las canaletas, badenes, doble cunetas todas con el objetivo de evitar problemas de drenaje, solo que ahora tendrá una mejor conducción pluvial. Los badenes proyectados deberán ser construidos en las intersecciones de calles y avenidas recomendadas tal y como se puede ver en el plano anexo, así todas las canaletas proyectadas tiene su parrillas en las bocacalles estos con el objetivo que todo vehículo circule de manera segura. Todas las vías de acceso deberán contar con la estructura de doble cuneta, así como un revestimiento con material volcánico o balastro. Por otro lado el talud que se encuentra al costado sur del terreno se demostró mediante el estudio de suelos realizado que dicho suelo cumple con las condiciones de seguridad determinadas mediante la norma técnica para el diseño de cimentaciones y estabilidad de taludes. Así mismo se estará siguiendo y tomando en cuenta todas las recomendaciones que dicho estudio de suelos menciona, como por ejemplo la construcción de muros de retención con el objetivo de soportar empujes producidos por el suelo mismo. EL recubrimiento de las calles y avenidas del proyecto será con balastro, el cual tendrá un recubrimiento de cinco centímetros de espesor, el material será colocado en los accesos con camiones de volteo los cuales ubicaran pequeñas porciones a lo largo de las calles y avenida y luego con una retroexcavadora será esparcido y así dejar una capa uniforme. Con respecto a las aceras, será construida utilizando balastro, aplicando un espesor de cinco centímetros por todas las aceras. Las especificaciones técnicas de las obras son las siguientes: Para los cordones y Cunetas: La piedra a utilizar en las obras proyectadas será piedra cuarta de buena calidad y tendrá que lavarse antes de ser utilizada, la granulometría de la grava a utilizar en las obras será grava número tres, la arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del río



de la cañas por presentar la mejor granulometría, el concreto a utilizar será de peso volumétrico normal, con una proporción de uno en dos en dos obteniendo una resistencia de doscientos diecisiete kilogramos sobre centímetro cuadrado. El material existente será sustituido quince centímetros por material selecto que será tierra blanca, compactado con bailarinas en dos capas de siete punto cincuenta centímetros. Para los Badenes: La piedra a utilizar en las obras proyectadas será piedra cuarta de buena calidad y tendrá que lavarse antes de ser utilizada, la granulometría de la grava a utilizar en las obras será grava número tres, la arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del rio de la cañas por presentar la mejor granulometría, el concreto a utilizar será de peso volumétrico normal, con una proporción uno en dos en dos obteniendo una resistencia de doscientos diecisiete kilogramos sobre centímetro cuadrado. El material existente será sustituido quince centímetros por material selecto que será tierra blanca, compactado con bailarinas en dos capas de siete punto cincuenta centímetros. Para la canaleta de aguas lluvias: La piedra a utilizar en las obras proyectadas será piedra cuarta de buena calidad y tendrá que lavarse antes de ser utilizada, la arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del rio de la cañas por presentar la mejor granulometría, el concreto a utilizar en toda la obra será de peso volumétrico normal con una proporción de uno en dos en dos obteniendo una resistencia de doscientos diecisiete kilogramos sobre centímetro cuadrado. El Material existente será sustituido veinte centímetros por material selecto que será tierra blanca, compactado con bailarinas en dos capas de diez centímetros. De las Aceras: Se creará una capa de cinco centímetros de espesor de balastro sobre la rasante, La granulometría del balasto a utilizar en los accesos y aceras, será toda de forma uniforme de un tamaño de cuarenta milímetros. La tubería para el sistema de agua potable para la tubería principal a instalar dentro del proyecto será de PVC de ciento sesenta psi CE de dos pulgadas, mientras que la tubería para las acometidas de las cantareras será de PVC de trescientos quince psi CC de media pulgada. Ocupando el pegamento tangit para el pegamento de la tubería. Para los accesos: Se creara una capa de cinco centímetros de espesor de balastro sobre la rasante. La granulometría del balasto a utilizar en los accesos, será toda de forma uniforme de un tamaño de cuarenta milímetros. Para la disposición de excretas: El acero de refuerzo necesario a utilizar en las obras será grado sesenta bajo norma. El acero de refuerzo en paredes de block será grado sesenta bajo norma, el refuerzo vertical será de diámetro de tres octavos a cada sesenta centímetros y el



refuerzo horizontal de diámetro de un cuarto a cada cuarenta centímetros dos hiladas en todas las paredes. La arena a utilizar en las obras a tendrá procedencia del rio de la cañas por presentar la mejor granulometría. Así mismo en el documento de "Obras mínimas de desarrollo de las Lotificaciones San José I y II" se relacionan los plazos y las condiciones en que se efectuarán dichas obras, los cuales por la presente nos comprometemos a cumplir y por ello libero a cualquier institución pública o privada de cualquier responsabilidad por tal incumplimiento. III) Que conoce y está enterado en nombre de su representado de las implicaciones por falsedad que pueda incurrir en lo expresado en esta Acta Notarial, por lo que asumo la responsabilidad en nombre de mi representada de lo expresado en la misma. Yo el Notario Doy Fe que expliqué los efectos legales de la presente acta a la compareciente y advertí de las implicaciones de la misma con base a la legislación, civil y penal vigente.- Así se expresó el compareciente en nombre de su representada y leído que le hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto ésta Acta Notarial que consta de tres folios útiles y conociendo sus efectos y su contenido, la ratifica y firmamos.- DOY FE.-



Acta compensación del Salvador Anzora para sustituir.



En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas del día dos de mayo de de dos mil diecinueve.- Ante mí, Roger Saul Carrillo Funes, Notario, del domicilio de Santa Tecla,

departamento de La Libertad, Comparecen: **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis-ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número **CINCUENTA Y UNO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades; y por otra parte **SALVADOR ANZORA QUIJANO**, quien es de setenta y dos años de edad, del domicilio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número cero cero setecientos cincuenta y seis mil doscientos noventa y cinco – seis, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dieciocho – ciento cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y seis – cero cero dos – dos; **ME DECLARAN BAJO JURAMENTO:** Que en este acto establece que han suscrito ambas partes un contrato de venta a plazos por los lotes CUATRO, CINCO, SEIS Y SIETE DEL POLIGONO SIETE.; que suman un área de UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, pero en base al rediseño del proyecto producto del proceso de regularización de la Lotificación, los mencionados lotes estan situados en area no sujeta a aprobación por ser afectados en mas de un cincuenta por ciento de su área, por lo que ambas partes acuerdan por este medio que dichos lotes se cambiaran por los lotes UNO, DOS, TRES, CUATRO, CATORCE, QUINCE, DIECISEIS, todos del POLIGONO SEIS de la misma Lotificación los cuales

suman un area total de UN MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS, el excedente de área comprende la compensación por construcción existente en los referidos lotes y no habrá ningún cobro adicional por esa área extra por parte de El Agricultor, S.A. de C.V. Ambas partes ratifican el anterior acuerdo en todas sus partes. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de un folio y leído que les hube íntegramente en un solo acto, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos. DOY FE.-



Compensación lote 1 pol. 7.

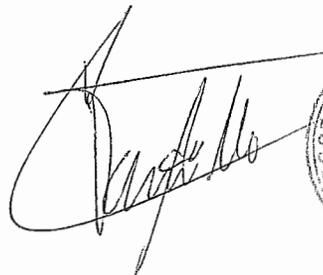
260



En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las once horas del día dos de mayo de dos mil diecinueve.- Ante mí, Roger Saul Carrillo Funes, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, Comparecen: **JOSE ROBERTO NAVARRO PADILLA**, de treinta y siete años de edad, estudiante del domicilio de San Salvador, del departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único De Identidad Número, cero dos seis uno tres tres tres seis-ocho y Número De Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos uno uno dos ocho cero- uno cero uno-cinco, quien actúa en su calidad de administrador único propietario de la sociedad **EL AGRICULTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, personería que Doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día seis de julio del año mil novecientos ochenta y ocho, Ante los oficios notariales del licenciado Jose Mauricio Tejada Cáceres, inscrita en el registro de comercio al número, CINCUENTA Y CUATRO al folio CUATROCIENTOS VEINTISIETE del Libro: SEISCIENTOS TRECE, inscrito el día veinte de julio del año mil novecientos ochenta y ocho; de la que consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados y, **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, en la que consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la Ciudad de San Salvador a las dieciséis horas del día dos de febrero de dos mil dieciocho de la que consta que en su punto único se acordó elegir la nueva administración quedando como Administrador Único Propietario el señor José Roberto Navarro Padilla y como Administrador Único Suplente la señora Roxana Beatriz Navarro de Pérez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Comercio al número **CINCUENTA Y UNO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades; y por otra parte **ANA SOFIA AVILES DE DURAN** conocida por **ANA SOFIA AVILES AMAYA**, quien es de treinta y un años de edad, del domicilio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número cero tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil ochocientos setenta y cinco - dos, y Número de Identificación Tributaria Un mil ciento nueve - trescientos once mil ochenta y siete - ciento dos - tres; **ME DECLARAN BAJO JURAMENTO:** Que en este acto establece que han suscrito ambas partes un contrato de venta a plazos por el lote UNO del Polígono siete con un área de Quinientos sesenta punto quince metros cuadrados, pero en base al rediseño del proyecto producto del proceso de regularización de la Lotificación, el mencionado lote esta situado en area no sujeta a aprobación por ser afectados en mas de un cincuenta por ciento de su área, por lo que ambas partes acuerdan por este medio que dicho lote se cambiara por los lotes CINCO, SEIS y SIETE, todos del POLIGONO OCHO de la misma Lotificación los cuales suman un área total de

516  
18/05/19

SETECIENTOS CUATRO PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, el excedente de área comprende la compensación por construcción existente en dicho lote y no habrá ningún cobro adicional por esa área extra por parte de El Agricultor, S.A. de C.V. Ambas partes ratifican el anterior acuerdo en todas sus partes. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de un folio y leído que les hube íntegramente en un solo acto, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos. DOY FE.-

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line and a diagonal stroke.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. M. J.' with a small arrow pointing to the right.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Carrillo' with a large flourish.



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE  
HOJA N° 1 / 1

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

NOTIFICACIÓN DE DEVOLUCIÓN DE EXPEDIENTE

San Salvador, 23 de abril de 2019, vista la solicitud presentada por el Ing. Douglas Enrique Contreras López, Registro. N° IC-4287, actuando como profesional responsable y la Sociedad El Agricultor S.A. DE C.V. actuando como Desarrollador Parcelario con registro No. AJQ617E3S4 y propietaria de la lotificación denominada San José I y II, desarrollada en un terreno de área 158,236.81 m<sup>2</sup>, ubicada en Hacienda Buena Vista, municipio de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, en lo relativo a obtener **Regularización de Lotificación**, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, resuelve **DEVOLVER** el trámite, a fin de informar al interesado que deberá superar las observaciones que se detallan a continuación:

1. Deberán presentar las declaraciones juradas de compensación para los lotes 1, 4, 5, 6 y 7 del Polígono 7 según se solicitaron en el numeral 3 literal d) de la Factibilidad de Regularización emitida con fecha 1 de octubre de 2018 en vista que según el numeral 8 del estudio de suelos realizado por *Geomat Laboratorios de Ingeniería*, con informe N° 109-18 y firmado por el Ing. Ernesto Alexander Sánchez Henríquez, Reistro N° IC-4363, el cual contiene las recomendaciones para estabilidad de taludes y zonas de protección, se indica que deberá respetarse una zona de protección a partir de las cotas 475 o 477 de 12.50 metros, y dichos lotes aún se encuentran afectados.
2. Deberá presentar las declaraciones juradas de compensación por afectación por Zona de Retiro de la Carretera a Tonacatepeque, tal como fueron solicitadas en el numeral 3 literal e) de la Factibilidad de Regularización emitida con fecha 1 de octubre de 2018.
3. Para el abastecimiento de agua potable deberá considerar el número de cantareras de acuerdo al número de lotes del proyecto, tal como lo establece el Anexo N° 10 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a las Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Hacer los cambios respectivos en los planos, declaraciones juradas y demás documentos.
4. Todos los documentos a presentarse deberán estar firmados y sellados por el profesional responsable o firmados por quien corresponda.



*Retirada: 29/4/19*

2A



VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS



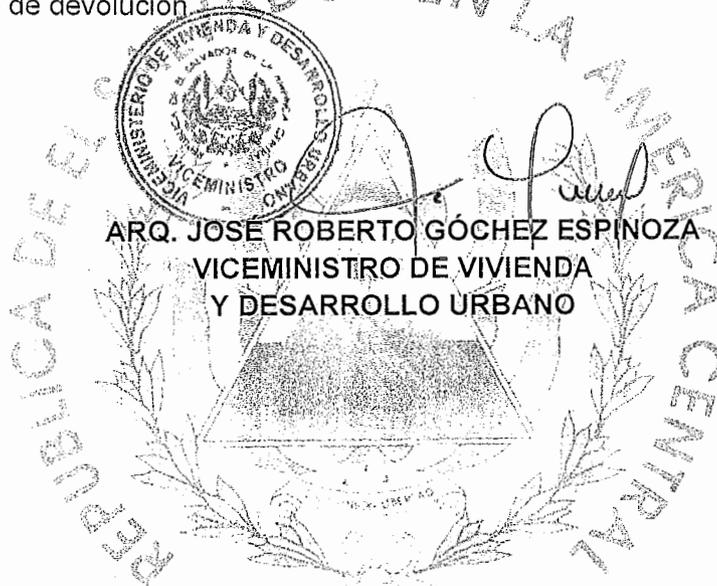
EXPEDIENTE N°: TR-0033-2018-CE

5. Con base al Art. 45 de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional; el desarrollador parcelario dispondrá de dos meses para presentar al VMVDU la información solicitada.
6. Con base al Art. 60 de la Ley, Literal a), de no recibir en el plazo estipulado, pronunciación sobre la resolución de DEVOLUCIÓN, esto se considerará como abandono del proceso de regularización por incumplimiento de plazos; infracción que en base al Art. 61 de la Ley se sancionará con una multa de hasta doscientos salarios mínimos mensuales del sector de la industria, sin perjuicio a la responsabilidad civil y penal correspondiente.

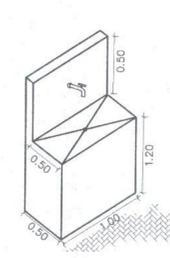
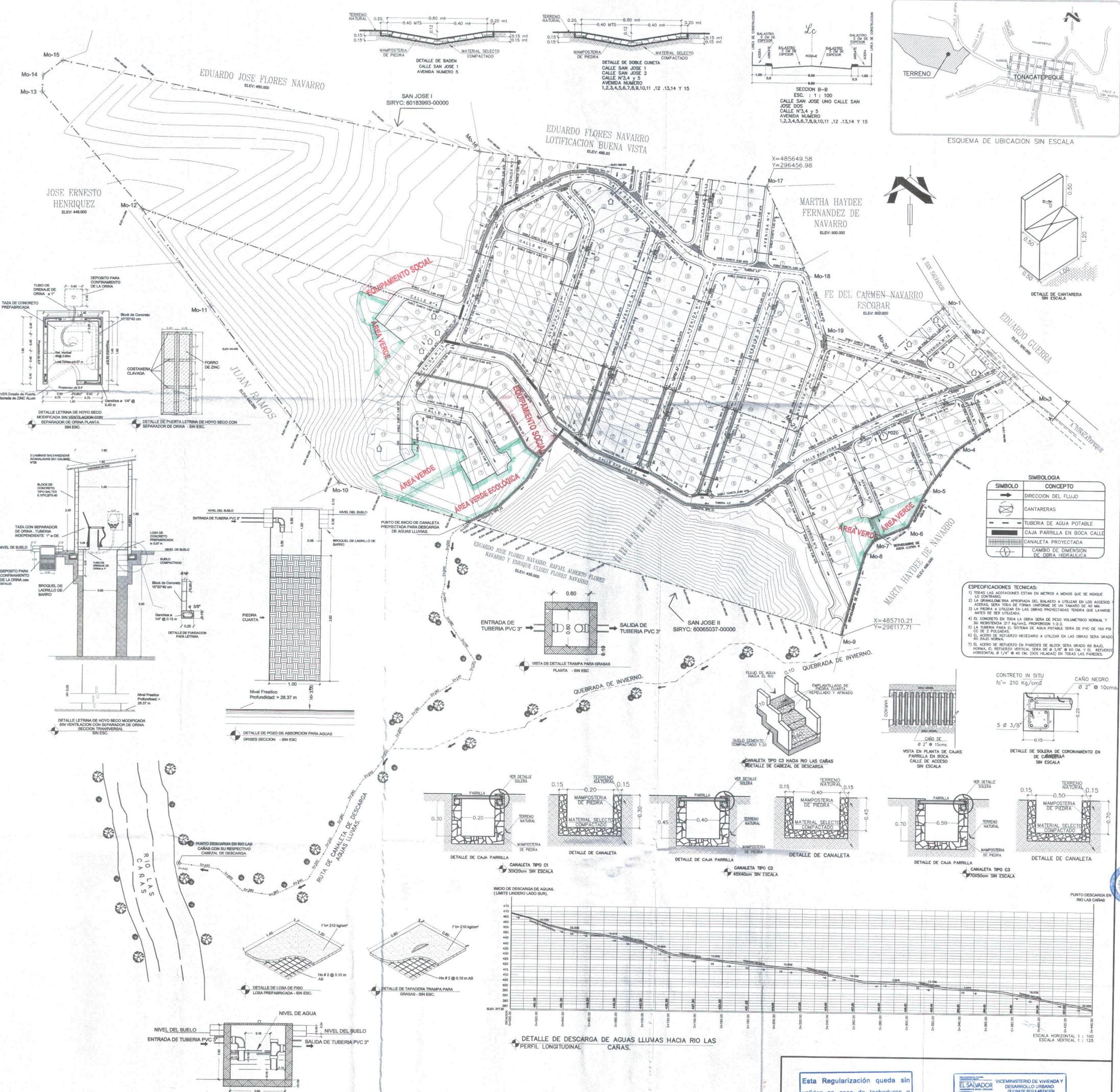
En virtud de lo anterior, se anexa la notificación de devolución, la cual deberá presentar nuevamente en el momento de su reingreso, anexando además el cumplimiento de lo solicitado en esta notificación de devolución.



ARQ. JOSÉ ROBERTO GÓCHEZ ESPINOZA  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
Y DESARROLLO URBANO



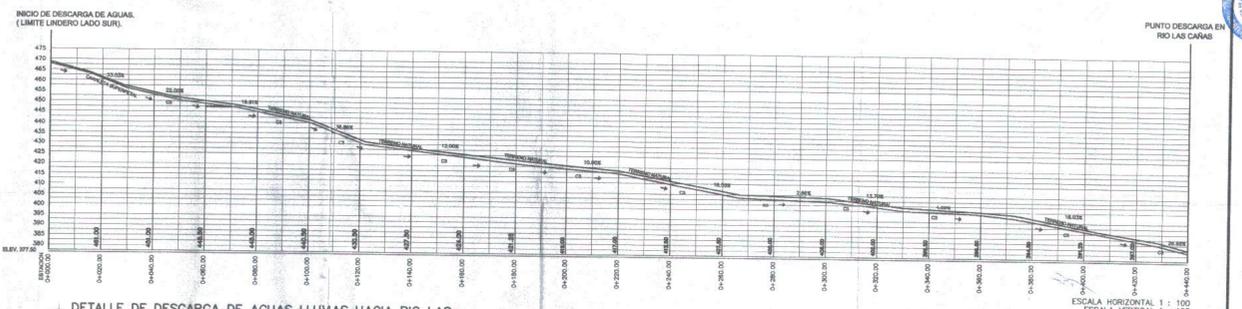
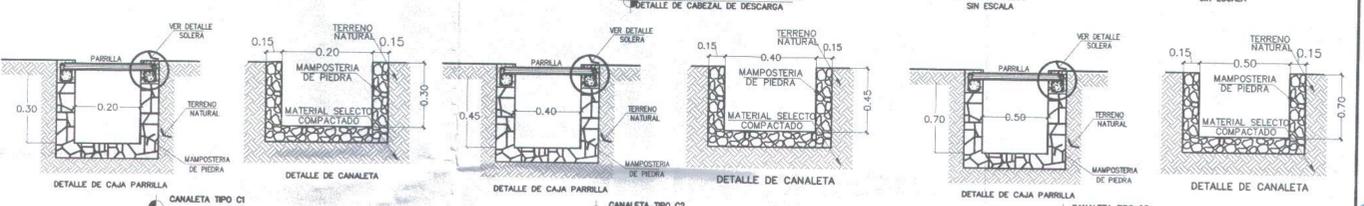




SIMBOLO	CONCEPTO
	DIRECCION DEL FLUJO
	CANTARERAS
	TUBERIA DE AGUA POTABLE
	CAJA PARRILLA EN BOCA CALLE
	CANALETA PROYECTADA
	CAMBIO DE DIMENSION DE OBRAS HIDRAULICAS

**ESPECIFICACIONES TECNICAS:**

- 1) TODAS LAS ACOTACIONES ESTAN EN METROS A MENOS QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.
- 2) LA GRANULOMETRIA APROPIADA DEL BALASTO A UTILIZAR EN LOS ACCESOS Y ACERAS, SERA TODA DE FORMA UNIFORME DE UN TAMAÑO DE 40 MM.
- 3) LA PIEDRA A UTILIZAR EN LAS OBRAS PROYECTADAS TENDRA QUE LAVARSE ANTES DE SER UTILIZADA.
- 4) EL CONCRETO EN TODA LA OBRA SERA DE PESO VOLUMETRICO NORMAL Y SU RESISTENCIA 217 kg/cm<sup>2</sup> PROPORCION 1:2:2.
- 5) LA TUBERIA PARA EL SISTEMA DE AGUA POTABLE SERA DE PVC DE 150 PSI O 2 DE POLIETILENO.
- 6) EL ACERO DE REFUERZO NECESARIO A UTILIZAR EN LAS OBRAS SERA GRADO 60 BLOQ. NORMA.
- 7) EL ACERO DE REFUERZO EN PAREDES DE BLOQ. SERA GRADO 60 BLOQ. NORMA. EL REFUERZO VERTICAL SERA DE 3/8" @ 60 CM. Y EL REFUERZO HORIZONTAL 1/4" @ 40 CM. (DOS PLACAS) EN TODAS LAS PAREDES.



RESPONSABLE:  REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS DOUGLAS ANIBAL CONTRERAS LOPEZ IC 147 INGENIERO CIVIL	PROYECTO: <b>LOTIFICACION SAN JOSE I y II</b>	HOJA No: <b>2 / 2</b>
CONTENIDO: <b>DISTRIBUCION DE LOTES</b>	PROPIETARIO Y DESARROLLADOR: <b>EL AGRICULTOR SA DE CV</b>	ESCALA: <b>1:1,000</b>
LEVANTO: <b>EDUARDO SANTELIZ</b>	SUBCACION: HACIENDA BUENA VISTA, JURISDICCION DE TONACATEPEQUE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.	FECHA COMERCIALIZACION: <b>ENERO 2,009</b>
SECTOR: <b>61805</b>	AREA: SAN JOSE I : 74,367.84 m <sup>2</sup> = 106,405.22 SAN JOSE II : 83,888.17 m <sup>2</sup> = 120,020.01	FECHA: <b>MAYO 2,019</b>
PARCELA: <b>559, 31</b>	AREA TOTAL: SAN JOSE I y II : 158,256.01 m <sup>2</sup> = 226,425.23 m <sup>2</sup>	NUMERO LOTES: <b>287</b>

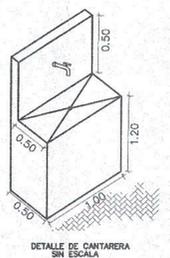
Esta Regularización queda sin validez en caso de tachaduras o enmendaduras de los documentos que conforman el expediente original.

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
OFICINA DE REGULARIZACION  
**REGULARIZACION DE LOTIFICACION**

EXP. No. 7K-009-2018-LE FECHA: 03/mayo/2019  
No. total de lotes presentados en esta plan: 287 unidades  
No. de lotes autorizados: 287 unidades  
No. de lotes sujetos de aprobación: 0 unidades

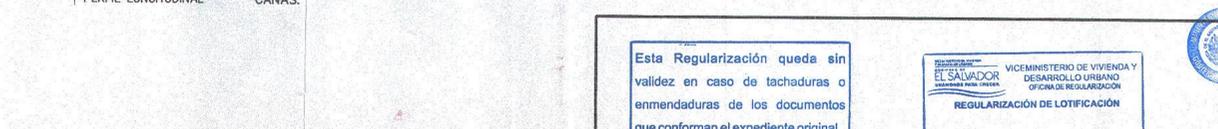
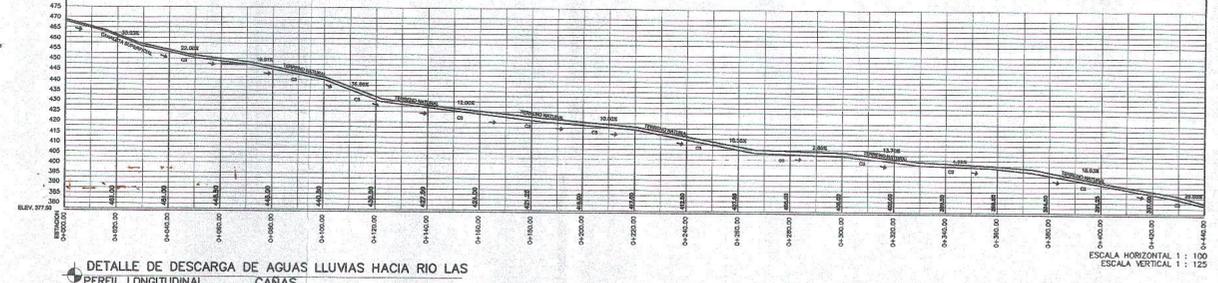
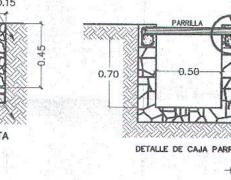
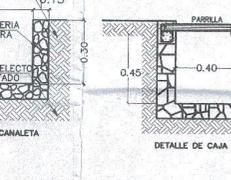
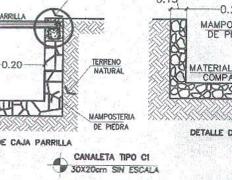
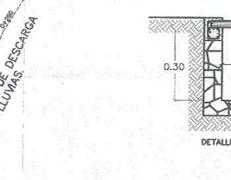
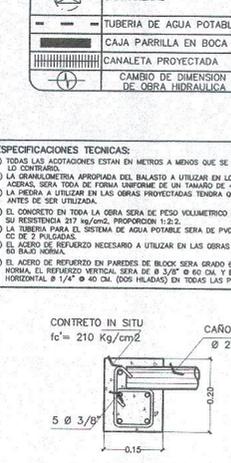
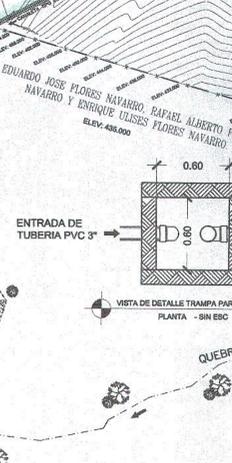
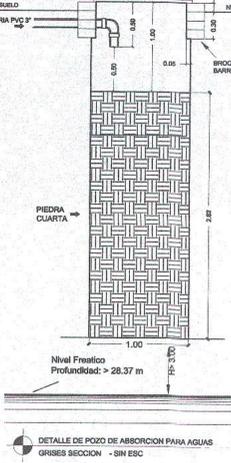
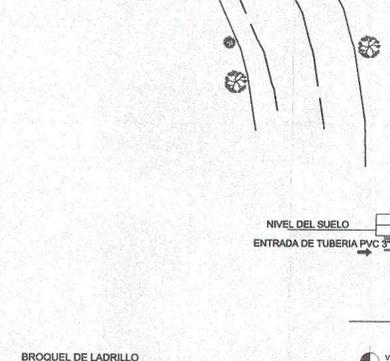
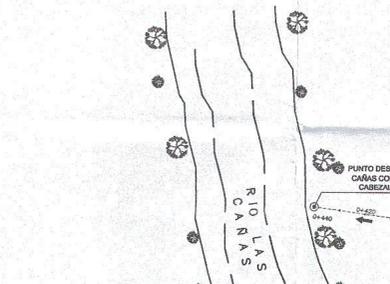
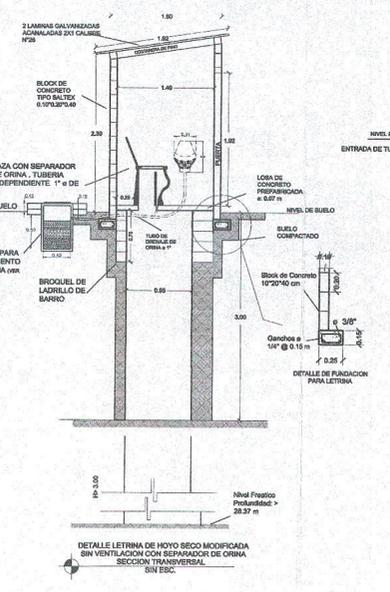
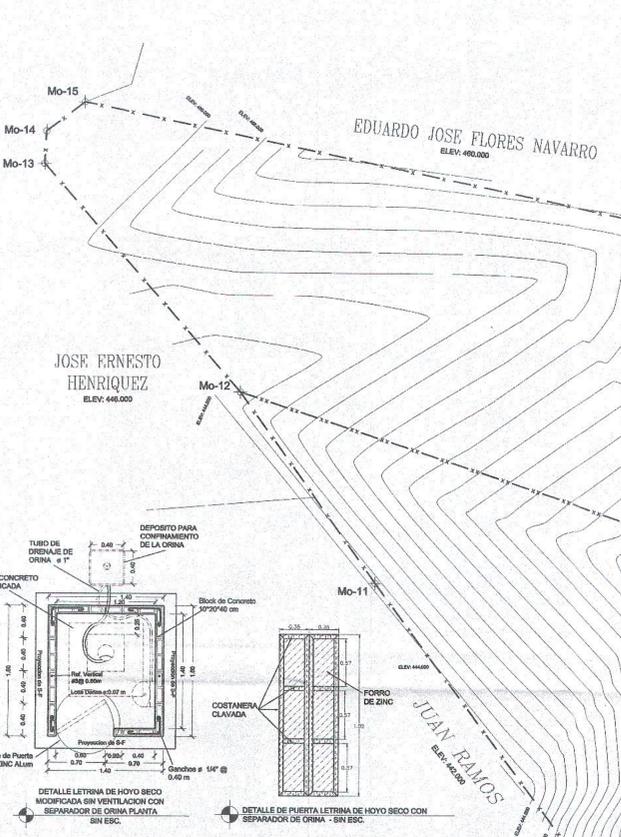
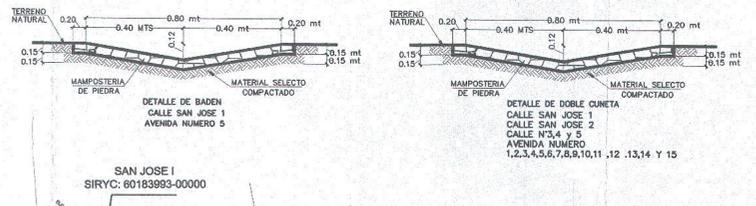
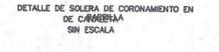
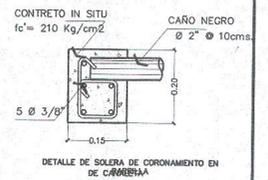
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

**COPIA ARCHIVO VMVDU**



SIMBOLOGIA	
	DIRECCION DEL FLUJO
	CANTARERAS
	TUBERIA DE AGUA POTABLE
	CAJA PARRILLA EN BOCA CALLE
	CANAleta PROYECTADA
	CAMBIO DE DIMENSION DE OBRA HIDRAULICA

- ESPECIFICACIONES TECNICAS:**
- 1) TODAS LAS ADOTACIONES ESTAN EN METROS A MENOS QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.
  - 2) LA GRANELERIA APROPIADA DEL BALASTO A UTILIZAR EN LOS ACCESOS AGRICOLAS SERA TODA DE FORMA UNIFORME DE UN TAMAÑO DE 40 MM.
  - 3) LA PIEDRA A UTILIZAR EN LAS OBRAS PROYECTADAS TIENGA QUE LAVARSE ANTES DE SER UTILIZADA.
  - 4) EL CONCRETO EN TODA LA OBRA SERA DE PESO VOLUMETICO NORMAL Y SU RESISTENCIA 217 kg/cm<sup>2</sup>, PROPORCION 1:2:2.
  - 5) LA TUBERIA PARA EL SISTEMA DE AGUA POTABLE SERA DE PVC DE 100 PSE O DE 2 PULGADAS.
  - 6) EL ACERO DE REFORZO NECESARIO A UTILIZAR EN LAS OBRAS SERA GRADO 60 B.A.D. NORMAL.
  - 7) EL ACERO DE REFORZO EN PAREDES DE BLOQUE SERA GRADO 60 B.A.D. NORMAL. EL REFORZO VERTICAL SERA DE 3/8" Ø 50 CM. Y EL REFORZO HORIZONTAL 1/4" Ø 40 CM. (DOS HILADOS) EN TODAS LAS PAREDES.



RESPONSABLE: 	PROYECTO: <b>LOTIFICACION SAN JOSE I y II</b>	HOJA No: <b>2 / 2</b>
CONTENIDO: <b>PLAN HIDRAULICO DISTRIBUCION DE LOTES Y DESMILLES SUBSTANCIALES</b>	PROPIETARIO Y DESARROLLADOR: <b>EL AGRICULTOR SA DE CV</b>	ESCALA: <b>1:1,000</b>
LEVANTO: <b>EDUARDO SANTELIZ</b>	SECTOR: <b>61805</b>	FECHA COMERCIALIZACION: <b>ENERO 2,009</b>
PARCELA: <b>550, 31</b>	AREA: <b>SAN JOSE I : 74,397.64 m<sup>2</sup> = 106,402.52</b> <b>SAN JOSE II : 83,898.17 m<sup>2</sup> = 120,000.01</b>	FECHA: <b>MAYO 2,019</b>
	NUMERO LOTES: <b>287</b>	

Esta Regularización queda sin validez en caso de tachaduras o enmendaduras de los documentos que conforman el expediente original.

La REGULARIZACIÓN otorgada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano está limitada a la revisión de los documentos y planos presentados; la veracidad o la autenticidad de los mismos, así como la correcta aplicación de los criterios técnicos establecidos en el marco legal vigente y que están contenidos en dichos documentos y planos, son de exclusiva responsabilidad del presentante.



**COPIA ALCALDIA**