



MINISTERIO  
DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N° 153 - 2019 - OC  
HOJA N° 1 / 2

MINISTERIO DE VIVIENDA  
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN  
Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias  
(RECTIFICACIÓN)

N° DE PLANOS: 1 POR JUEGO

Santa Ana, 2 de septiembre de 2019, en relación al proyecto denominado Bodega para la venta de material ferretero, ubicado en la carretera Santa Ana-Ahuachapán y 6ª avenida sur, municipio de Atiquizaya, departamento de Ahuachapán, con un área total de 2,494.60 mts<sup>2</sup>, trámite presentado por el Ing. Saúl Humberto Elizondo, Reg. N° IC - 4358, actuando como profesional responsable y el señor Roberto Rubén Liebes Philip, como Director Presidente y Representante Legal de la Sociedad Liebes S.A. de C.V., entidad propietaria de dicho proyecto. Al efectuar revisión de la resolución de factibilidad otorgada al Proyecto en referencia, emitida por este Ministerio en fecha 22 de julio del presente año, específicamente en la demarcación del derecho de vía de la Carretera Santa Ana-Ahuachapán consignado en el numeral 2, en relación con lo que para tal carretera determina el "Inventario de la Red Vial Nacional" definido por la Dirección de Planificación de la Obra Pública del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, este Ministerio advierte lo siguiente:

1. Que la formulación del Inventario la Red Vial Nacional es una atribución legal del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, de conformidad al Art. 10 y siguientes de la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales.
2. Que el Ministerio de Vivienda en cumplimiento al Art. 5, literal "a" y Art. 44 de la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales, emite factibilidad a todo proyecto de construcción, demarcando el derecho de vía y la línea de construcción conforme al Inventario de la Red Vial Nacional, transcribiendo en su resolución de factibilidad los metros que corresponden a los mismos según dicho Inventario.
3. Que en resolución de factibilidad otorgada al Proyecto en referencia, emitida por este Ministerio en fecha 22 de julio del presente año, se consignó lo siguiente:

2. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

NOMBRE DE LA VIA: CARRETERA SANTA ANA-AHUACHAPÁN

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (DV)	30.00 Mts.
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	15.00 Mts.
DEL MISMO EJE AL LIMITE DE DERECHO DE VIA	15.00 Mts.

4. Que en lo anterior se advierte que existe un error de transcripción, pues el derecho de vía que el "Inventario de la Red Vial Nacional" establece para la Carretera Santa Ana-Ahuachapán es de cincuenta metros, por tanto la sección del eje actual de la vía a la línea de construcción debe tener veinticinco metros y del mismo eje al límite del derecho de vía debe tener veinticinco metros.
5. Que el error de transcripción constituye un error material, y de conformidad al Art. 122 de la Ley de Procedimientos Administrativos este Ministerio se encuentra habilitado a emitir de oficio la correspondiente resolución de rectificación.





MINISTERIO  
DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N° 153 - 2019 - OC

Por tanto, este Ministerio en el uso de sus facultades legales y considerando lo anterior, con base al artículo 122 de la Ley de Procedimientos Administrativos y demás disposiciones legales relacionadas, resuelve: **RECTIFICAR** el numeral 2 de la resolución de factibilidad de proyecto emitida en fecha 22 de julio de dos mil diecinueve, en lo relativo al derecho de vía de la Carretera Santa Ana-Ahuachapán demarcado al proyecto denominado Bodega para la venta de material ferretero, ubicado en la carretera Santa Ana-Ahuachapán y 6ª avenida sur, municipio de Atiquizaya, departamento de Ahuachapán, quedando de la siguiente manera:

2. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VÍAS:

NOMBRE DE LA VIA: CARRETERA SANTA ANA-AHUACHAPÁN RN13W  
(Categoría Especial, fuente: UPV)

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA (DV)	50.00 Mts.
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	25.00 Mts.
DEL MISMO EJE AL LIMITE DE DERECHO DE VIA	25.00 Mts.

NOMBRE DE LA VIA: 6ª AVENIDA SUR

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VÍA	14.00 Mts.
DEL EJE ACTUAL A LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	7.00 Mts.
DEL MISMO EJE AL CORDÓN ACTUAL	3.50 Mts.
ANCHURA DE ARRIATE	1.50 Mts.
ANCHURA DE ACERA	2.00 Mts.

El resto de requerimientos y disposiciones contenidas en la resolución de factibilidad de proyecto emitida en fecha 22 de julio de dos mil diecinueve no son modificados ni afectados por la presente rectificación, por lo tanto se transcriben de manera íntegra y literal:

1. CALIFICACIÓN DE LUGAR.

1.1. De acuerdo a su Localización, Densidad y Grado de Urbanización el proyecto se clasifica:

LOCALIZACIÓN: L - 2	GRADO DE URBANIZACIÓN: U - 1
USO DEL SUELO: COMERCIAL	

1.2. Deberá atenderse lo establecido en la normativa siguiente:

- Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento.
- Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
- Ley del Medio Ambiente y sus Reglamentos.
- Código de Salud.
- Reglamento de Higiene y Seguridad Ocupacional.
- Ley de Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

Deberá atender lo establecido en la hoja de requerimientos para un establecimiento comercial.





MINISTERIO  
DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N° 153 - 2019 - OC  
HOJA N° 2 / 2

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:

- 3.1 Se deberán considerar obras o mecanismos que permitan la infiltración de la mayor cantidad de aguas lluvias al terreno donde se pretende desarrollar el proyecto, los cuales deberán diseñarse y construirse acorde a requerimientos planteados en Estudios de Laboratorios de Suelos y a Estudios, Hidrológicos/Hidrogeológicos. Asimismo deberán considerarse en los sistemas de aguas lluvias que se proyecten, elementos que permitan retardar el desalojo de las mismas hacia el alcantarillado colector o hacia el cuerpo receptor o almacenamiento para su uso futuro.
- 3.2 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 aguas de las áreas alédañas y será obligación de los profesionales responsables del proyecto el buen funcionamiento del sistema.
- 3.3 La descarga de las aguas lluvias se hará con tubería de diámetro adecuado hasta descargarse el pozo existente, localizado en la intersección de la 6ª avenida sur y 5ª calle oriente.
- 3.4 Deberá proyectar las obras de protección necesarias para evitar daños a terceros en terrenos ubicados aguas abajo, por el caudal generado por el proyecto.
4. Para el Permiso de Construcción, los planos respectivos del proyecto deberán contar con el visto bueno del Departamento de Higiene y Seguridad Ocupacional del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.
5. En cumplimiento a la Ley Especial de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción, el expediente se ha remitido a la Oficina de Integración de Trámites, OIC, encargada de remitir y solicitar la opinión del Ministerio de Cultura, para el proyecto a desarrollar en un plazo no mayor a veinte días hábiles.

NOTAS:

- a) Al solicitar el Permiso del Proyecto deberá presentar de conformidad al Art. 21 de la Ley del Medio Ambiente, el Permiso Ambiental emitido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) o en su defecto la resolución que lo exima de dicho requisito.
- b) Los Diseños de los Sistemas de abastecimiento de Agua Potable y la disposición de las Aguas Negras se efectuarán de conformidad a las normas que establece la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y/o el Ministerio de Salud.
- c) Para la obtención del Permiso del Proyecto, el profesional responsable deberá respetar en el diseño, lo establecido en esta resolución, lo establecido en la hoja de especificaciones de diseño y las restricciones que definan otras entidades oficiales.





MINISTERIO  
DE VIVIENDA

EXPEDIENTE N° 153 - 2019 - OC

- d) Los profesionales responsables del proyecto, deberán garantizar la seguridad y estabilidad de las propiedades públicas y privadas y deberán responder legalmente en caso de que sean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros originados por una inadecuada planificación del diseño, ejecución y/o supervisión del proyecto. Así también por el incumplimiento de las disposiciones legales en vigencia.
- e) Conforme al Art. 17 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, para el Permiso de Construcción deberá presentar la bitácora enumerada en todas sus hojas para su correspondiente sellado de páginas, en la que además se haga constar los datos generales del proyecto y quiénes son los profesionales responsables de los diseños, supervisión y construcción de las obras, con su firma y sello del Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros Projectistas y Constructores.
- f) Atender todas las observaciones y correcciones señaladas con COLOR ROJO en los planos
- g) Los requerimientos no considerados en esta resolución se registrarán por 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.
- h) Esta resolución forma parte de un proceso de Permiso de Construcción y **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN** para iniciar el proyecto, ejecutar obras físicas, tala de árboles, ni terracería manual o mecánica.
- i) La presente Resolución deja sin efecto la Resolución y planos firmados y sellados, emitidos en fecha 22 de julio de dos mil diecinueve y será válida por el término de **DOS AÑOS** a partir de ésta fecha, de conformidad a lo establecido en el Art. 17 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

VÍCTOR MANUEL HERRERA R.  
TÉCNICO STUC.  
REGIONAL SANTA ANA.



ING. SUSANA DE MURGA  
COORDINADOR STUC.  
REGIONAL SANTA ANA.

MICHELE SOL  
MINISTRA DE VIVIENDA



REQUERIMIENTOS PARA UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

1. Los pasillos o corredores tendrán un ancho libre como mínimo de:
  - 1.20 mts. hasta 700 mts<sup>2</sup> de construcción.
  - 1.80 mts. de 700 mts<sup>2</sup> a 1050 mts<sup>2</sup> de construcción.
  - 2.40 mts. de 1050 mts<sup>2</sup> a 1400 mts<sup>2</sup> de construcción.
2. Las escaleras que servirán para la comunicación desde un nivel hacia otro nivel tendrán las dimensiones siguientes:
  - a) Ancho .....
    - 1.20 mts. hasta 700 de mts<sup>2</sup> construcción.
    - 1.80 mts. de 700 a 1050 de mts<sup>2</sup> de construcción
    - 2.40 mts. de 1050 a 1400 mts<sup>2</sup> de construcción
  - b) Huella de gradas ..... 0.28 mts.
  - c) Contrahuella de gradas ..... 0.18 mts.
  - d) Barandales ..... 0.90 mts. de altura.
  - e) Descansos ..... 1.20 mts. y para alturas iguales o mayores de 2.70 mts.

En los descansos generados en cruces de escaleras no se permitirán gradas.  
No podrán permitirse escaleras principales en forma de abanico.

3. Deberá proyectar estacionamiento vehicular, rampas en todas las vueltas de cordón, señalización y demás elementos necesarios para las personas discapacitadas.
4. Deberá contar con estacionamiento vehicular para las áreas administrativas y público; con una capacidad de un espacio por cada 50 mts<sup>2</sup> de construcción; y un área de carga y descarga para furgones, con una capacidad de un espacio por cada 750 de mts<sup>2</sup> construcción para bodega o producción. El estacionamiento se diseñará con entrada y salida controladas.
5. Los desechos residuales deberán ser canalizados y procesados, en una planta de tratamiento de aguas, previa descarga en cualquier río, quebrada o sistema existente.
6. Respetar las recomendaciones del Departamento de Higiene y Seguridad Ocupacional del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.
7. Deberán ubicarse en lugares estratégicos y seguros las acometidas de energía eléctrica, extintores, bebederos, pocetas de limpieza y extractores de aire.
8. Deberá considerarse en el diseño del proyecto, un área específica para la instalación de la subestación de energía eléctrica, la cuál deberá cumplir con las normas de seguridad establecidas por la dependencia respectiva.
9. Será requisito indispensable presentar memoria de cálculo hidráulico (aguas lluvias, aguas negras y agua potable), en edificaciones de tres o más plantas y edificaciones de una planta donde existan concentraciones frecuentes de publico.



