PROSPECTO DE EMISIÓN

Valores de Titularización – Títulos de Participación concargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlantida Titularizadora Plaza Mundo Usulután- FTIATPMU

Monto de la Emisión: hasta US$ 21,500,000.00

Atlántida Titularizadora
Administradora de Fondos de Titularización

DEICE
Desarrollos Inmobiliarios Comerciales

JUNIO 2023

Atlántida Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN – FTIATPMU Por un monto de hasta: US $21,500,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután – FTIATPMU – se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario de desarrollo comercial denominado "Plaza Mundo Usulután". Resultando como producto de comercialización de los locales del Centro Comercial del proyecto, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar perdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$21,500,000.00) con cargo al fondo de titularización de inmuebles FTIATPMU
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00) y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00)
Cantidad de Valores: hasta 21,500 participaciones
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintidós años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Tramos Iniciales a negociar: Tramo A por un monto de US$4,661,000.00 (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), Tramo B por un monto de US$1,973,000.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y Tramos C y subsiguientes hasta colocar la totalidad de la emisión.
Naturaleza del activo y valor total: tres Inmuebles ubicados en Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután; A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María), y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS. El inmueble ha sido valuado por VAPPOR, S.A. de C.V., sociedad dedicada a la valuación de inmuebles con asiento registral PV-0012-2015, por un valor de US$4,662,889.12
Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de Atlántida Titularizadora, S.A.
Plazo de negociación: De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de Atlántida Titularizadora, S.A.; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.
Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO (Con información financiera proyectada del fondo)

LOS BIENES DE ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Razones literales:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones de Atlántida Titularizadora, S.A.:

- Autorización de Junta Directiva de la sociedad para inscribir a Atlántida Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2022, de fecha 15 de julio de 2022.
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022 en la cual se autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil.
- Autorización de la Bolsa de Valores de El Salvador, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022, en el cual que autorizó la inscripción del Emisor.

Autorizaciones del Fondo:

- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN, en sesión No. JD-12/2022, de fecha 5 de diciembre de 2022 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTATPMU concedida.
- Modificación de características de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN, en Punto 5 de sesión No. JD-02/2023, de fecha 17 de febrero de 2023, en la cual la Junta Directiva modificó los términos bajo los cuales se regirá la emisión VTATPMU.
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-10/2023 de fecha 8 de marzo de 2023, en la cual se autorizó la emisión.
- Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, en sesión número CE-13/2023 de fecha 2 de junio de 2023, mediante la cual se autorizó la inscripción de la presente emisión
- Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, otorgado ante los oficios notariales de CESAR EDUARDO VÁSQUEZ GOMEZ, con fecha 14 de marzo de 2023, por Atlántida Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No. XVII, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados porlos potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

Sociedad Titularizadora, Estructuradora y Administradora del FTIATPMU:

Atlántida Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Representante de Tenedores de Valores:

Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Casa de Corredores de Bolsa Colocadora:

Atlántida Securities, S.A.de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

JUNIO 2023

CONTRAPORTADA

El Fondo de Titularización FTIATPMU contará con los siguientes servicios:

Estructurador y Titularizadora:

Nombre:	Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima.
Dirección:	Centro Financiero, Boulevard Constitución y 1ª Calle Pte. No. 3538, Col. Escalón, San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2223-7676
Página web:	www.atlantidatitularizadora.com.sv
Correo Electrónico:	fjovel@bancatlan.sv

Agente Colocador y Casa de Corredores de Bolsa:

Nombre:	Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección:	87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Torre Futura, Local 14-02, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2223-7676
Página web:	www.atlantidasecurities.com.sv
Correo Electrónico:	info@atlantidasecurities.com

Auditores externos:

Nombre:	Monroy y Asociados
Dirección:	Edificio Insigne, Oficina 707, Avenida Las Magnolias, San Benito, San Salvador
Teléfono:	+503 2278-5443
Página web:	https://mya.com.sv/
Correo Electrónico:	info@mya.com.sv

Perito Valuador de Inmueble

Dirección:	Vappor, S.A. de C.V.
Dirección:	Sexta Calle Poniente, N° 2318-A, Colonia Flor Blanca, San Salvador, El Salvador.
Teléfono:	+503 2298-91.80
Página web:	www.vappor.com
Correo electrónico:	asesoriainmobiliaria@vappor.com

Asesores Legales

Nombre:	Cesar Eduardo Vasquez Gómez
Dirección:	Final 67 Avenida Sur, Pasaje Carbonell, #29 Col. Roma, San Salvador
Contactos:	+503 7888-4351
Correo electrónico:	cvasquez@vasquez-legal.com

Clasificadora de Riesgo

Nombre:	SCRiesgo, S.A. de C.V., Sociedad Clasificadora de Riesgo
Dirección:	Centro Profesional Presidente, final Avenida La Revolución y Calle Circunvalación, Local A-4, Colonia San Benito, San Salvador
Contactos:	+503 2243-7419
Página web:	https://scriesgo.com
Correo electrónico:	scr-elsalvador@scriesgo.com

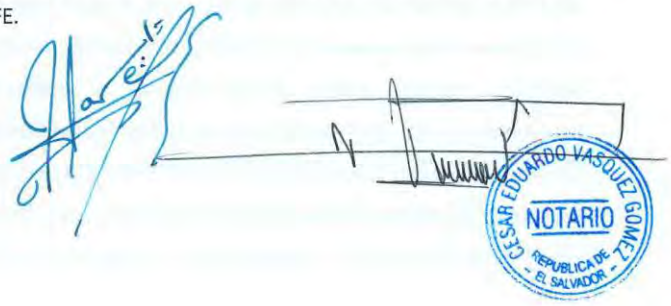
ÍNDICE

I. DECLARACIÓN DE VERACIDAD 1
II. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO 3
III. APROBACIONES DE LA EMISIÓN 4
IV. DEFINICIONES 5
V. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN 9
VI. ACTIVOS TITULARIZADOS 20
VII. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES 27
VIII. GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA 28
IX. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA 30
X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR Y COMERCIALIZADOR 34
XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR 36
XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR 40
XIII. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE 44
XIV. CUSTODIA Y ADMIN. DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS 46
XV. OTROS SERVICIOS 49
XVI. FACTORES DE RIESGO 50
XVII. CLASIFICACIÓN DE RIESGO 54
XVIII. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES 55
XIX. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES 60
XX. COSTOS Y GASTOS 62

I. DECLARACIÓN DE VERACIDAD

En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día de diecisiete de febrero de dos mil veintitrés. Ante mí, **CESAR EDUARDO VÁSQUEZ GÓMEZ**, notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor **COMPARECE: FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO**, de cincuenta y dos años de edad, Licenciado en Ciencias Jurídicas, salvadoreño, del domicilio de San Salvador, a quien conozco portador de su documento único de identidad cero dos cuatro tres seis cuatro dos dos – dos, actuando en su calidad de Director Secretario y por tanto Representante Legal de **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- uno ocho cero tres dos uno- uno cero dos – uno; calidad que doy fe de ser legitima por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. y reunión en un solo texto, celebrada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con quince minutos del ocho de junio de dos mil veintidós, ante los oficios de Rafael Alberto Mendoza Calderon, e inscrita en el Registro de Comercio al número DOS del Libro CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Sociedades el día veintiocho de junio de dos mil veintidós. En dicho instrumento se hace constar que su denominación y domicilio son los antes expresados, que es de nacionalidad salvadoreña, y de plazo indeterminado; que la administración de la Sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por tres Directores Propietarios: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, y sus respectivos suplentes, quienes ejercerán sus cargos por períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, quienes podrán actuar conjunta o separadamente, **b)** Credencial de nombramiento de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora inscrita en el Registro de Comercio al número CINCO del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades el día veintitrés de abril de dos mil veintiuno, en la que consta que la actual Junta Directiva fue nombrada para el plazo de cinco años, estando facultado el

licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en su calidad de Director Secretario, para otorgar actos como el presente, Y **ME DICE: I)** Que en fecha ocho de diciembre de dos mil veintidós solicitó a **ATLÁNTIDA SECURITIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, que puede abreviarse Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, realice el trámite ante la Superintendencia del Sistema Financiero, para la inscripción de FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN y sus Valores de Titularización – Títulos de Participación en el Registro Público Bursátil que para tal efecto lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; para lo cual entregó toda la documentación requerida en el artículo siete de las "NORMAS TÉCNICAS PARA LA AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE EMISORES Y EMISIONES DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA" NRP-DIEZ, emitida por el Banco Central de Reserva; por lo que en cumplimiento al artículo siete literal a) de la normativa anteriormente citada **BAJO JURAMENTO DECLARA: I)** Que toda la información proporcionada a Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, así como la información contenida en el prospecto de dicha emisión, es **VERAZ, PRECISA Y COMPLETA**, así mismo se compromete a mantener en todo momento actualizada la información del registro de emisiones ante la Superintendencia del Sistema Financiero, así como facilitar toda información requerida por la Ley, Reglamentos y Normativas aplicables. El suscrito notario hace constar: que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente, a quien le expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de un folio útil; y leído que le hube por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**



II. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO

San Salvador, diciembre de 2022

Estimados inversionistas

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, nos es grato ofrecerles a ustedes la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este fondo. Por medio del desarrollo y estructuración de esta emisión en mercado primario en la Bolsa de Valores de El Salvador, y complementado por medio de financiamiento bancario se proveerá de los fondos necesarios para el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután- FTIATPMU– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de tres Inmuebles ubicados en Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután; A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María), y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS; y tiene como finalidad el desarrollo del proyecto de construcción de Plaza Mundo Usulután, por lo que está dirigido a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y estén dispuestos a realizar una inversión a largo plazo.

Vemos el futuro con mucho optimismo; y por medio de esta emisión buscamos ofrecer una alternativa de inversión en Renta Variable que permita, además de la inversión de recursos, el desarrollo económico y social de El Salvador.

Por lo que de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y Ley de Mercado de valores, presentamos este prospecto de emisión en el cual podrá encontrar la información relacionada al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, y sus valores de titularización – Títulos de Participación.

Atentamente

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Director Secretario
Atlántida Titularizadora, S.A.

III. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

A. Autorizaciones de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S.A.
   - Autorización de Junta Directiva de la sociedad para inscribir a Atlántida Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2022, de fecha 15 de julio de 2022
   - Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN, en sesión No. JD-12/2022, de fecha 5 de diciembre de 2022 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTATPMU concedida.
   - Autorización de Modificación a las características de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN, en sesión No. JD-02/2023, de fecha 17 de febrero de 2023, en la cual la Junta Directiva modificó los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTATPMU concedida.

B. Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador autorizada por la Junta Directiva o Comité de Emisiones
   - Autorización de la Bolsa de Valores de El Salvador, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022, en el cual que autorizó la inscripción del Emisor.
   - Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, en sesión número CE-13/2023 de fecha 2 de junio de 2023, mediante la cual se autorizó la inscripción de la presente emisión

C. Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero
   - Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022 en la cual se autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil.
   - Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-10/2023 de fecha 8 de marzo de 2023, en la cual se autorizó la emisión.

D. Autorización del Originador
   - Autorización de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. para participar en proceso de titularización relacionado con la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN, en Punto Cuatro de sesión No. TREINTA Y OCHO, de fecha veintiocho de noviembre de veintidós.
   - Autorización de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. en la cual se modifica la autorización otorgada en el Punto Cuatro de sesión No. TREINTA Y OCHO de fecha veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, en lo relacionado al monto de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación,

con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN; otorgada en Punto 4 de sesión No. 39, de fecha dieciocho de febrero de veintitrés.

E. El Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, fue otorgado ante los oficios notariales de CÉSAR EDUARDO VÁSQUEZ GÓMEZ, con fecha 14 de marzo de 2023, por Atlántida Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles compuesto por tres Inmuebles ubicados en Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután; A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María), y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS en el cual se desarrollará el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Usulután

IV. DEFINICIONES

1) "Acreedores Financieros": son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas por la autoridad competente para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, que podrán participar en el otorgamiento de financiamiento al Fondo de Titularización;

2) "Activo Neto": el valor del Activo Neto será el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, a la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas: Reservas de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiro de Excedentes;

3) "Activos extraordinarios": cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido adquirido por el Fondo de Titularización para ser liquidado y recibir efectivo o su equivalente;

4)" Agente Colocador": es, inicialmente **ATLANTIDA SECURITIES, S.A DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador;

5) "Bolsa de Valores de El Salvador", o "Bolsa de Valores" o "Bolsa": es la sociedad BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE;

6) "Certificación de Integración": es la certificación que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización se encuentren debidamente

transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el Contrato de Titularización;

7) "Clasificadora de Riesgo": es la sociedad **SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO** o cualquier otra sociedad clasificadora de riesgo que sea designada por Atlántida Titularizadora, S.A., quien será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la legislación aplicable;

8) "Comercializador": es, inicialmente **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.** que en adelante podrá abreviarse DEICE, nombrada con cargo al Fondo de Titularización por Atlántida Titularizadora, S.A. para desempeñar el mandato para la comercialización de los inmuebles o parte de los inmuebles.;

9) "Constructor": es la firma que tendrá a cargo las labores de construcción del proyecto denominado Plaza Mundo Usulután, ubicado en Cantón Ojo de Agua, municipio de Usulután, departamento de Usulután. El constructor será designado de conformidad a los artículos treinta y tres de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-VEINTE) y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de contratación del Constructor descrita más adelante.

10) "Contrato de Comisión para la administración del inmueble": es el contrato o los contratos por celebrar entre el Comisionista y Atlántida Titularizadora, S.A., en virtud de la cual la segunda entregará en administración los inmuebles de forma total o parcial. El comisionista es, inicialmente, la sociedad **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, S.A. DE C.V.** que en adelante podrá abreviarse ADINCE, S.A. DE C.V. y denominarse como "el Comisionista" o "ADINCE", sociedad que será nombrada con cargo al Fondo de Titularización por Atlántida Titularizadora, S.A. para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para administrará los inmuebles o parte de los inmuebles.;

11) "Contrato de Permuta": Es el contrato a otorgar entre Atlántida Titularizadora y DEICE por medio de cual se enajenarán los inmuebles que constituirán el activo que integrará el Fondo de Titularización, desde el Originador hacia el Fondo y que se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de Atlántida Titularizadora, S.A.;

12) "Contrato de Custodia de Documentos": Es el contrato de custodia a celebrar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y la Sociedad CENTRAL DE DEPOSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, S.A. DE C.V. en adelante también llamada "Cedeval" por medio de la cual Atlántida Titularizadora, S.A. entregará en custodia el Contrato de Custodia de Titularización, el Contrato de Cesión y Administración de Derechos, y otros documentos, convenios, declaraciones y contratos sujeto a las condiciones y términos establecidos en dichos contratos;

13) "Contrato de depósito": es el Contrato de Depósito de los Valores de Titularización, a otorgar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y Cedeval, por medio del cual se podrá depositar en Cedeval la emisión de los valores de titularización por medio de la entrega de la respectiva escritura de emisión;

14) "Contrato de Titularización" o el **"Contrato":** es el Contrato de Titularización;

15)"Cuenta Colectora": es la o las cuentas corrientes que serán abiertas de titularidad singular o mancomunada que servirán para recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Plaza Mundo Usulután. Dicha cuenta tendrá restricciones para sus titulares ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente en la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual deberá ser administrada por un banco;

16) "Cuenta de Construcción": durante la etapa de construcción es la o las cuentas corrientes que serán abiertas por Atlántida Titularizadora, S.A. a nombre del Fondo de Titularización, que servirá para recibir los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto y para capital de trabajo;

17) "Cuenta discrecional": es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y serán administradas por Atlántida Titularizadora, S.A., en la cual se percibirán, mensualmente, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos según corresponda con y una vez el Fondo de Titularización se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores coma cómo se define adelante y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prestación de pagos de este contrato;

18) "Día Hábil": son todos los días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario en los que las instituciones bancarias de El Salvador están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o sucursales;

19) "Dividendos": Corresponde al monto distribuible del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de Ejercicios Anteriores generados por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en efectivo o especie, con base en la política de distribución de dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la prelación de pagos establecida en el presente documento;

20) "Emisión": es la emisión de los Valores de Titularización contemplada en el presente contrato;

21) "Excedentes del Ejercicio": es el monto de la partida contable "Excedentes del Ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egreso del fondo de titularización en un periodo determinado;

22) "Inmuebles": Se refiere a los inmuebles que se adquirirán a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización;

23) "Junta General de Tenedores": es la junta General formada por los Tenedores de Valores legalmente convocados que tendrán las facultades que la ley y este Contrato le otorguen. La Junta General de Tenedores podrá ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo al asunto que en ellas se traten.

24) "Ley de Titularización": Es la Ley de Titularización de Activos de la Republica de El Salvador;

25) "Originador": Es la Sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. o DEICE, S.A. de C.V., en su carácter de propietaria de los bienes y derechos susceptibles de titularización los cuales conformarán el Fondo de Titularización, y que en este documento también podrá denominarse "DEICE";

26) **"Prospecto":** Es el documento mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la Emisión que será entregado a los inversionistas, el cual incluye las características de la Emisión, información relevante de la Sociedad Titularizadora y del Fondo de Titularización, factores de riesgo, clasificaciones de riesgo, y demás información legal y financiera según lo requerido por la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero;

27) "**Proyecto de Construcción**": corresponde a un desarrollo comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", cuenta con un diseño moderno y sostenible que se construirá en tres inmuebles que forman un solo cuerpo, ubicados a la altura del mojón del kilómetro 114.9.5, Carretera Litoral Este (CA 02), jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután, El Salvador, C. A., el centro comercial se conforma por un edificio de una única etapa y un área de estacionamiento al aire libre, distribuyéndose el espacio en locales comerciales, Food Court, y otras amenidades

28) "Redención Anticipada": Es el evento por el cual los Valores de Titularización, emitidos con cargo al Fondo FTIATPMU podrán ser parcial o totalmente amortizados antes del vencimiento:

29) "Representante de los Tenedores": Es la sociedad LAFISE Valores de El Salvador, S.A de C.V. Casa de Corredores de Bolsa, que es la persona jurídica que ha sido designada para actuar como tal por la Sociedad Titularizadora, pero que de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificada o sustituida por los Tenedores de Valores en Junta General Ordinaria de Tenedores, conforme a lo establecido en la referida Ley en el presente Contrato:

30) "Supervisor": Es la sociedad a cargo las labores de supervisión de la construcción del Proyecto Plaza Mundo Usulután. El Supervisor será designado de conformidad a los artículos treinta y treinta uno de la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-VEINTE) y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de supervisión descrita más adelante:

31) "Tenedores de Valores", Son los titulares de los Valores de Titularización emitidos con cargo al FTIATPMU, quienes en todo momento deberán ser representados por el Representante de los Tenedores;

32) "Valor del Patrimonio Autónomo": De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato corresponde a la sumatoria de todos los activos que lo conforman;

33) "Valores de Titularización – Títulos de Participación": Son los Valores de Titularización emitidos por Atlántida Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo FTIATPMU que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

V. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

1. **Denominación del Emisor:** Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, y con cargo a dicho Fondo.

2. **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, denominación que podrá abreviarse "FTIATPMU".

3. **Denominación del Originador:**Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. o DEICE, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar "DEICE" o "el Originador".

4. **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Atlántida Titularizadora, S.A., en adelante "Atlántida Titularizadora, S.A.".

5. **Denominación del Representante de Tenedores:** Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

6. **Denominación de la emisión:** Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, cuya abreviación es "VTATPMU".

7. **Naturaleza del valor:** Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

8. **Clase de Valor:**Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

9. **Monto de la emisión:** Monto fijo: Hasta VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

   Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones:

   a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para la construcción del proyecto y cualquiera de sus etapas o ampliaciones;

   b) Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.29.3 del Contrato de Titularización. Atlántida Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa de Valores de El Salvador en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

10. **Cantidad de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 21,500 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután

11. **Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** Mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00) y múltiplos de contratación de Mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00)

12. **Forma de representación de los valores:** Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

13. **Moneda de negociación:** Dólares de los Estados Unidos de América.

14. **Transferencia de los valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

15. **Amortización de Capital:** No aplica la amortización de capital dado que son Títulos de Participación.

16. **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por

anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintidós años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

17. **Redención de los valores:** A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.

    Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

18. **Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

19. **Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.

20. **Política de Distribución de Dividendos:** Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

    i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos una vez al año, en el mes de marzo;

ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;

iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;

iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo, o el siguiente día hábil de cada año;

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre.

La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando:

i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y

ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

21. **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán en sus oficinas principales las cuales actualmente

se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán en sus oficinas.

22. **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a Atlántida Titularizadora S.A. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

    En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIATPMU; En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de Atlántida Titularizadora, S.A.; y En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

23. **Estructuración de los tramos a negociar:** La Emisión contará al menos con tres series de acuerdo con las necesidades del fondo. Los montos para colocar de cada serie serán estructurados por Atlántida Titularizadora, S.A. por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con la transferencia de los inmuebles que estará formada por 4661 títulos de participación; la serie B por 1,973 títulos, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas. La serie C y subsiguientes serán estructuradas para capital de trabajo y desarrollo del inmueble en caso de ser necesario. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

24. **Estructuración de nuevos tramos o series.** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Atlántida Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual Atlántida Titularizadora, S.A. deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.25 del Contrato de Titularización, siendo en estos

casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

25. **Plazo de Negociación:** Atlántida Titularizadora, S.A. deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.

26. **Destino de los fondos de la emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del inmueble, permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de Permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo.

27. **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por Atlántida Titularizadora, S.A. previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores de El Salvador.

28. **Objeto del proceso de titularización**: De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Usulután, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá, inicialmente, en tres inmuebles. El centro comercial se conformará de un edificio de una única etapa y un área de estacionamiento al aire libre. En dicho edificio habrá locales comerciales, food court, y otras amenidades, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de Emisión (Memoria Descriptiva del Proyecto), y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones.

29. **Respaldo de la emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de Atlántida Titularizadora, S.A. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles, según el siguiente procedimiento:

1. Integración del Fondo de Titularización. Adquisición del Inmueble Mediante escritura pública de Contrato de Permuta: el originador se obligará a transferir y hará la tradición a Atlántida Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles: El primero: bajo la matrícula SIETE CINCO CERO SEIS TRES UNO UNO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO, el segundo bajo la matrícula SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO; y el tercero bajo la matrícula SIETE CINCO DOS CUATRO TRES NUEVE CUATRO CERO – CERO CERO CERO CERO CERO; todos inscritos en el Registro de la Propiedad, Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente de Usulután. Atlántida Titularizadora, S.A. por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización.

   Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, Atlántida Titularizadora, S.A. colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta de los Inmuebles entregará al Originador CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de mil dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de CUATRO MILLONES SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES CON DOCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

2. Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los tres inmuebles antes descritos. Además, el objeto del proceso de titularización así integrado será el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Usulután, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá, inicialmente, en tres inmuebles. En los inmuebles se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por un edificio de una única etapa y un área de estacionamiento al aire libre. En dicho edificio habrá locales comerciales, food court, y otras amenidades. El Centro Comercial será desarrollado conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de Emisión, y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones, por lo que con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto se procederá en el Contrato en que conste la Permuta a:

   A. SOBRE LOS PERMISOS, TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE DISEÑOS Y PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DEMÁS ESPECIALIDADES CONSTRUCTIVAS.
   El reconocimiento de la existencia de permisos y erogaciones. El Originador DECLARARÁ que: a) El proyecto Plaza Mundo Usulután a construirse y desarrollarse en los inmuebles antes descritos cuenta con los permisos para el inicio de la

construcción del Centro Comercial y los estacionamientos; b) DEICE, S.A. de C.V. se obligará a transferir a Atlántida Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del proyecto y especialmente los de la Fase I del Proyecto Plaza Mundo Usulután. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, c) Que al treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, DEICE, S.A. de C.V. ha incurrido en erogaciones por el monto de UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE DÓLARES CON UN CENTAVO DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,973,497.01) para el desarrollo de los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, así como en los permisos y trámites que servirán para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Plaza Mundo Usulután; y d) en virtud del cumplimiento de la obligación de reintegro de las erogaciones realizadas por los permisos así como la cesión de los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad de UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES CON UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,973,497.01), los cuales se pagarán de la siguiente forma: a) Hasta UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA serán pagados por medio de UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en este prospecto, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía; y b) una cantidad complementaria de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES CON UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA hasta completar la cantidad de UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES CON UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,973,497.01), que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación.

3. Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende varios elementos, los cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estos. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN por parte del Fondo tiene como condiciones precedentes: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el contrato de permuta y de cesión de derechos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento,

previa autorización de la Junta de Tenedores.

OTRAS FASES Y AMPLIACIONES. Una vez concluida la construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután, Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas fases y/o ampliaciones como sean necesarias para continuar con el desarrollo de Plaza Mundo Usulután. La construcción de nuevas instalaciones tendrá como condiciones precedentes: 1. La realización de un estudio de factibilidad técnico económico; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Contar con el financiamiento para la construcción de estas fases.

4. Administración y Comercialización de Plaza Mundo Usulután por cuenta del Fondo de Titularización:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; ii) Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de Atlántida Titularizadora, S.A.; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Y v) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las fases del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

30. **Garantía de la Emisión:** La emisión no contará con una garantía específica, sino únicamente los bienes que forman parte del fondo de titularización.

31. **Cobertura Financiera:** Se han asignado la siguiente cobertura financiera para el Fondo de Titularización: EBITDA / Servicio de Deuda no puede ser menor a 1.00 posterior al periodo constructivo. La evaluación de la cobertura financiera deberá realizarse al cierre de cada año fiscal. Adicionalmente, en caso de incumplimiento, el Fondo de Titularización tendrá un plazo de 270 días para regularizar la situación; caso contrario deberá realizar una convocatoria a los Representantes de Tenedores de Valores, para informar las medidas necesarias para regularizarlo.

32. **Plazo de negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de Atlántida Titularizadora, S.A.; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

33. **Modificación de las características de la emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

34. **Clasificación de Riesgo de la Emisión:** Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del dieciséis de febrero de dos mil veintitrés y con información financiera proyectada del fondo, obligándose Atlántida Titularizadora, S.A. a mantener la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable

35. **Aportes adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, si durante la Etapa de Construcción se determina que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a incrementos en los costos de construcción de Plaza Mundo Usulután, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto de los incrementos en los costos de construcción de Plaza Mundo Usulután, que sean imputables

al Originador o a quien haya elaborado los diseños. Para ello, se procederá de la siguiente forma: I. Preaviso. Sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, Atlántida Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del Proyecto Plaza Mundo Usulután. II. Requerimiento. Cuarenta y cinco días después de que Atlántida Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de Atlántida Titularizadora, S.A., sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción de Plaza Mundo Usulután, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, por tal concepto exclusivamente. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días a partir del requerimiento que le haga Atlántida Titularizadora, S.A. para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a que tenga conocimiento de la misma. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por el Originador.

36. **Custodia y depósito:** La Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

37. **Razones literales:** "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

38. **Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra del Fondo de Titularización:** El Fondo de Titularización es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de Atlántida Titularizadora, S.A., los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de Atlántida Titularizadora, S.A., del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

VI. ACTIVOS TITULARIZADOS

Del Activo a Titularizar

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután- FTIATPMU- se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de tres Inmuebles ubicados en Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután; A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María), y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS.

- Primer Inmueble: con una extensión superficial de CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matricula SIETE CINCO DOS CUATRO CUATRO OCHO TRES SEIS – CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad, raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután

- Segundo Inmueble: con una extensión superficial de SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matricula SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután.

- Tercer Inmueble: Con una extensión superficial de DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matricula SIETE CINCO DOS CUATRO TRES NUEVE CUATRO CERO – CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad, raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Usulután, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Plaza Mundo Usulután, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a largo plazo.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el proceso constructivo se encuentra pendiente de iniciar, el proceso constructivo ha obtenido los permisos de construcción, encontrándose pendiente de iniciar. Ver certificación extractada de los tres inmuebles en el Anexo 2 de este Prospecto.

Valúo

Los inmuebles han sido valuados por la sociedad Vappor, S.A. de C.V. por el monto de US$4,662,889.12, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0012-2015, dicho valor representa el 21.69% respecto al monto de la emisión de hasta US$21,500,000.00.

El dictamen y la metodología de valuación de cada inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 3. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado. Inmuebles que serán transferidos al Fondo mediante contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América, totalizando títulos por hasta un valor nominal de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES CON DOCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que se pagarán una vez colocados los títulos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización.

Conforme al Contrato de Titularización, una vez los Inmuebles se integren al Fondo de Titularización, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Atlántida Titularizadora, S.A. deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones de los inmuebles también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

Atlántida Titularizadora, S.A. deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los Valúos realizados a los inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que Atlántida Titularizadora, S.A. seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las "Normas para la Inscripción de Peritos

Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero" (NPB cuatro – cuarenta y dos). Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de Atlántida Titularizadora, S.A., su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Descripción de seguros contra riegos que cubren al inmueble

Una vez inicie la construcción, el Fondo de Titularización mantendrá asegurada las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como "Póliza de seguro de todo riesgo de construcción", de acuerdo a las siguientes coberturas:

UBICACIONES Y BIENES ASEGURADOS	LÍMITE DE INDEMNIZACIÓN
Riesgo: COBERTURA "A" Básica	$40,691,144.00
Riesgo: COBERTURA "B" Terremoto, temblor, maremoto y erupción volcánica	$40,691,144.00
Riesgo: COBERTURA "C" Huracán, ciclón, tempestad, vientos, inundación, desbordamiento y alza del nivel de aguas, enfangamiento, hundimiento o deslizamiento del terreno, derrumbes y desprendimiento de tierra o rocas	$40,691,144.00
Riesgo: COBERTURA "E y F" Responsabilidad civil para bienes y personas	$1,000,000.00
Riesgo: COBERTURA "G" Remoción de Escombros	$5,000,000.00

Además, se contratarán las pólizas de Líneas Aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

Los riesgos a cubrir podrán ser negociados por Atlántida Titularizadora, S.A.

Proyecto de Construcción: Plaza Mundo Usulután

Desarrollo del Proyecto de Construcción:

El proyecto de construcción comprende un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Usulután, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en tres inmuebles integrados en un solo cuerpo. El Centro Comercial, el cual se conformará por un edificio una única etapa y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, área de bancos, food court, supermercado, y otras amenidades, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto.

Durante el proceso constructivo, Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor los tres inmuebles en los que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del proyecto, así como los documentos de trámite de permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieren para su realización, obligándose a realizar los desembolsos según las estimaciones correspondientes para la ejecución de la obra y la adquisición de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de construcción.

De igual forma, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá durante el proceso constructivo comunicación periódica con el Supervisor de la obra a fin de recibir los informes en los que se detallen las labores realizadas durante el período que cubre, el resumen de actividades efectuadas durante el período, la situación general de la obra, avance, fotografías, etc. Asimismo, se mantendrán reuniones periódicas e inclusive visitas a la obra.

Para más información sobre los aspectos técnicos del período de construcción, áreas de construcción de los locales comerciales, plazas de comida, área total del estacionamiento, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, supervisión del proyecto, organización de ventas, entre otros, ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económico presentado en el Anexo 5 de este Prospecto.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los inmuebles por parte del Originador al Fondo de Titularización, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá cerciorarse que el proyecto de construcción que pretenda desarrollarse cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado (Anexo 4 de este Prospecto). Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo 4 de este Prospecto. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran.

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 5 de este Prospecto, el cual contiene información técnica y financiera que permita a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las potencialidades del proyecto, así como sus principales desventajas.

El estudio de factibilidad señala el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto, especificando la probabilidad de obtención de los ingresos por compraventa. Además, incluye un análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

También se presenta un estudio básico de mercado que aborda un análisis de la economía local, análisis de mercado: estudio de la demanda y oferta por un tipo de propiedad y análisis de comerciabilidad, el calce entre los factores de oferta y demanda, y otros aspectos sobre el análisis del área del mercado, ubicación de los inmuebles, análisis comparativo de oferta, etc.

Políticas Aplicables al Inmueble y al Proyecto Inmobiliario

Políticas de Administración de los Activos Titularizados:
La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a Atlántida Titularizadora, S.A., no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido, pero sin estar limitado, a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por el arrendamiento de los locales comerciales del Proyecto Inmobiliario "Plaza Mundo Usulután", y su transferencia a la cuenta que Atlántida Titularizadora, S.A. designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN, las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de Atlántida Titularizadora, S.A., quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema

Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que Atlántida Titularizadora, S.A. pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

El Fondo de Titularización, mediante la contratación del Comisionista, velará por la construcción del Proyecto Inmobiliario "Plaza Mundo Usulután" para que una vez finalizada esta etapa se arrienden los locales comerciales disponibles y se generen dividendos para los Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento
El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal

competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

Objetivos de la adquisición de financiamiento.
La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad:

a) La construcción del proyecto Plaza Mundo Usulután y cualquiera de sus etapas o ampliaciones;
b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o
c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores;

Límite de financiamiento.
El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Asamblea de Tenedores.

Garantías.
La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

Plazo.
En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión.

Administración del financiamiento.
La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores

Los peritos que Atlántida Titularizadora, S.A. seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las "Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero" (NPB cuatro – cuarenta y dos).

Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de Atlántida Titularizadora, S.A., su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del

originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

La periodicidad del valúo será anual, sin embargo, en caso de Atlántida Titularizadora lo considere necesario, se podrá hacer avalúos con una mayor periodicidad.

Comercialización

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4 la política para la comercialización de los locales comerciales que forman parte del inmueble del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután, Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización.

Inicialmente, la sociedad DEICE, S.A. de C.V., será nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por Atlántida Titularizadora, S.A. para desempeñar en mandato para la comercialización de los inmuebles o parte de los inmuebles. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a la facultad de DEICE de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la comercialización de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción del Proyecto sea necesario realizar tendientes a la comercialización, mercadeo, publicidad, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que cada uno de los componentes que conformarán el Proyecto, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada uno de ellos

Para más información sobre la sociedad DEICE, S.A. de C.V., y sobre la comercialización y estudio de mercado del proyecto, ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 5 de este Prospecto.

Durante el proceso de comercialización Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá comunicación periódica para conocer de las estrategias de comercialización, publicidad, recopilación de documentación y demás procesos y gestiones relacionadas con la comercialización.

Prelación de Pago para Liquidación del Fondo de Titularización

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIATPMU; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de Atlántida Titularizadora, S.A.; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

VII. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Asimismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación del Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y semestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de Atlántida Titularizadora, S.A., en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores.

Los Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, S.A. se adjuntan como Anexo 9 de este Prospecto.

Asimismo, se presentan en el Anexo 6 de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, los cuales también podrán ser consultados, con la misma periodicidad, en la página web del Estructurador, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

Adicionalmente, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá poner a disposición de los Tenedores de Valores, por lo menos dos veces en el año, los estados financieros del Fondo de Titularización, referidos a fechas diferentes a las anteriores.

VIII. GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

1. Ganancias y Pérdidas

1.1 De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto Plaza Mundo Usulután Los Tenedores de los Títulos de Participación pueden esperar dos fuentes de rentabilidad:

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Plaza Mundo Usulután. La distribución de dividendos se realizará conforme a la siguiente política:

Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

i. Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos una vez al año, en el mes de marzo;
ii. Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
iii. Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
iv. Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día diecisiete del mes de marzo, o el siguiente día hábil;
v. Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

B. Ganancias de capital provenientes de la venta de los valores de titularización en el mercado secundario en la Bolsa de Valores. Esta ganancia se obtendrá únicamente si se realiza a un precio mayor al valor de adquisición del título.
De producirse situaciones que impidan la generación de los dividendos proyectados en la operatividad del Proyecto no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

1.2 Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia

de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En el evento que el proceso de titularización generase pérdidas causadas por dolo o culpa imputables directamente a Atlántida Titularizadora, S.A., declaradas como tales por juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener el pago y las indemnizaciones a las que hubiere lugar.

2. Redención anticipada de los valores a opción del emisor:

A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

IX. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

Denominación social	Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima
Nombre comercial	Atlántida Titularizadora
Número de Identificación Tributaria (N.I.T.)	0614-180321-102-1
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil	TA-0001-2021, 13 de agosto de 2021
Dirección de la oficina principal	Edificio Centro Financiero Banco Atlántida El Salvador, Boulevard Constitución y 1ra Calle Pte. No 3538, Colonia Escalón, departamento de San Salvador
Teléfono y Fax	(503) 2223-7676
Correo electrónico	info@atlantidatitularizadora.sv
Accionista Relevante	Banco Atlantida El Salvador, S.A. con una participación del 99.99203% Ver Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Atlántida Titularizadora, S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.	Inscripción de Atlántida Titularizadora, S.A. como emisor de Valores, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero	Asiento Registral de Atlántida Titularizadora, S.A. como emisor de Valores, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022.
Nombramiento Junta Directiva e Inscripción	Junta Directiva nombrada en escritura de constitución inscrita en el registro de comercio al número 5 del libro 4354 del registro de sociedades, del folio 14 al folio 39. Fecha de inscripción: San Salvador veintitrés de abril de dos mil veintiuno.

MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA

	Director	Cargo	Asiento RPB
Nómina de la Junta Directiva y cargos desempeñados	Arturo Herman Medrano Castañeda	Director Presidente	AD-0741-2019
	Guillermo Bueso Anduray	Director Vicepresidente	AD-0665-2019
	Franco Edmundo Jovel Carrillo	Director Secretario	AD-0596-2019
	José Faustino Laínez Mejía	Primer Director Suplente	AD-0830-2019
	Ilduara Augusta Guerra Levi	Segundo Director Suplente	AD-0819-2019
	Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Tercer Director Suplente	AD-0926-2019

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Atlántida Titularizadora, S.A.:

Arturo Herman Medrano Castañeda
Es abogado y notario, con un Máster en Leyes. Como parte de su experiencia laboral se ha desempeñado como Director de diferentes sociedades del Grupo Financiero Atlántida en Honduras, tales como: Seguros Atlántida, Banco Atlántida y AFP Atlántida. Actualmente, es Director Presidente de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

Guillermo Bueso Anduray
Es Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, con un Máster en Desarrollo de Bancos y otro en Administración de Empresas (MBA). Dentro de su experiencia profesional está la de ser Director Presidente de Banco Atlántida en Honduras. También, ha sido catedrático de Estrategia Empresarial en la Universidad de San Pedro, Honduras. Actualmente, es Director Vicepresidente de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Es Licenciado en Ciencias Jurídicas, con un diplomado en Asuntos Legales de los Negocios Internacionales. Ha sido el Director legal de Banco Agrícola y Banco HSBC Salvadoreño (actualmente Davivienda), además de consultor asociado de Coinfin. Asimismo, es asesor legal de Corporación de Inversiones Atlántida y de Inversiones Atlántida. Actualmente, es Vicepresidente de Asesoría Jurídica y Director Secretario de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

José Faustino Laínez Mejía
Es abogado y notario. Se ha desempeñado como Director y Secretario de Inversiones, Bienes Raíces y Servicios en Honduras, así como presidente del Consejo de Administración de Almacenes Temporales Atlántida en Honduras. Actualmente es el Presidente de Junta Directiva de Banco Atlántida en Honduras. Y en Banco Atlántida El Salvador, es Primer Director de la Junta Directiva.

Ilduara Augusta Guerra Levi
Es Licenciada en Ciencias Económicas. Dentro de su trayectoria profesional, ha sido Jefe de Operaciones Internacionales, Sub-gerente del Departamento Internacional, Gerente del Departamento Internacional, hasta llegar a ser la Vicepresidente de Negocios Internacionales de Banco Atlántida en Honduras. Actualmente, es la Segunda Directora de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras; Maestría en Administración de Empresas del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE); Coordinador del Régimen Especial de Aportaciones Privadas; Secretario Fondo de Retiro Bancatlán, Secretario de Comité de Inversiones (Banco Central de Honduras), Instructor de Diplomado de Recursos Humanos (UNITEC); Jefe División de Compensación y Otros Servicios y Jefe Departamento de Recursos Humanos, ambos del Banco Central de Honduras; Vicepresidente Corporativo de Recursos Humanos Banco Atlántida, S.A. (Honduras); Gerente General Honduras Medical Center; Director de Banco Atlántida El Salvador, S.A., de Atlántida Vida, S.A. Seguros de Personas, entre otros.

El 18 de marzo de 2021, a las ocho horas con treinta minutos y ante los oficios de la Licenciada Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval, fue constituida Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima con nacionalidad salvadoreña sujeta al régimen de capital fijo. Lo anterior, previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero, quien a través de su Superintendente Lic. Héctor Gustavo Villatoro, notificó en fecha 12 de marzo de 2021 que el Consejo Directivo de la misma de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, había acordado autorizar la constitución social de Atlántida Titularizadora, S.A. La escritura de constitución de Atlántida Titularizadora, fue inscrita el día 23 de abril de dos mil veintiuno en el Registro de Comercio al número 5 del libro 4354 del Registro de Sociedades.

Posteriormente en fecha 08 de junio de 2022, y ante los oficios del Lic. Rafael Alberto Mendoza Calderón se llevó a cabo modificación al Pacto Social, en la cual se modifican las cláusulas debido al aumento del capital social mínimo de la Sociedad y reúne el resto sin modificar en dicho instrumento que contiene el nuevo Pacto Social íntegro de la Sociedad, el cual fue inscrito en el Registro de Comercio al número 2 del libro 4588 del Registro de Sociedades el día veintiocho de junio de dos mil veintidós.

En esta Escritura Pública consta: Que la denominación de la sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por 3 directores propietarios y tantos Directores suplentes como propietarios se hayan electo, quienes durarán en sus funciones 5 años a partir de su inscripción en el Registro de Comercio.

Atlántida Titularizadora, S.A., a esta fecha, no tiene litigios promovidos en su contra.

Con relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el Anexo 8 de este prospecto, y el cual se encuentra alojado en el siguiente enlace:

https://www.atlantidatitularizadora.com.sv/wp-content/uploads/2022/03/Informe-Gobierno-Corporativo-AT-2021.pdf

INFORMACIÓN RELEVANTE

Atlántida Titularizadora, S.A., no cuenta con hechos relevantes ni litigios promovidos en su contra a la fecha de elaboración de este proyecto.

EMISIONES ADMINISTRADAS

Atlántida Titularizadora, S.A., al a fecha no cuenta con emisiones de Valores de Titularización asentada en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero.

GRUPO EMPRESARIAL

En el año 2018, se concretó la conformación del Conglomerado Financiero Atlántida. Dicho conglomerado está conformado por instituciones financieras de prestigio y con una alta proyección en los mercados financieros de El Salvador. Inversiones Financieras Atlántida, Sociedad Anónima es la Empresa Controladora de Finalidad Exclusiva para todo Grupo Atlántida en El Salvador, siendo sus subsidiarias:

- Banco Atlántida El Salvador, S.A.
- Atlántida Titularizadora, S.A.
- Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
- Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.
- Atlántida Vida, S.A., Seguros de Personas
- AFP Confía, S.A.

La sociedad Inversiones Financieras Atlántida, S.A. es una "Sociedad Controladora de Finalidad Exclusiva," de conformidad con la Ley de Bancos, y su finalidad comprende la inversión en más del cincuenta por ciento del capital de las entidades que de conformidad con la ley puedan integrar un conglomerado financiero.

X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR Y COMERCIALIZADOR

Denominación Social:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse DEICE, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	0614-080900-106-5
Sector Económico:	Sector Inmobiliario.
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por otrasactividades de servicios no clasificados previamente.
Oficinas Administrativas:	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificioTorre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización, en el que "DEICE, S.A. de C.V." participa en su calidad de originador y comercializador, existe relación de propiedad y comercial entre DEICE y ADINCE en su calidad de Administrador del Inmueble, excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Antecedentes

DEICE, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, que ha incursionado en el sector inmobiliario salvadoreño desarrollando espacios corporativos y comerciales. Asimismo, ha implementado el exitoso modelo de negocios de "Complejos de Uso Mixto", e inició su incursión al rubro con la construcción de World Trade Center San Salvador en 1999. En la actualidad cuenta con proyectos que son íconos de arquitectura como: Torre Futura, Plaza Futura, Torre QUATTRO y Centro Comercial Plaza Mundo Soyapango.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Ricardo Ernesto Augspurg Meza	Administrador Único Propietario
Leon Enrique Moncada Cuellar	Administrador Único Suplente

Régimen de retiro de activos extraordinarios

Conforme al Contrato de Titularización, los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos

diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

Forma de disponer de bienes remanentes

Conforme al Contrato de Titularización, si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.

Administración de remanentes

Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR

De conformidad al estado actual del proceso de construcción, no se ha contratado a una sociedad Constructora, habiéndose recibido a la fecha de elaboración de proceso tres ofertas para la prestación de servicios de construcción.

El contrato de construcción se celebrará posterior a la autorización del Fondo de Titularización Inmobiliario por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Para la selección de la empresa constructora se elaborarán las bases de licitación donde se establecerán los requerimientos mínimos a solicitar a las empresas para que puedan ofertar. Adicionalmente, se solicitarán al menos tres ofertas técnico-económica de las cuales se seleccionarán a la empresa que cumpla los mejores requisitos, en virtud del proyecto a realizar, y de acuerdo a los criterios establecidos en las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles (NDMC-20).

Los requisitos mínimos a solicitar a las empresas constructoras son:

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
1.0	**SEGURIDAD OCUPACIONAL Y VIAL**	Desarrollar e implementar un Plan de seguridad Ocupacional que cumpla como mínimo los requerimientos de la legislación local. Colocar señalética y elaborar el mapa de riesgos actualizado al avance de obra. Toda la señalética para estos fines será por cuenta del ofertante el suministro e instalación.
		Elaboración de informe de incidentes y corrección de procedimientos para evitar que sucedan, así como la cuantificación y publicación en un lugar visible para personal de administración los días sin accidentes.
		En colaboración con las autoridades sanitarias locales, el CONTRATISTA se asegurará de que el sitio del PROYECTO esté siempre provisto de instalaciones de primeros auxilios e identificar servicios expeditos de enfermería y ambulancia cuando la emergencia lo amerite, así como de que se tomen medidas adecuadas para satisfacer todos los requisitos en cuanto a bienestar e higiene, así como para prevenir epidemias. Toda la señalética para estos fines será por cuenta del ofertante su suministro e instalación.
2.0	**LIMPIEZA Y ORDEN**	Limpieza del sector de trabajo.
		Suministro y mantenimiento de Servicios sanitarios y lavamanos temporalespara el personal de campo a razón de 1:25
3.0	**PERSONAL**	Asignación de personal de dirección idóneo y experimentado
		Asignación de personal encargado de licitaciones, procesos de compra.

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
		Asignación de personal encargado del control de programación y coordinaciónde subcontratos.
		Asignación de personal encargado del cumplimiento de las normas de seguridad ocupacional y vial.
4.0	**LOGÍSTICA**	Desarrollar e implementar un **Plan logístico mayormente gráfico** que permita entender la secuencia de las actividades y sus tiempos, así como la ubicación y secuencia de obra temporal y corredores logísticos de suministros al interior dela obra, para evitar desabastecimientos que atrasen la construcción. Dicho plan logístico deberá contener la cantidad de maquinaria y equipo en el proyecto para verificar si es lo necesario para el avance requerido en la catorcena en curso.
		Presidir las reuniones semanales con dos objetivos: 1) coordinar las acciones de avance del proyecto y 2) informar al Propietario, así como requerir aprobaciones estratégicas del proyecto.
		Suministro de oficinas, bodegas e infraestructura que el contratista requiera de forma temporal en el área de trabajo para la administración y control delproyecto.
		Está obligado a coordinar con empresas terceras que realicen trabajos simultáneos de modo que no se estorben entre sí. Debiendo coordinar la necesidad de asistir a las reuniones de seguimiento del Subcontratista que considere pertinente.
5.0	**PROGRAMACIÓN**	Desarrollar y controlar un programa general de trabajo definiendo ruta crítica acotada en el tiempo solicitado e inamovible del propietario. Deberá proporcionar metas catorcenales a todos los involucrados en la etapa constructiva. Acorde a ello, **presentar resultados catorcenales de cumplimiento**. Si no son cumplidas deberá presentar su estrategia para poneral día el programa de trabajo. **El incumplimiento de metas podrá ocasionar sanciones en su contrato como administrador de toda la construcción a cargo.**
		Desarrollo y seguimiento del plan de control de submittals.
		Desarrollo y seguimiento al plan de gestión de adquisiciones y compra

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
		Desarrollar y **controlar un programa de actividades catorcenalmente**. Debiendo **contrastar la curva "S"** proyectada contra la real como resumen ejecutivo en cada catorcena. Deberán proponer en las partidas con atrasos un plan de acción para seguimiento en cada reunión. En él deberá colocar indicadores que muestren cumplimiento o desviaciones de la meta, por ejemplo: cantidad de personal a adicionar, cantidad de m2 diarios a avanzar, etc. En cada reunión semanal, deberá proporcionar datos necesarios para tomade decisiones, tales como: personal en el proyecto por especialidad, maquinaria y equipo en el proyecto, personal técnico administrativo de control entre otros que considere necesario para interactuar en la toma de decisiones.
6.0	**CALIDAD**	Deberá ser el **principal garante del cumplimiento de la calidad del producto terminado**. Cumpliendo con los requerimientos de la Supervisión Técnica del Proyecto, más los que le demande su propia experiencia al respecto.
		Elaboración de un plan de control de calidad, estableciendo los procedimientos y pruebas acorde a cada actividad. El plan de control de calidad deberá ser práctico y motive a un avance ágil, pero controlado de cada una de las etapas, pudiendo resumirse en **listas de chequeo** que dicten lo que debe revisarse en tres aspectos: aspectos que deben verse antes de iniciar la obra, durante la ejecución de la obra y para dar por recibida la misma. También **preparatorias** específicas para colados y documentación de campo similar. Debiendopresentar en esta oferta el formato básico a utilizar, el cual será exigido durante la ejecución.
		Cumplimiento de los requerimientos especificaciones técnicas del proyecto
		Utilización de materiales aprobado por la Supervisión Técnica del Proyecto.
		Entrega de planos taller para aprobación de supervisión, previo a cualquierejecución de obras.
		Entrega de información técnica requerida de los materiales previo a su utilización. (Submittals de materiales y procedimientos).
7.0	**CONTROL DE COSTOS**	Informe a la Supervisión de modificaciones contractuales previo a su implementación.
		Envío de información de costos requeridos por la Supervisión Técnica

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
8.0	**DAÑOS Y REPARACIONES**	Es responsabilidad de contratista modificar, reparar e incluso rehacer obra ejecutadas que no cumpla los estándares mínimos de calidad, de acuerdo con las especificaciones y demostradas por medio de inspecciones y pruebas de control de calidad, o en su defecto hacer que el subcontratista se responsabilice por estos daños, sin que esto represente un costo o tiempo adicional al proyecto.
9.0	**SEGUROS**	El contratista es responsable de tener asegurado su equipo contra daños y hurto (la adquisición de un seguro contra daños y hurto es opcional del contratista).
10.0	**GARANTÍA**	Presentar Garantía de Anticipo por un monto del 100% del valor otorgado.
		Garantía de Buena obra, equivalente al 10% del Monto Contractual de Cierre (modificado por las Ordenes de Cambio) y con un período de validez no menora dos años contados desde la fecha de firma del Finiquito del proyecto. Esta garantía es requisito para la entrega del porcentaje de Retención Contractual.
		Presentar Garantía de Cumplimiento de contrato por un valor del 10% delmonto contratado
11.0	**CONTROL DE PAGOS**	Deberá compilar, revisar y avalar toda la documentación necesaria para el pagode estimaciones a Subcontratistas. Debiendo presentar un check list de campo de recepción final de la etapa constructiva debidamente firmado por todas las partes involucradas y los formatos administrativos financieros solicitados por ElPropietario.
		Liquidar de forma oportuna, según lo solicite El Propietario, el fondo rotativo autilizar para los pagos de Subcontratistas.
12.0	**INFORMES**	Elaboración de un informe mensual indicando el avance físico y financiero de la obra. Debe incluir registro fotográfico con un comentario de los trabajos realizados. En el informe ejecutivo debe contener indicadores que muestren además el estado de apresto del proyecto, es decir: personal y/o subcontratistas por especialidad en el proyecto, maquinaria y equipo, personal administrativo de campo, porcentaje de avance actual y proyectado, entre otros.
		Elaboración de planos "Como Construido" de la obra gris y especialidades, procediendo con actualizaciones mensuales de todos los ajustes realizados

XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR

De conformidad al estado actual del proceso de construcción, no se ha contratado a una sociedad Supervisora. El contrato de supervisión se celebrará posterior a la autorización del Fondo de Titularización Inmobiliario por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Para la selección de la empresa supervisora se contratará de conformidad a las bases de licitación donde se establecerán los requerimientos mínimos a solicitar a las empresas para que puedan oferta; quienes deberán contar con al menos cinco años en el desempeño de esta función; así como no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de los Tenedores de Valores, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de la constructora y la Titularizadora.

Asimismo, deberá contar con experiencia en proyectos similares a los que supervisaría en el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.

El cual tendrá las siguientes responsabilidades mínimas de acuerdo con el artículo 31 de las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles (NDMC-20):

1. Supervisar y verificar la ejecución del proyecto, de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y lo aprobado;
2. Informar por escrito a la Titularizadora y al Representante de los Tenedores de Valores, la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento de los cuales haya tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones, que haga presumir hechos o circunstancias que pudieran poner en riesgo el desarrollo del proyecto, lo anterior, en un plazo no mayor a tres días hábiles después de haber tenido conocimiento del hecho;
3. Elaborar un "Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción" con una periodicidad mensual, de conformidad a los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles. Dicho informe deberá ser enviado a la Titularizadora, quien procederá a publicar en su sitio web con respecto al mismo, los aspectos siguientes: información general relacionada al proyecto, información contractual, información sobre el avance de la obra, programa de la obra y personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período. La publicación en el sitio web se realizará el mismo día en que el referido informe sea remitido a la Superintendencia; y
4. Elaborar el informe final de entrega del proyecto.

Estructura de mando

Reporta directamente al Fondo quien coordinará todas las acciones en función de los avances y metas de proyecto.

Perfil de la empresa a contratar

Empresa con más de 10 años de experiencia en la supervisión y/o proyectos de similar envergadura en estructuras metálicas de alma llena y alma abierta, estructuras de concreto armado de edificaciones

de centros comerciales de uno, dos o más niveles, obras de paso con el MOP. De preferencia con perfil combinado de la construcción y la supervisión.

La empresa deberá proveer de:
Un Gerente con especialidad en estructuras con más de 10 años de experiencia en el área. Con visitas semanales al proyecto y el coaching necesario para los inspectores de supervisión. Su cargo será la Jefatura de Supervisión de Construcción y Estructural PMU

Uno o más (según necesidad solicitada por el propietario) Inspectores de Supervisión de Construcción y Estructural en campo con experiencia de al menos 5 años en una de las especialidades arriba detalladas que conforman el perfil de la empresa.

Alcances generales
El jefe de Supervisión de Construcción y Estructural de la empresa Subcontratada, proveerá los Inspectores Supervisores de campo con presencia a tiempo completo, los cuales deberán a su vez cumplir con los requisitos de supervisión especializada en estructuras como se explicó en el apartado anterior. La firma de empresa respaldará sus acciones y proveerá todos los insumos, utilería, computadoras, software y todo lo necesario para el ejercicio de las funciones de campo de la empresa; así como también se encargará de cubrir los costos logísticos y administrativos de su personal en cuanto a viáticos, combustibles, movilidad, estadía, etc. Deberá presentar un primer informe de campaña geotécnica inicial, el cual servirá como referencia y seguimiento de campo.

Responsabilidades del jefe de Supervisión de Construcción y Estructural

Las siguientes actividades no deben limitar las acciones de la empresa acorde a su experiencia en el rubro para lograr un excelente resultado de los servicios, por lo que puede aportar valor con su desempeño a las siguientes acciones mínimas:

1. Proveer los insumos técnicos necesarios a los inspectores de supervisión para el correcto ejercicio de sus labores de campo.
2. Dar seguimiento a la campaña geotécnica inicial y adecuarla a los resultados en el proceso, cuando sea necesario y justificado.
3. Dar seguimiento administrativo al recurso humano delegado por la empresa de modo de cubrir las necesidades de presencia en campo de los inspectores en el horario que se necesite por parte de la empresa Constructora Contratista. Debiendo apegarse al horario y programación por ellos establecida. Toda asistencia de campo debe ser respaldada por el Ingeniero de Proyectos quien delegará la persona de control de asistencia a quien corresponda.
4. Asegurar el suministro de papelería, equipos de computación, programas y demás tareas administrativas para el correcto desempeño de las labores de inspectores de campo.
5. Prever necesidades de puntos de control obligatorios, preparatorias, incidencias de calidad que deban ser observadas por sus inspectores de campo.
6. Prever y recomendar correctos procedimientos y pruebas técnicas de suelos para cimentaciones.
7. Proponer formatos de preparatorias al Propietario.
8. Firmar informe ejecutivo mensual como máxima autoridad a cargo de la Supervisión en este

rubro en la organización de construcción PMU.

9. Revisar y dar recomendaciones de las tendencias de resultados de materiales provistas por laboratorio subcontratado por La Propietaria.
10. Solicitar y prever pruebas especializadas para suelos y materiales.
11. Proveer soluciones de consultoría menor por bitácora, es decir, aquellos que no impliquen una reconceptualización de modelos estructurales.
12. Revisar y compatibilizar interferencias que existan con otras disciplinas para el correcto desempeño estructural de las obras supervisadas. Proveyendo de ser necesario soluciones de consultoría menor; si no fuese posible, dará seguimiento con el Diseñador contratado por la Propietaria hasta cerrar el caso y que las obras no se detengan por falta de solución constructiva.

Responsabilidades de los Inspectores de Supervisión de Construcción y Estructural

1. Supervisión del proceso constructivo en horarios que estén acorde a las necesidades del constructor para lograr avance en las metas de proyecto. Las verificaciones del proceso constructivo no deben limitarse a una sola acción, sino al conjunto de acciones necesarias para la correcta construcción de la obra. Es decir, logrando identificar de la generalidad todo lo necesario para que la construcción se desarrolle de manera integral, en el tiempo correcto y con la seguridad estructural certificada, aun de los implementos utilizados para la construcción, ya sean andamios, formaletas, sujetadores, logística constructiva, entre otras. Participará, aunque no limitadamente a ello, de las siguientes actividades como mínimo:
    a. Revisión de preparatorias preparadas por el contratista
    b. Verificación del desarrollo del proyecto acorde a planos
    c. Revisión y aprobación de submitals y planos taller
    d. Revisión de armados estructurales y plantillas en obra de banco
    e. Revisión y aprobación de planos de como construido
    f. Revisión del plan logístico y programa de la construcción
    g. Prever según su experiencia que las obras tengan una correcta coordinación para cumplimiento de metas y avances de acuerdo al programa.
2. Participación en reuniones de seguimiento entre el Propietario y Contratista a cargo de la construcción.
3. Reportar y firmar en bitácora el seguimiento respectivo del proyecto
4. Seguimiento a las pruebas técnicas de suelos y materiales solicitadas por la Jefatura de Supervisión
5. Revisión de correctos trazos topográficos de la superestructura
6. Reportar por medios digitales inmediatos cualquier acción correctiva necesaria al Constructor Contratista y La Propietaria para tomar las medidas y/o acuerdos necesarios
7. Realizar informe ejecutivo mensual con un resumen fotográfico de las obras.
8. Conocer a detalle los alcances de obra del Contratista Constructor
9. Revisar y aprobar toda obra adicional no incluida en el contrato y categorizada como Orden de Cambio.
10. Revisar y aprobar estimaciones de avance obra de la empresa Contratista Constructora.
11. Revisar y compatibilizar interferencias que existan con otras disciplinas para el correcto

desempeño estructural de las obras supervisadas, tanto de los planos como de los procesos constructivos y sus elementos característicos (excavaciones, andamios, formaletas, etc.) que interrumpan el buen desarrollo de las obras. Solicitando de ser necesario la acción de la Jefatura para proveer de soluciones de consultoría menor; si no fuese posible dará seguimiento con el Diseñador e Ingeniero de Proyectos Senior hasta cerrar el caso y que las obras no se detengan por falta de solución constructiva.

Participación en la campaña geotécnica

El Supervisor deberá establecer junto al laboratorio de Suelos Subcontratado el tratamiento de los suelos bajos las fundaciones de las diferentes edificaciones del proyecto. La duración de los aspectos acá detallados debe estar acorde a las necesidades del proyecto en su desarrollo y deben ser parte de los aportes de la firma tanto por el personal a cargo desde la jefatura hasta los inspectores, como del resto de experiencia acumulada de la empresa.

Revisión documental de diseño y especificaciones del proyecto

El objetivo de este alcance es revisar y aprobar los submittals relacionados a la obra estructural presentados por el Constructor durante la etapa PRE-CONSTRUCCIÓN (período de tiempo antes de iniciar el contrato de Supervisión Estructural de Campo). La duración de los aspectos acá detallados debe estar acorde a las necesidades del proyecto, tanto previo al inicio como en su desarrollo y deben ser parte de los aportes de la firma tanto por el personal a cargo desde la jefatura hasta los inspectores, como del resto de experiencia acumulada de la empresa.

Alcances de estos servicios

Implica, pero no limita a los siguientes aspectos:

1. Revisión de planos constructivos
2. Revisión de Submitals
3. Revisión de especificaciones técnicas
4. Revisión de interferencias
5. Proveer observaciones a la propietaria de cada elemento observado y dar seguimiento uno a uno a sus respuestas para el correcto desarrollo de las obras
6. Revisión de programa constructivo y logística de construcción.

XIII. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE

Denominación Social:	Administradora Inmobiliaria Comercial, Sociedad Anónima de Capital Variable, que se abrevia, ADINCE, S.A. de C.V.
Número de Identificación Tributaria	0614-181090-103-3
Sector Económico:	Inmobiliario.
Actividad Económica:	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificioTorre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Antecedentes

ADINCE ofrece servicios de administración, comercialización, mercadeo y operaciones; mantiene una estructura organizativa de cien personas, las cuales están distribuidas en esos cuatro departamentos. A la fecha, ADINCE administra: el centro comercial Plaza Mundo, World Trade Center San Salvador, Torre Futura, torre Quattro y Plaza Mundo Apopa.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Ricardo Ernesto Augspurg Meza	Administrador Único Propietario
Leon Enrique Moncada Cuellar	Administrador Único Suplente

Accionistas relevantes: En el anexo 12 de este prospecto, aclarando que, respecto al proceso de titularización, a esta fecha existe relación de propiedad y comercial entre ADINCE y el Originador del proceso de titularización, excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Políticas de administración de los activos titularizados

De conformidad con el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración de uno o ambos Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de

naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros

como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Para la administración del Inmueble se suscribirá un contrato de Comisión, o bajo cualquier otro título, con ADINCE. Más información sobre la custodia y administración del activo titularizado y las principales obligaciones y facultades se describen en el apartado XIV y XV de este Prospecto

XIV. CUSTODIA Y ADMIN. DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

Dada la naturaleza del activo a titularizar no se entregará en custodia, ya que una vez construido el Centro Comercial Plaza Mundo Usulután, este será entregado en administración de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Plaza Mundo Usulután.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización a la sociedad ADINCE, S.A. de C.V., en adelante el Administrador, los inmuebles que conforman el Fondo de Titularización antes mencionado, los cuales han quedado debidamente descritos en el contrato de Permuta y de comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada, se entenderá referida a la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización. Más información sobre el Administrador del activo titularizado se describe en el apartado XIV de este prospecto.

Para la administración de los activos titularizados se contemplarán las siguientes políticas y lineamientos:

1. Política de reinversión e inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del proyecto Plaza Mundo Usulután, previa autorización de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

2. Condiciones para la administración de los inmuebles: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; ii) Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de uno o ambos inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Y v) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización.

   Una vez finalizada la construcción de cada una de las fases del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato

correspondiente. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial, conforme se concluya cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora. Para el arrendamiento de los inmuebles la Titularizadora podrá contratar, bajo cualquier modalidad, a un tercero para la comercialización y la realización de los procesos de contratación para el arrendamiento, para lo cual se fijarán como mínimo los siguientes lineamientos: a) los arrendamientos deberán constar por escrito; b) se podrán requerir garantías, en caso aplique; c) el destino que se le dará al local; d) el tratamiento que se dará a las adecuaciones que realicen los arrendatarios; e) plazos y mecanismos de prórroga; f) formas de pago del canon de arrendamiento, CAM y tributos que genere el negocio al que se dedica el arrendatario; g) causales de terminación y h) resolución de disputas, entre otras.

4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación: Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación, realización de reintegros y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción del proyecto Plaza Mundo Usulután y en cualquier fase de construcción posterior, así como también para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.

   La Titularizadora establecerá los criterios generales para la contratación de profesionales que presten servicios al Fondo, considerando el requerimiento de rendición de cuentas sobre sus actuaciones, así como la gestión de eventuales conflictos de interés de conformidad a sus políticas internas.

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.

7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador del inmueble cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.

8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

XV. OTROS SERVICIOS

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, contará con los siguientes servicios:

Auditores externos:

Nombre:	Monroy y Asociados
Dirección:	Edificio Insigne, Oficina 707, Avenida Las Magnolias, San Benito, San Salvador
Teléfono:	+503 2278-5443
No. Registro CVPCPA:	2087
Asiento Registral SSF:	AE-0003-2020
Página web:	https://mya.com.sv/
Correo Electrónico:	info@mya.com.sv

Perito Valuador de Inmueble

Dirección:	Vappor, S.A. de C.V.
Dirección:	Sexta Calle Poniente, N° 2318-A, Colonia Flor Blanca, San Salvador, El Salvador.
Teléfono:	+503 2298-91.80
Página web:	www.vappor.com
Correo electrónico:	asesoriainmobiliaria@vappor.com

Asesores Legales

Nombre:	Cesar Eduardo Vasquez Gómez
Dirección:	Final 67 Avenida Sur, Pasaje Carbonell, #29 Col. Roma, San Salvador
Contactos:	+503 7888-4351
Correo electrónico:	cvasquez@vasquez-legal.com

Clasificadora de Riesgo

Nombre:	SCRiesgo, S.A. de C.V., Sociedad Clasificadora de Riesgo
Dirección:	Centro Profesional Presidente, final Avenida La Revolución y Calle Circunvalación, Local A-4, Colonia San Benito, San Salvador
Contactos:	+503 2243-7419
Página web:	https://scriesgo.com
Correo electrónico:	scr-elsalvador@scriesgo.com

Comercializadora

Nombre:	DEICE, S.A. de C.V.
Dirección:	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.
Contactos:	+503 2500-9000
Página web:	https://www.agrisal.com/
Correo electrónico:	info@agrisal.com

Administradora

Nombre:	ADINCE, S.A. de C.V.
Dirección:	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.
Contactos:	+503 2500-9000
Página web:	https://www.agrisal.com/
Correo electrónico:	info@agrisal.com

XVI. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután son los siguientes:

1. Riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos

Riesgo legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

Riesgo sistémico

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros).

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles terminados del Fondo de Titularización; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos

proyectados durante su etapa de operación no ocurran como se ha estimado.

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo.

Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (2) la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

Riesgo de siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante. Riesgo de localización del proyecto
Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos

programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el proyecto no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos preaprobados con aquellas de los planos "como construido", lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto

Mitigación: se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda alquilar los locales debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los

inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si se imposibilita o atrasa su alquiler, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria, entre otros).

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

3. Otros factores de riesgo

Riesgos de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos dará mayor liquidez al mismo.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al

Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Atlántida Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes.

XVII. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL 2" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del dieciséis de febrero de dos mil veintitrés y con información financiera proyectada del fondo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el Anexo 11 del presente Prospecto.

XVIII. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE, Oficina número 602, local 7, Av. Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000 y 2524-5893 (Ext. 700).
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Nombramiento	La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. en acta JD-12/2022 de fecha 5 de diciembre de 2022, ha ratificado el nombramiento de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 10 de este prospecto.

Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., no tiene relación relevante de propiedad o comercial con la sociedad Titularizadora ni ninguno de los participantes del proceso.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades:

1) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIATPMU, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
2) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
3) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;
4) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;
5) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización;
6) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental

necesario; y

7) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes:

1. Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
   1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
   1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
   1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;
2. Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones;
3. Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;
4. Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;
5. Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;
6. Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;
7. Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
   7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:
      7.1.1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización;
      7.1.2. Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;
      7.1.3. Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los

Tenedores de Valores;

7.2. Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:

7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

7.2.2. Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;

7.2.3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;

7.3. Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv; y,

7.4. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;

8. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;

9. Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;

10. Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;

11. Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;

12. Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;
13. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;
14. Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y
15. Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

Derechos de los Tenedores de Valores

Conforme al artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

h. Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.
i. Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra, el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.
j. Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
k. Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
l. Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
m. Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

Junta General de Tenedores de Valores

El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula:

1. **Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias;**

2. **Junta General Ordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:**

2.1. El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores;

2.2. Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y

2.3. Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

3. **Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:**

3.1. El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordará la Junta General Extraordinaria de Tenedores;

3.2. Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

3.3. Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

3.4. Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

3.5. En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

3.6. Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos;

3.7. La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;

3.8. Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

4. Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.

Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización.

XIX. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES

Conforme se establece en el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador.

Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos. Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos.

Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos.

La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades.

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes. En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la retención por el pago o acreditación de utilidades se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a

retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos.

Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

XX. COSTOS Y GASTOS

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.15000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
Costos Iniciales sobre el Monto de emisión	
Comisión por Estructuración Atlántida Titularizadora[1]	0.70000%
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores) [2] CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.03000% 0.00001%
Costos Iniciales Fijos	
Inscripción de emisión en BVES	$1,145.00
Servicios legales y Notariales[3]	$10,000.00
Estudio Técnico de Factibilidad	$23,500.00
Costos Periódicos (anuales)	
Clasificaciones de Riesgo	$8,500.00
Auditor Externo y Fiscal Propietario	$3,500.00
Auditor Externo y Fiscal Suplente	$250.00
Representante de Tenedores[4]	$9,000.00
Perito Valuador de los Activos	$2,350.00
Comisión por Administración Atlántida Titularizadora[5]	0.60000%
Constancias	$120.00
Papelería y Comercialización	$2,400.00

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y de cesión de derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero cero ochenta por ciento (0.00080%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cero cinco por ciento (0.00050%) del valor de los contratos; C) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento

[1] Calculado sobre el valor de la estructuración. La comisión será pagadera inicialmente sobre US$20,000,000. En caso de realizar la colocación del remanente de la emisión por US$10,000,000.00 hasta completar el monto total de la emisión por US$21,500,000.00 se cobrará una comisión del 0.70% sobre dicho remanente de acuerdo a lo efectivamente colocado en mercado primario en la Bolsa de Valores de El Salvador.
[2] Con un monto máximo de US$581.95 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial devalores.
[3] Pagadera al momento de la colocación
[4] El costo tendrá un incremento de US$500.00 a la cuota anual cada 2 años, con un máximo de US$12,000.000 revisable a los 13 años.
[5] La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US$10,000.00 mensuales y un máximo de US$25,000.00 mensuales.

(0.00500%) del valor de los contratos; D) los Estados Unidos de América. E) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta cero punto cero cuatro ocho cero cero por ciento (0.04800%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión para la Administración de Inmuebles que serán desarrolladas por ADINCE, S.A de C.V., serán remuneradas con una comisión de hasta QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA mensuales, de los ingresos que el Fondo de Titularización perciba por arrendamientos y de los ingresos por cuotas de mantenimiento, pagaderos a partir de su contratación. Las actividades provenientes del Contrato de Comercialización serán remuneradas con una comisión equivalente a una cuota de arrendamiento mensual por cada contrato de arrendamiento más el cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) por el uso de la marca, provenientes de los Ingresos por arrendamientos. Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de Atlántida Titularizadora, S.A., mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

MEMORIA DESCRIPTIVA
PROYECTO “PLAZA MUNDO USULUTÁN”

Octubre de 2022

Contenido

1. RESUMEN EJECUTIVO. 1

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y SUS ALTERNATIVAS 1

2.1. PROPÓSITO Y NECESIDAD DEL PROYECTO PROPUESTO 1

2.2. ANÁLISIS Y DESARROLLO DE ALTERNATIVAS 1

2.2.1. ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN DEL PROYECTO 1

2.2.1.1. ALTERNATIVA SELECCIONADA 3

2.3. DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO 4

2.4. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO 4

2.5. COLINDANTES Y SUS ACTIVIDADES 4

2.6. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO 5

2.7. ACCESO 5

2.8. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS 6

2.9. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO 6

2.9.1. ESTACIONAMIENTOS Y OTROS 7

2.9.2. EDIFICIO 7

2.9.3. PLAZA CENTRAL 7

2.9.4. ÁREA VERDE 8

2.9.5. CALLES Y ACERAS. 8

2.9.6. ÁREA DE CARGA Y DESCARGA 8

2.9.7. EQUIPAMIENTO 9

2.9.8. AGUA POTABLE 9

2.9.9. ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES 9

2.9.10. ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SISTEMA DE DETENCIÓN DE AGUAS LLUVIAS 10

2.10. ACTIVIDADES DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN 10

2.11. SISTEMA CONSTRUCTIVO Y TECNOLÓGICO 12

2.11.1. ILUMINACIÓN 12

2.11.2. VENTILACIÓN 12

2.11.3. PAREDES 12

2.11.4. TIPOS DE PISOS 12

2.11.5. TECHOS 12

2.11.6. SISTEMA HIDROSANITARIO 12

1. Resumen ejecutivo.

Este resumen ejecutivo presenta una síntesis del proyecto denominado “Plaza Mundo Usulután”, cuyo titular es la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

El proyecto se construirá en una superficie de 66,234.64 m^2 y consiste en un desarrollo comercial ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután. Sus componentes infraestructurales principales incluyen un edificio, estacionamientos y una plaza central integrada con un anfiteatro y un área de Food Court

El proyecto responde al objetivo de convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, municipios aledaños y poblaciones de la zona oriental del país; aprovechando la posición geográfica, la facilidad de acceso y la factibilidad de obtener servicios básicos y permisos para su desarrollo por parte de diferentes instituciones.

Los diseñadores del proyecto dan particular atención a la infraestructura de desalojo de aguas lluvias, a fin de prevenir problemas de inundaciones aguas abajo del desarrollo comercial; a las aguas servidas, al manejo de los desechos sólidos y al tráfico vehicular; lo que permite en su evaluación identificar los impactos y las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación ambiental que se deben establecer en el desarrollo para su viabilidad.

2. Descripción del proyecto y sus alternativas

2.1. Propósito y necesidad del proyecto propuesto

El objetivo del proyecto en estudio es convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, y comunidades de su área de influencia. La construcción de un by pass ofrece una excelente opción para mejorar la calidad de vida de importantes sectores de la población en dicha zona, particularmente por el desarrollo de nuevas fuentes de trabajo, creando un polo de desarrollo comercial con la consecuente generación de empleo desde su etapa constructiva hasta su funcionamiento.

El concepto y diseño del proyecto en mención responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; Sino de sostenibilidad y consecuente desarrollo.

2.2. Análisis y desarrollo de Alternativas

2.2.1. Alternativas de ubicación del proyecto

La selección del terreno para lograr un diseño arquitectónico que permitiera resolver las necesidades de un proyecto comercial garantizando la experiencia del visitante y la operación eficiente de las edificaciones es fundamental. En ese contexto, se evaluaron 3 opciones de terrenos en el departamento de Usulután, hasta se definir el seleccionado. Los principales criterios que orientaron este proceso fueron:

1. Área del terreno: Inicialmente se estimó un mínimo de 7 manzanas de terreno para alojar todos los requerimientos de la plaza comercial.

2. Ubicación: se identificaron accesos posibles a calles y carreteras, ciudades principales y rutas necesarias para la movilidad de visitantes, trabajadores y el suministro de productos para venta a nivel de detalle (conveniencia logística).
3. Clima: mínimo riesgo ante eventos naturales.
4. Topografía: terreno plano o semi plano con suficientes frentes para facilitar los accesos, sin problemas arqueológicos, servidumbres.
5. Aspectos medioambientales, como, por ejemplo; cantidad y tipo de árboles, afectación de la cobertura vegetal, fauna y riesgos relacionados a inundaciones, flujo de escombros, entre otros.
6. Cercanía de cuerpo receptor para la descarga de aguas lluvias y/o aguas residuales tratadas.
7. Disponibilidad y calidad de agua.
8. Red eléctrica primaria con capacidad suficiente para satisfacer la demanda inicial y futuras ampliaciones.
9. Cercanía de centros urbanos para la contratación de personal y otros servicios sociales.
10. Acceso a proveedores.
11. Clima socio político del municipio para garantizar la buena recepción y apoyo para un proyecto de tal magnitud y naturaleza.

- Opción A:

Ilustración 1: Ubicación del terreno Opción A
Fuente: Elaboración propia

- Opción B:

Ilustración 2: Ubicación del terreno Opción B
Fuente: Elaboración propia

- Opción C:

Ilustración 3: Ubicación del terreno Opción C
Fuente: Elaboración propia

2.2.1.1. Alternativa seleccionada

Esta opción C de desarrollo del proyecto incluye un diseño que cubre perfectamente todos los objetivos de servicios comerciales de la Ciudad de Usulután y comunidades del entorno, a un costo económico significativamente mayor, pero social y ambientalmente viable al considerar aspectos que van más allá

de su simple ejecución. Presentando mayores beneficios sociales y ambientales, puesto que se trata de un desarrollo comercial urbanístico, sostenible y en armonía con el medio ambiente para no causar malestares a sus vecinos y entorno; e incorporando los preceptos de la política ambiental corporativa del Titular del Proyecto.

2.3. Descripción de características del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas.

El perímetro de las edificaciones proveerá a los visitantes del estacionamiento necesario. El proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta, dos accesos vehiculares para la circulación de vehículos livianos y vehículos de carga / descarga. Uno en el costado sur poniente y otro en el costado oriente. Finalmente, un acceso en el costado sur oriente exclusivo de vehículos de carga y descarga.

2.4. Localización del proyecto

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután.

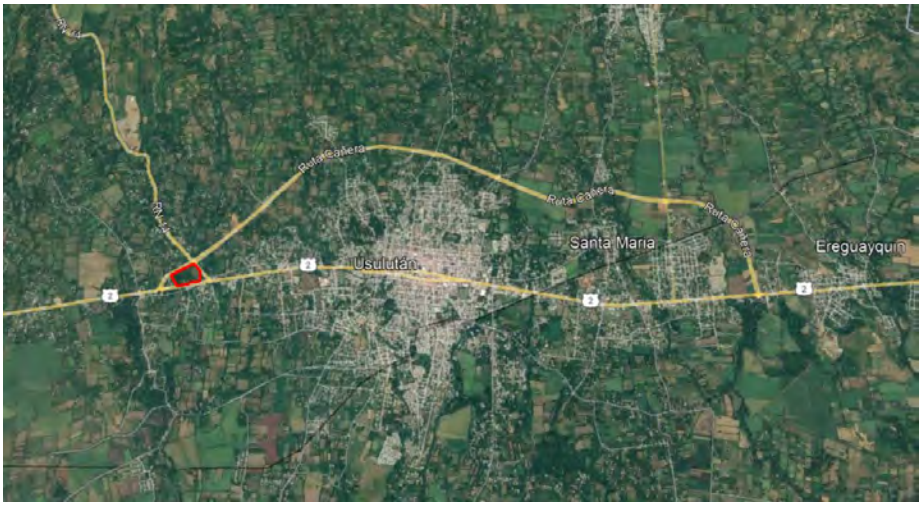


Ilustración 4: Localización del proyecto

2.5. Colindantes y sus actividades

- Poniente – Baja densidad de casas de habitación unifamiliares.
- Norte – “*Bypass*” de por medio con terrenos rurales de uso agrícola.
- Oriente – CN14 de por medio con terrenos rurales y templo Tabernáculo Bíblico Bautista.
- Sur – Colindando directamente con vivienda unifamiliar, taller, car wash y Carretera del Litoral de por medio con motel y comercios.

Para tener una mejor visualización de los colindantes, ver plano topográfico (anexo C.11).

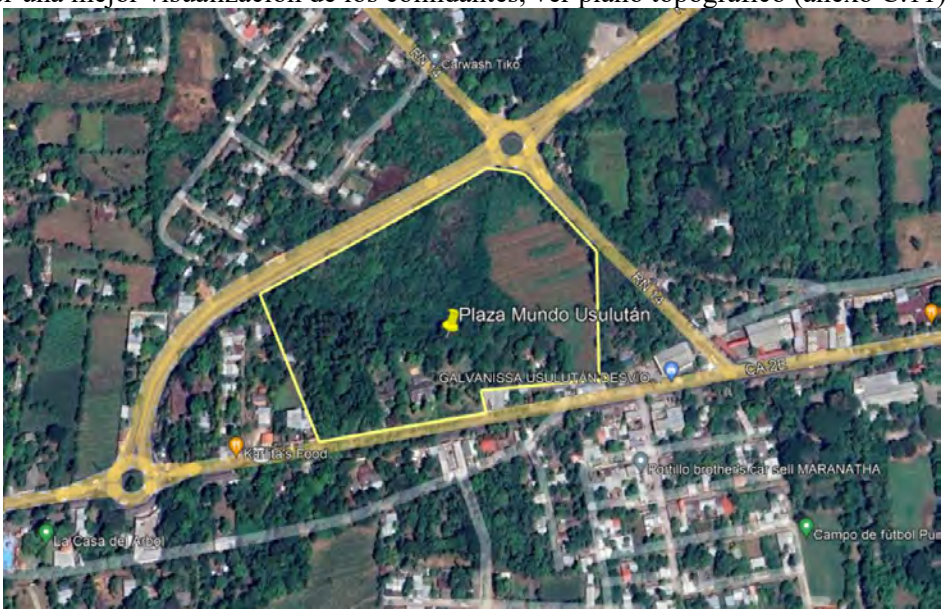


Ilustración 5: Colindantes del proyecto
Fuente: Elaboración propia

2.6. Topografía del terreno

La topografía del inmueble posee una altimetría regularmente plana, con pendientes promedio del 2%, descendiendo de costado sur poniente a nororiente.

2.7. Acceso

De acuerdo con lo mencionado en el Estudio de Tráfico realizado el proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta (ver flecha color verde), dos accesos vehiculares para dar acceso a vehículos livianos y vehículos de carga / descarga; Uno en el costado sur y otro en el costado oriente (ver flechas amarillas). Finalmente, un acceso en el costado sur exclusivo de vehículos de carga y descarga (ver flecha azul).

Ilustración 6: Acceso al proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico

2.8. Distribución de las áreas

Los espacios proyectados en el plan de ocupación del inmueble se muestran en el siguiente cuadro resumen de áreas:

Tabla 1: Distribución general de áreas del proyecto

RESUMEN ÁREAS PLAZA MUNDO USULUTÁN			
1.0	**ESTACIONAMIENTO**	**Área (m2)**	**30,862.84**
1.1	Área Verde	4,060.68	
1.2	Calles	13,648.55	
1.3	Aceras	2,616.11	
1.4	Estacionamientos	10,537.50	
2.0	**EDIFICIO**	**Área (m2)**	**31,702.86**
2.1	Locales	21,410.80	
2.2	Pasillos Públicos	8,131.68	
2.3	Pasillos de Servicio	556.33	
2.4	Áreas de Apoyo	971.07	
2.5	Equipos	289.06	
2.6	Oficinas	343.92	
3.0	**PLAZA CENTRAL**	**Área (m2)**	**3,668.94**
3.1	Anfiteatro	1,486.91	
3.2	Food Court	2,182.03	
		Total	**66,234.64**

2.9. Descripción de áreas del proyecto

El concepto y diseño del proyecto responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; sino de protección y compensación ambiental al haber considerado las preocupaciones que privan en la municipalidad de Usulután y los pobladores de las comunidades del sector.

El proyecto contempla una distribución de áreas donde se proyecta la construcción de una infraestructura que cuenta con los siguientes componentes:

2.9.1. Estacionamientos y otros

El proyecto contará con un total aproximado de 800 estacionamientos distribuidos alrededor de las edificaciones en tres grandes zonas: poniente, norte y oriente. La superficie total de estacionamientos es de 10,537.50 m^2.

2.9.2. Edificio

El proyecto contempla la construcción de un edificio destinado a un supermercado, cines, locales ancla, área financiera y locales comerciales. El edificio cubre un área de 9,948.14 m^2, cuya distribución de espacios se presenta en el siguiente cuadro:

Tabla 2: Distribución de áreas del edificio

RESUMEN DEL ÁREA UTIL	
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (M²)**
Locales	21,410.80
Área de Pasillos públicos	8,131.68
Área de Pasillos servicios	556.33
Área de apoyo (Bodegas)	971.07
Área de equipos (subestaciones)	289.06
Área de oficina / BOC	343.92
ÁREA TOTAL	**31,702.86**

Los locales ocupan un espacio de 21,410.80 m^2.

2.9.3. Plaza central

Estará conformada por un área de anfiteatro que comprende graderías, escenario y área verde al poniente de las graderías (incluyendo río) y otra destinada para Food Court integrada por área de mesas Food Court, área verde (incluyendo río) y área de mesas (3 huellas con pérgolas rombos); todo distribuido en 3,668.94 m^2.

El anfiteatro está integrado por graderías, escenario y un área verde al poniente de las graderías.

Tabla 3: Distribución de áreas del anfiteatro

ÁREA ANFITEATRO	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AGR	470.15
AESC	199.95
ARIO	206.51
AVRD-ANF	610.30
TOTAL	**1,486.91**

El Food Court estará distribuido en un área de mesas, área verde y un área de mesas con pérgolas.

Tabla 4: Distribución de áreas del Food Court

ÁREA FOOD COURT	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AMS1	1,273.31
AMS2	285.72

ARIO	190.31
AVRD-FCO	432.69
TOTAL	**2,182.03**

2.9.4. Área verde

El área verde del proyecto se encuentra distribuida en 3 sectores el primero en el área de estacionamiento el segundo en el área de anfiteatro y el último en el Food Court.

Tabla 5: Resumen de área verde

RESUMEN ÁREA VERDE	ÁREA (m2)
Área Verde Estacionamiento	4,060.68
Área Verde Anfiteatro	610.30
Área Verde Food Court	432.69
Total	**5,103.67**

2.9.5. Calles y aceras.

Comprende el espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro comercial, con un área de 13,648.55 m^2 en el caso de las calles y 2,616.11 m^2 de aceras, para permitir su seguridad dentro de las instalaciones. Dicha área está distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas con concreto simple.

Tabla 6: Cuadro de área de calles y aceras

ÁREAS CALLES	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
CL1	423.43
CL2	1,342.38
CL3	1,408.92
CL4	1,505.00
CL5	1,864.10
CL6	1,012.86
CL7	1,641.98
CL8	1,635.19
CL9	286.37
CL10	460.08
CL11	697.45
CL12	112.58
CL13	1,208.21
CL14	50.00
TOTAL	**13,648.55**

ÁREAS ACERAS	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AC1	34.64
AC2	358.36
AC3	1,214.60
AC4	199.99
AC5	456.84
AC6	351.68
TOTAL	**2,616.11**

2.9.6. Área de carga y descarga

El proyecto contará con tres andenes de carga y descarga.

1. Carga y descarga del costado norte. Exclusivo para el suministro de locales comerciales con capacidad para dos camiones en simultáneo.

2. Carga y descarga del costado surponiente. Exclusivo para la operación del suministro de productos y desalojo de desechos del supermercado.
3. Carga y descarga del costado suroriente. Para el desalojo de desechos del Anfiteatro, Plaza de comidas y Locales comerciales del sector sur oriente.

2.9.7. Equipamiento

El proyecto estará dotado en un área central de aproximadamente 3,000 m^2 de un anfiteatro para aproximadamente 700 personas, plazas ajardinadas y suficientes locales de comida para el entretenimiento de familias. El interior de las edificaciones contará con 5 rotondas de aproximadamente 450 m^2 para el desarrollo de eventos o exposiciones comerciales o culturales según la calendarización y necesidades del sitio.

2.9.8. Agua potable

El abastecimiento de agua potable será por medio de pozo, calculando una dotación cuyas características de rendimiento garantizarán el abastecimiento de la demanda de personas. Por ser autoabastecido, se contempla la compensación por uso del agua del acuífero.

2.9.9. Alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales

Para el cálculo de la tubería principal de descarga, se tomarán en cuenta los artefactos sanitarios en la unidad comercial. Las aguas negras y servidas del proyecto serán descargadas a planta de tratamiento de aguas residuales a ubicarse en el sector suroriental del proyecto. El Titular del Proyecto ha previsto la instalación de una batería de trampas diseñadas para separar las grasas y aceites de las aguas residuales. Ver ilustración 7.

Complementariamente, se ha contemplado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

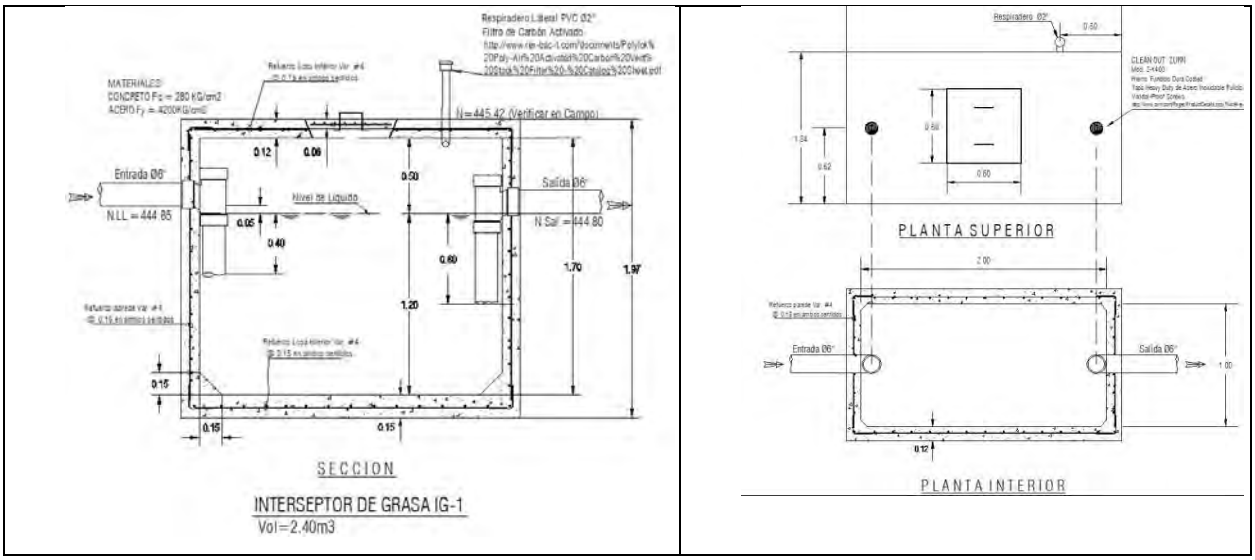


Ilustración 7: Diseño de trampas de grasas

2.9.10. Alcantarillado pluvial y Sistema de detención de aguas lluvias

Para el diseño de todos los componentes que integran el sistema de evacuación de aguas lluvias, el Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el Proyecto denominado “Plaza Mundo Usulután”, consideró la Factibilidad de Aguas Lluvias.

El desarrollo interno del proyecto obliga a plantear un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural.

2.10. Actividades de la etapa de construcción

La construcción del proyecto será ejecutada en una sola etapa con una duración de 14 meses.

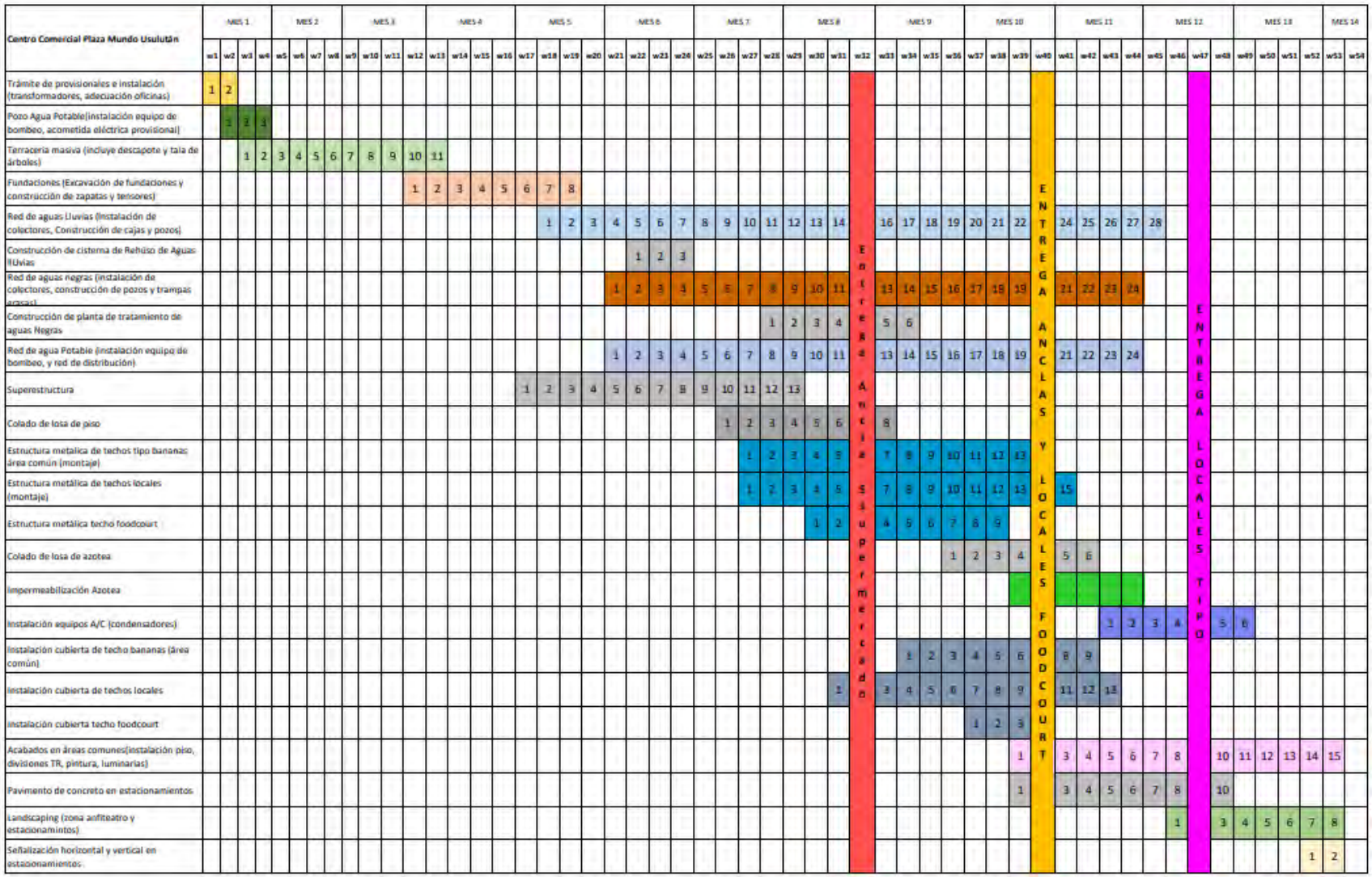


Ilustración 8: Cronograma de ejecución

La implementación del cronograma de actividades de ejecución del proyecto se iniciará a partir de la obtención de los permisos institucionales como el Permiso de Construcción que emita la municipalidad de Usulután, así como el permiso de tala de la misma municipalidad, entre otros.

2.11. Sistema constructivo y tecnológico

2.11.1. Iluminación

Todas las áreas del proyecto contarán con luminarias tipo LED con la intensidad y características necesarios para cada tipo de ambiente de acuerdo con la recomendaciones y especificación de la empresa responsable del diseño eléctrico del proyecto. Los sistemas de iluminación serán controlados automáticamente desde el centro de control del centro comercial con horarios definidos y controlados de acuerdo con las necesidades diarias para lo cual se contará con sensores de iluminación en puntos estratégicos.

2.11.2. Ventilación

Los locales comerciales en promedio requerirán de equipos de aire acondicionado de 5 toneladas. El proyecto contará con tecnología *“inverter”* para reducir el consumo energético del proyecto.

2.11.3. Paredes

Las paredes interiores del centro comercial entre locales y para baños se construirán con ensambles de tablaroca y las perimetrales o fachadas con sistemas prefabricados de concreto o similares que permitan un montaje eficiente.

2.11.4. Tipos de pisos

Los pisos interiores de las edificaciones serán de porcelanato para alto tráfico en dimensiones y colores a definir durante la etapa de construcción.

2.11.5. Techos

Los techos de las edificaciones estarán conformados por cubiertas de lámina cal.26 de acabado antirreflejante, con aislante térmico, sobre una estructura metálica.

2.11.6. Sistema hidrosanitario

Para el sistema de drenajes se deberá considerar la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores aguas lluvias, negras y agua potable. Comprende el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de la infraestructura de la red de abastecimiento y de drenaje de aguas negras y lluvias del complejo comercial. Además, comprende la construcción del pozo profundo de abastecimiento y la cisterna de agua potable, sistema de detención de aguas lluvias y la planta de tratamiento de aguas residuales.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75174099-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,736.3400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:18:24, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

Firmado Por: Marisol Pastora de Aguado
2022/11/29 08:57:08-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75243940-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 10,250.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:08, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

Firmado Por: Marisol Pastora de Aguado
2022/11/29 08:55:15-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75244836-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 44,501.8600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE 1, CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:52, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

Firmado Por: Marisol Pastora de Aguado
2022/11/29 08:54:05-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

A V A L Ú O
DE INMUEBLE RÚSTICO SUB URBANO
PROPIEDAD DE
DEICE, S. A. DE C. V.

San Salvador, 9 de diciembre de 2022.
PA22.0076
CP/CP

ÍNDICE

INFORMACIÓN GENERAL: 3
PROPÓSITO: 5
VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): 5
COSTO DE REPOSICIÓN O DE REEMPLAZO NUEVO (DEFINICIÓN): 6
METODOLOGÍA: 6
CRITERIOS: 6
CARACTERÍSTICAS GENERALES: 7
REGULACIONES, NORMATIVAS Y DIRECTRICES ESTATALES Y/O MUNICIPALES AMBIENTALES, RESTRICTIVAS Y/O DE DESARROLLO PARA EL INMUEBLE, SECTOR O ZONA: 9
FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES QUE INFLUYEN EN EL (LOS) INMUEBLE(S): 10
FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES QUE AFECTAN AL (LOS) INMUEBLE(S): 10
DESCRIPCIÓN Y ÁREA DEL TERRENO: 11
DISTANCIAS Y COLINDANCIAS (VALIDACIÓN DE LA CAPACIDAD SUPERFICIAL Y LINDEROS): 11
CONSTRUCCIONES: 12
OTRAS MEJORAS: 12
VIDA ÚTIL REMANENTE O RESTANTE DE LAS EDIFICACIONES Y MEJORAS: 12
AVALÚO A VALOR COMERCIAL O DE MERCADO: 12
AVALÚO A VALOR DE MERCADO CON BASE A LAS CONDICIONES DEL BIEN A LA FECHA DE INSPECCIÓN EFECTIVA DE AVALÚO, Y VALOR DE REALIZACIÓN (éste último criterio y concepto, a exigencia y cumplimiento a la norma NRP27 del BCR/SSF): 13
OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: 13
CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ: 14
CERTIFICACIÓN: 14
CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y REGULACIONES: 15
INSUMOS CLAVES UTILIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO Y LIMITACIONES: 15
INSUMOS: 15
LIMITACIONES: 15
NIVEL DE OCUPACIÓN/DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE: 16
GLOSARIO: 17
ANEXOS: 17

INFORMACIÓN GENERAL:

INSTITUCIÓN:	*PRIVADA.*
SOLICITANTE:	*ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S. A.*
EMPRESA SOCIEDAD VALUADORA:	*VALUACIONES PROFESIONALES PORTILLO, S. A. DE C. V., que se abrevia VAPPOR, S. A. DE C. V., Registro vigente SSF N° PV 02732015 en fecha de inscripción de prɔrroga del 17 de noviembre 2021 al 16 de noviembre 2023.*
REPRESENTANTE LEGAL:	*MSc. Ing. Civil Carlos Alberto Portillo Aguilar.*
PROPIETARIO(S):	*DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S. A. DE C. V. (DEICE S. A. DE C. V.)*
INSCRIPCIÓN DOC. DE PROPIEDAD:	*Son 3 porciones con las Matrículas N° 75244836-00000, N° 75243940-00000 y N° 75174099-00000del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de Usulután.*
UBICACIÓN SEGÚN DCTO. LEGAL:	*"Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután.*
UBICACIÓN NOMENCLATURA ACTUAL:	*A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (CA 02), jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután, El Salvador, C. A. (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María.*
UBICACIÓN GEOGRÁFICA (COORDENADAS):	*X: 557907.6332 Y: 247296.2501*
ALTURA SOBRE EL NIVEL MEDIO DEL MAR:	*100 metros, promedio aproximado.*
TIPO DE BIEN (NATURALEZA):	*Rústico.*
INMUEBLE:	*Terreno baldío.*
USO ACTUAL (A FECHA DE INSPECCIÓN):	*Deshabitado, predio baldío.*
USO POTENCIAL:	*Desarrollo urbano comercial, industrial (seca) y residencial.*
EQUIPAMIENTO SOCIAL:	*Centros educativos y de salud en todos los niveles, oficinas públicas, privadas, comercio y servicios en general de las ciudades de Usulután, Santa María, Santa Elena y otras circunvecinas.*
DISTANCIAS A CENTROS URBANOS Y COMERCIALES:	*El inmueble forma parte de la urbe de la ciudad de Usulután en los suburbios al rumbo Poniente, con distancias a*

	mercado municipal y zonas comerciales inferiores a 3 kilómetros.
SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS:	*Alumbrado público, tren de aseo, comunicación telefónica móvil, acceso calles vehiculares asfaltadas, telefónica móvil y factibilidad para agua potable, energía eléctrica, alcantarillados y telefonía fija.*
RIESGOS FUNDAMENTADOS:	*Se desconocen, no existen o no son objetivos.*
SITUACIÓN LEGAL DEL (LOS) INMUEBLE(S):	*Los documentos de propiedad no definen gravámenes que puedan afectar al inmueble, y no nos fue proporcionada las certificaciones extractadas extendidas por el Centro Nacional de Registros, ni estudios o dictámenes jurídicos recientes o vigentes que definan la condición legal del mismo.*
FECHA EFECTIVA DEL AVALÚO:	*23 de noviembre de 2022.*
TIEMPO O PERIODO PROMEDIO DE COMERCIALIZACIÓN:	*Mediano a largo plazo, de 3 meses a más, en función a la dimensión y principalmente al valor económico del, lo cual representa un mercado muy selecto o exclusivo, reducido o limitado a clientes potenciales con tal capacidad adquisitiva.*
PERÍODO DE VALIDEZ DEL AVALÚO:	*12 meses para el mercado local y nacional. Para el Sistema Financiero Nacional, lo que mandatan sus leyes y reglamentos.*
MONEDA:	*La moneda base para dictaminar valor económico en el presente documento es, el Dólar de los Estados Unidos de América.*
VALOR EN LIBROS:	*No procede.*
AVALÚO INICIAL, REVALÚO, OTROS:	*Avalúo inicial.*
USO DEL PRESENTE INFORME:	*Intereses, necesidades, proyecciones, estados financieros, proyectos, desarrollo, financiamiento bancario o de cualquier naturaleza, etc., del contratante de los servicios de valuación para la toma de decisiones respecto del inmueble.*
SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL:	*No aplica por ser terreno baldío.*
COMPROMISOS DE ARRENDAMIENTO:	*Desconocidos, sin embargo la condición de desocupación y proyecciones para el inmueble presumen no compromisos de arrendamiento.*

MAYOR Y MEJOR USO: *Estimamos que el mayor y mejor uso y proyecciones del inmueble no son para desarrollo urbano residencial comercial o industrial (seca) o una combinación de ellos.*

NOTAS:

El inmueble objeto del presente informe de valuación, está conformado por 3 porciones de terreno que integran un solo cuerpo que, en el presente informe lo identificaremos y trataremos como "el inmueble" o "un inmueble; en consecuencia, el criterio aplicado en la valuación del mismo es bajo dicha condición, y no por porciones separadas o independientes una de la otra.
La emisión del presente informe de valuación, obedece a solicitud de la parte contratante de los servicios de valuación, de efectuar revisión y actualización al informe de valuación emitido en fecha 13 de octubre del corriente año, con el objetivo de verificar el dictamen emitido, partiendo de la actualización de la documentación registral que incluye cambios en la capacidad superficial del terreno y consecuentemente el valor del mismo; además, de haber obtenido los permisos, resoluciones, factibilidades técnicas y el estudio de impacto ambiental para desarrollo de un proyecto urbano de centro comercial; con el propósito de dictaminar el valor del inmueble, debidamente actualizado.

PROPÓSITO:

El presente informe corresponde a la valuación de un inmueble de naturaleza rústica, consistente en un terreno baldío; con el propósito de establecer el valor actual de mercado, en función a la oferta y demanda existente en el mercado de bienes raíces de este tipo y naturaleza; considerando la ubicación y demás características del terreno la vocación, y uso actual potencial, características exógenas y endógenas, a efecto de proveer información real y veraz para la toma de decisiones, referente a esta propiedad inmueble.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN):

De acuerdo al Comité de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC), el Valor de Mercado se define como: La cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente; después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan con conocimiento, prudentemente y sin compulsión.

COSTO DE REPOSICIÓN O DE REEMPLAZO NUEVO (DEFINICIÓN):

a. *Una estimación de costo de reposición que visualiza la construcción de una estructura de utilidad comparable, empleando diseño y materiales que se usan actualmente en el mercado.*
b. *El costo actual de un ítem nuevo y/o similar que tenga una utilidad equivalente más cercana a la del que se está valuando.*
c. *El costo de remplazar un activo con uno igualmente satisfactorio; normalmente se deriva del costo actual de adquisición de un activo similar, nuevo o usado, o de equivalente capacidad de producción o potencial de servicio.*
d. *El costo de reemplazo supone el uso de materiales, técnicas y diseños modernos.*

METODOLOGÍA:

La valuación de este inmueble se desarrolla mediante la aplicación de los métodos: Comparativo o de Mercado, y el del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo. El Comparativo o de Mercado, para obtener el valor económico de los bienes, en función a lo que dicta la oferta y la demanda de bienes conforme a las condiciones del mercado a determinada fecha, para lo cual se investigan bienes similares a objeto de comparación, contra el o los bienes sujetos de avalúo bajo el principio de sustitución; y equiparar sus diferencias aplicando técnicas y procesos estadístico-matemáticos y análisis que pueden facilitar un dictamen de valuación confiable. Y el Método del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo, debidamente depreciado, para obtener el o los valores de las edificaciones, instalaciones y demás mejoras; aplicando para la depreciación física la técnica y tabla mundialmente aceptada y conocida como Ross-Heidecke. Sin embargo, en el presente caso no aplica el Método del Costo, en función a que las edificaciones y mejoras existentes al momento de nuestra inspección son obsoletas, han caducado sus vidas útiles, han sido desmanteladas, o las tres condiciones conjuntas; y en todo caso serán demolidas a corto plazo para dar paso a un proyecto de ambicioso y moderno de desarrollo urbano.

CRITERIOS:

El criterio aplicado en la valuación del inmueble obedece a las condiciones y características propias endógenas y exógenas del mismo, las del mercado, oferta y demanda de inmuebles de su entorno inmediato y mediato, que considera una serie de factores como la ubicación, topografía, y demás características del terreno.

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Inmueble de naturaleza rústica con ubicación sub urbana, consistente en un terreno rústico de la capacidad superficial de 87,979.04 varas cuadradas, según los documentos de propiedad, con vocación y potencial para desarrollo de proyecto o proyectos de desarrollo comercial, industrial y/o residencial como los que se están desarrollando a orillas e inmediaciones de la Carretera Litoral (CA 02) y el By Pass de Usulután; desde el casco urbano de la ciudad de Usulután hasta la de la ciudad de El Tránsito, que es un tramo de 13 kilómetros, cuyo desarrollo es de infraestructura comercial y de servicios de una gran gama o variedad, desde supermercados, ferreterías, terminales de autobuses, estaciones de servicio de combustibles, restaurantes, ventas de repuestos automotrices, para la agricultura y la ganadería, agroservicios, y otros en el entorno inmediato y mediato de los cascos urbanos y suburbanos de las ciudades de Usulután, Santa Elena, Ereguayquín, San Rafael Oriente, Concepción Batres y El tránsito; estos últimos al costado Oriente del casco urbano de la ciudad de Usulután, que es el principal polo de desarrollo y proveedor de servicios y comercio de las referidas poblaciones.

El inmueble está ubicado en el sector poniente del casco urbano de la referida ciudad Usulután en intersección o con frentes a la Carretera Litoral en el costado Sur, al By Pass en el costado Norte, y a la Calle vecinal que conduce a la ciudad Santiago de María y otros en la misma ruta al costado Oriente; principales arterias o corredores vial del país y en este caso en particular, del departamento de Usulután en la zona Oriental del país, en una de las zonas del mayor desarrollo, demanda y plusvalía del en dichos municipios; por cuanto se han desarrollado diversidad de complejos residenciales, más ninguno de centros comerciales, oficentros, ni industriales en dicho sector y zona que es uno de los polos de mayor desarrollo; en calles del más alto tráfico vehicular cotidiano diurno y nocturno, así mismo, cercano y accesible a una gama de establecimientos comerciales, oficinas de servicios, restaurantes, instituciones financieras, etc.

El acceso al inmueble es por las tres vías o arterias viales antes citadas, todas revestidas con carpetas asfaltadas, en buen estado de conservación; y cuenta con algunos servicios públicos y privados, y factibilidad para los demás de toda zona urbanizada, excepto los de alcantarillados; y los linderos están materializados por cercas de alambre espigado en postes de concreto y de madera viva y muerta en condiciones o estado regular, y en algunos sectores por paredes de inmuebles colindantes.

El alineamiento del inmueble es acorde con las leyes, reglamentos y regulaciones vigentes a la fecha efectiva de avalúo en el presente informe.

El terreno es una parcela de configuración irregular con amplios frentes a 3 calles o carreteras interdepartamentales así: 171.23 metros aproximadamente en el costado Sur con la Litoral (CA 02),

226.06 al Norte con el By Pass, y 127.02 metros al Oriente con la calle vecinal a Santiago de María, con topografía semiplana y ligeramente ondulada con suelos franco arcillosos y arcillosos, de tipo latosoles arcillo rojizos, aparentemente libres de pedregosidad y rocosidad en el perfil superior, aptos para la ejecución de proyectos de construcción de una gran variedad de usos como los existentes en su entorno inmediato y mediato (desarrollo urbano de todo tipo y naturaleza).

El inmueble carece de edificaciones y mejoras de todo tipo, excepto vestigios de lo que fueron edificaciones habitacionales; y posee cobertura vegetal arbórea, principalmente de frutales y malezas o arbustiva, consistente en un bosque adulto de diversas clases, entre los que destacan los frutales como la guayaba, arrayán, níspero, mango, cocotero, zapote, y algunos forestales.

Es importante resaltar que en el costado o lindero Oriente del inmueble se encuentra la cuenca de un drenaje de aguas de escorrentía de por medio con la carretera o calle vecinal a Santiago de María.

El inmueble se localiza en un punto estratégico y neurálgico de desarrollo de comercio y servicios en general de orilla de carretera interdepartamental que lo convierte en uno de los tres principales polos de desarrollo comercial de la zona o metrópoli de Usulután y ciudades circunvecinas; por lo que estimamos que reúne las condiciones para haber sido elegido para desarrollar en él, "el primer proyecto de desarrollo urbano de centro comercial moderno" con los más altos estándares en diseño, acabados, dimensión, áreas comunes, esparcimiento y capacidad para albergar la mayoría de tiendas o almacenes, restaurantes, cafeterías y servicios en general con el cual se impulsaría el comercio y servicios en la ciudad de Usulután y circunvecinas inmediatas y mediatas, dada la inexistencia de un centro comercial, principalmente de las dimensiones, categoría y prestigio de la empresa propietaria, desarrolladora y ejecutora del proyecto; para lo cual cuenta con los permisos y factibilidades técnicas estatales y municipales y el estudio de impacto ambiental para dar inicio a la ejecución del proyecto (enlistadas en el anexo 5); sin embargo, cercano a este inmueble, recientemente se ha dado inicio a la construcción (aparente) de un pequeño proyecto de centro comercial denominado MALL DEL SOL, ubicado a orilla y costado Norte del By Pass a la altura del kilómetro 122, entre los cascos urbanos de Santa María y Santa Elena (sur y norte respectivamente), y nor oriente de Usulután a varios kilómetros; en sector que aún presenta muy bajo desarrollo desde la existencia del citado by pass, por cuanto prevalecen los inmuebles de uso agrícola y pecuario, sobre todo cañaverales; y una consecuente desmedida especulación de precios en el mercado, de lo cual damos fe de la existencia de muy pocas transacciones o compraventas de inmuebles, según estudio e investigación efectuada en la zona y el CNR.

REGULACIONES, NORMATIVAS Y DIRECTRICES ESTATALES Y/O MUNICIPALES AMBIENTALES, RESTRICTIVAS Y/O DE DESARROLLO PARA EL INMUEBLE, SECTOR O ZONA:

Las condiciones de descarga y tratamiento de las aguas negras, lluvias, o residuos industriales (si los hubiere) son desconocidas a simple inspección, por cuanto requerirán de solicitar la información pertinente a las entidades competentes; sin embargo, se asumen adecuadas y en condiciones buenas.

La(s) edificación(es), demás obras e instalaciones, así mismo que el terreno y su morfología son acordes con la zona de locación o entorno inmediato y mediato.

Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales:

Se encuentra en la Región Noroccidental de acuerdo al Decreto Ejecutivo N° 09 "Directrices para la zonificación ambiental y los usos del suelo de la Región Noroccidental; sustentado en el art. 50 de la Ley de Medio Ambiente literal a), donde "se autoriza al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales a establecer las directrices de la zonificación ambiental y los usos del suelo; catalogado como:

***Zona edificada:** Tejido edificado (continuo y discontinuo), con lineamiento de permitir el aprovechamiento racional del tejido edificado, consolidando las funciones del desarrollo urbano.*

- ***Permitido:** Infraestructura de transporte, Infraestructura de generación y distribución de energía, Infraestructura de distribución del recurso hídrico, Infraestructura para saneamiento de las aguas residuales, proyectos urbanísticos y/o construcciones, proyectos de equipamiento.*

- ***Permitido con restricción:** Reforestación, obras de protección y mitigación del riesgo, agroindustria, infraestructura para captación y almacenamiento del recurso hídrico, turismo convencional, industria, infraestructura de telecomunicaciones.*

- ***No permitido:** Agricultura permanente, agricultura anuales y semipermanentes, agroforestería, agropecuario, aprovechamiento pecuario, aprovechamiento forestal, acuicultura, infraestructura para la disposición de desechos sólidos (relleno sanitario).*

***Zona de protección y aprovechamiento:** Cultivos anuales y semipermanentes condicionados por susceptibilidad a deslizamientos alta a muy alta; con lineamiento de reversión de la degradación de ecosistemas, desarrollo de una agricultura resiliente al clima y amigable con la biodiversidad y evitar el incremento del nivel de riesgo existente por susceptibilidad a deslizamientos.*

- ***Permitido:*** *Reforestación, obras de protección y mitigación del riesgo, agricultura permanente, agroforestería, agroturismo.*

- ***Permitido con restricción:*** *Agropecuario, agroindustria, aprovechamiento pecuario, aprovechamiento forestal, infraestructura de transporte, infraestructura de generación y distribución de energía, infraestructura para captación y almacenamiento del recurso hídrico, infraestructura de distribución del recurso hídrico, infraestructura para saneamiento de las aguas residuales, proyectos urbanísticos y/o construcciones, proyectos de equipamiento, industria, infraestructura de telecomunicaciones.*

- ***No permitido:*** *Agricultura anuales, y semipermanentes, acuicultura, turismo convencional, infraestructura para la disposición de desechos sólidos (relleno sanitario).*

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES QUE INFLUYEN EN EL (LOS) INMUEBLE(S):

La ubicación en zona y calles polos de desarrollo residencial, comercial y de servicios de la ciudad de Usulután y circunvecinas, en un entorno de complejos residenciales y en general de dicha metrópoli, que han generado una enorme vocación, potencial y plusvalía a los inmuebles de la zona de locación; el contar con amplios frentes a 3 carreteras interdepartamentales, de las cuales la principal es la Carretera Litoral Este; la condición de "predio baldío", en el que se puede diseñar, desarrollar y ejecutar libremente sin existencia de edificaciones, la topografía semiplana y ligeramente ondulada del terreno para usos acordes con el desarrollo antes citado; el plus que representa contar planos topográficos, algunos de ellos ya revisados por Catastro del CNR, los permisos y factibilidades técnicas aprobadas por las entidades estatales y municipales correspondientes, y estudio de impacto ambiental (VER ANEXO 5); que convierten al inmueble en deseable, con una demanda estable con tendencia a la alza y consecuente plusvalía.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES QUE AFECTAN AL (LOS) INMUEBLE(S):

La colindancia o existencia de un drenaje natural que arrastra aguas de escorrentía y los riesgos que pueda representar; la vegetación arbórea existente para dar paso al desarrollo urbano (no así para el ecosistema).

DESCRIPCIÓN Y ÁREA DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO						
CONFIGURACIÓN/FORMA:	Irregular					
TOPOGRAFÍA:	semiplana y ligeramente ondulada					
NIVEL(ES) O TERRAZA(S):	varias y variables					
NIVEL(ES) O ALTURA(S):	desde el mismo nivel, hasta 2 metros sobre el de la calle principal de acceso					
VEGETACIÓN:	arbórea (frutales y forestales), maleza y arbustiva					
CALLES DE ACCESO:	**CA-02E**		**USU-45N**		**RN-14S**	
FRENTE (metros):	171.23		226.06		127.02	
FONDO (metros):	285.90		221.27		322.65	
RELACIÓN FRENTE/FONDO:	1/1.67		1/0.97		1/2.54	
COMPARATIVO DE ÁREAS DEL TERRENO						
MATRÍCULA/DESCRIPCIÓN	**ÁREA REGISTRAL**		**ÁREA DE CAMPO**		**ÁREA A VALUAR**	
	m^2	**v^2**	**m^2**	**v^2**	**m^2**	**v^2**
75244836-00000	44,501.86	63,674.51	44,501.86	63,674.51	61,488.20	87,979.04
75243940-00000	10,250.00	14,665.99	10,250.00	14,665.99		
75174099-00000	6,736.34	9,638.54	6,736.34	9,638.54		
TOTAL	**61,488.20**	**87,979.04**	**61,488.20**	**87,979.04**	**61,488.20**	**87,979.04**

El 100% de la capacidad del terreno es útil, por no formar parte de zonas restringidas ni protegidas y se desconoce de estudios ambientales y similares que se hayan desarrollado en este terreno y los de su entorno inmediato, durante los últimos años; salvo excepciones.

DISTANCIAS Y COLINDANCIAS (VALIDACIÓN DE LA CAPACIDAD SUPERFICIAL Y LINDEROS):

Ver documentos de propiedad adjuntos al presente informe, de lo cual no podemos dar fe de coincidencia o no con lo real o existente en campo al inspeccionar e inmueble en lo concerniente a sus diferentes porciones, por cuanto no existen linderos materializados entre ellas; y por otra parte, debido a que no corresponde a la materia de valuación de inmuebles la labor topográfica, sino a un agrimensor o topógrafo, o equivalente especialista en dicha materia; sin embargo, las diferencias encontradas en las áreas registral y de campo o planos de remedición, en conjunto o como un solo

cuerpo son mínimas equivalentes al 1%, lo cual se encuentra dentro del margen de tolerancia establecido técnicamente.

Los nombres de los propietarios colindantes actuales no fue posible obtenerlos, por negativa de los mismos o de los habitantes al momento de nuestra inspección, o algunos se encontraban deshabitados.

CONSTRUCCIONES:

Las existentes son obsoletas, y vestigios otras edificaciones habitacionales no han sido consideradas en el presente informe de valuación por carecer de valor económico comercial, sumado a la vocación y uso potencial del inmueble, así mismo que por el proyecto de desarrollo urbano a ejecutar a corto plazo.

OTRAS MEJORAS:

- *Ninguna.*

VIDA ÚTIL REMANENTE O RESTANTE DE LAS EDIFICACIONES Y MEJORAS:

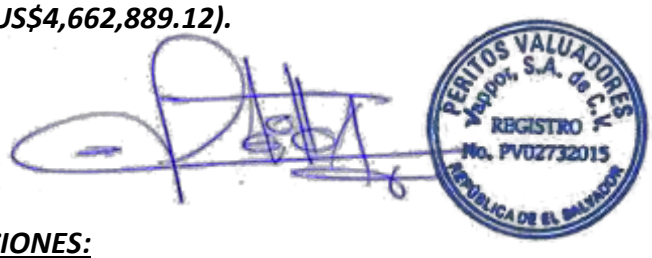
No aplica.

AVALÚO A VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

AVALÚO DE INMUEBLE PROPIEDAD DE DEICE, S. A. DE C. V., UBICADO EN: a la altura del mojón del kilómetro 114.9.5, Carretera Litoral Este (CA 02), jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután, El Salvador, C. A.				
CÁLCULO DE VALORES POR EL MÉTODO COMPARATIVO				
DESCRIPCIÓN/MATRÍCULA CNR	***ÁREAS***	***UNID.***	***VALOR UNIT. ($)***	***A V A L Ú O ($)***
75244836-00000	*63,674.51*	*v2*	*53.00*	*3,374,749.03*
75243940-00000	*14,665.99*	*v2*	*53.00*	*777,297.47*
75174099-00000	*9,638.54*	*v2*	*53.00*	*510,842.62*
			TOTAL AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO	***4,662,889.12***

AVALÚO A VALOR DE MERCADO CON BASE A LAS CONDICIONES DEL BIEN A LA FECHA DE INSPECCIÓN O EFECTIVA DE AVALÚO, Y VALOR DE REALIZACIÓN *(este último criterio y concepto, a exigencia y cumplimiento a la norma NRP27 del BCR/SSF):*

CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 12/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$4,662,889.12).



OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La ubicación en zona y calles de gran demanda, desarrollo y plusvalía, con vocación y potencial para desarrollo urbano comercial, industrial y/o residencial del más alto perfil en la metrópoli de la ciudad de Usulután y circunvecinas, a orillas de la Carretera Litoral, inmediato a las diferentes zonas residenciales, comerciales, de servicios, e industriales; que se ha convertido en uno de los polos de mayor desarrollo comercial y residencial en la zona poniente de la referida ciudad y circunvecinas; la condición de predio o inmueble baldío o sin edificaciones en privilegiada ubicación, lo cual genera un plus para la ejecución de una diversidad de proyectos; la capacidad superficial, configuración y topografía semi plana a ligeramente ondulada del terreno, el contar con amplios frentes a tres carreteras interdepartamentales como son la Litoral, el By Pass de Usulután, y la que de las dos anteriores conduce a la ciudad de Santiago de María y circunvecinas; la existencia de vegetación arbórea en cuanto al beneficio al ecosistema y al daño al mismo para proyectos de desarrollo, entre otros, son los principales factores que determinan el valor de esta propiedad; cuya demanda es estable con tendencia a la alza, y consecuentemente el tiempo o periodo de comercialización es factible en el mediano a largo plazo (más de 3 meses), en función a las dimensiones y valor económico, respecto de la limitada cantidad de cliente potenciales con capacidad adquisitiva para inversiones y desarrollo de tales magnitudes.

El valor dictaminado al inmueble considera la inversión efectuada en el mismo, correspondiente a los planos de levantamiento topográfico, estudio de impacto ambiental, tramitología de permisos y factibilidades técnicas de las entidades municipales y estatales competentes; los costos y consecuente plusvalía que ellos generan, los cuales son para el desarrollo y ejecución de un proyecto de infraestructura urbana comercial y de servicios de primer orden a nivel nacional como los más modernos centros comerciales existentes en las ciudades de Soyapango y Apopa en esta metrópoli del Gran San Salvador; inexistente en el casco urbano de la ciudad de Usulután y circunvecinas.

El criterio aplicado para dictaminar avalúo a este inmueble es, en función a la condición de integración de las tres porciones de terreno en un solo cuerpo, y no por separado o independientes una de otra; en consecuencia, recomendamos que cualquier negociación o transacción deba efectuarse conjunta o simultáneamente, por cuanto el valor de cada inmueble por separado estaría sujeto a variaciones.

En fe de lo anterior, también recomendamos tramitar diligencias de reunión y remedición de los inmuebles, a efecto de integrarlos legalmente tal cual condición física.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ:

La calificación de liquidez se estima en ALTA, producto de la vocación mayor y mejor uso potencial que es el de desarrollo de infraestructura urbana comercial, y/o residencial similar a la del desarrollo y demanda existente en su entorno inmediato y mediato; en el que la existencia de inmuebles similares de semejantes dimensiones características y ventajas antes expuestas, en su calidad de terreno baldío, sin construcciones ni mejoras de ningún tipo, muy difícilmente pueden ser superables, en el que la disponibilidad se remonta a una limitada cantidad, alta demanda y consecuente plusvalía.

CERTIFICACIÓN:

El estudio efectuado para valuar el inmueble antes expuesto, se ha llevado a cabo mediante la inspección personal del mismo y análisis de algunos documentos. Las investigaciones de mercado de bienes inmuebles en función y cumplimiento a los principios de la oferta y la demanda, estudio y análisis metodológico de las informaciones e investigaciones, mediante la aplicación de técnicas, procedimientos y métodos mundialmente conocidos y aceptados; lo cual se efectuó con el mayor celo profesional, por cuanto esta empresa y sus colaboradores no tenemos ningún interés personal en el desarrollo del trabajo, ni en los resultados obtenidos; en consecuencia, el presente informe expresa nuestras conclusiones. La documentación de apoyo análisis, procedimientos y cálculos, quedan en poder de esta empresa. ***DOY FE.***

El avalúo dictaminado a este inmueble, supone la inexistencia de vicios ocultos en el terreno y edificación(es), dado que las condiciones físicas aparentes son normales, entre las que se pueden mencionar contaminantes ambientales, defectos en el subsuelo, gravámenes, existencia de infraestructura subterránea que pueda afectar la construcción de edificios y consecuentemente el valor de mercado; por cuanto no asumimos ninguna responsabilidad en caso que al practicar estudios de suelos, estructurales u otros, puedan encontrarse materiales inflamables, contaminantes ambientales, u obras que puedan descubrirse al efectuar los estudios de suelos, estructurales u otros,

o diseños para la ejecución de obras civiles, o cuales quiera otros tipos de desarrollo; además se presume que la documentación legal está en orden y puede ser comercializado, a menos que se compruebe lo contrario. Así mismo, no somos responsables por eventos o sucesos externos que puedan afectar al inmueble en un futuro cercano o lejano.

Se desconoce de regulaciones, normas o restricciones al uso y desarrollo que puedan afectar al inmueble sujeto de la presente valuación, por cuanto, el valor dictaminado es acorde a los precios de mercado local o entorno inmediato a la fecha indicada o efectiva de este avalúo, y las condiciones del mismo.
El documento de propiedad no relaciona afectaciones de servidumbres activas o pasivas, prevenciones ni gravámenes que puedan afectar al inmueble.

El material proporcionado en este documento es ilustrativo para ayudar al lector a una mejor interpretación de esta propiedad, de las características físicas propias o endógenas y las del entorno o exógenas.

CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y REGULACIONES:
El presente dictamen no incluye cualquier tipo de impuestos o tasas que graven a este inmueble.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27); en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas en el artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación.

INSUMOS CLAVES UTILIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO Y LIMITACIONES:

INSUMOS:

Escritura o testimonio de propiedad del inmueble, plano de levantamiento topográfico, inspección al mismo sin ningún tipo de restricciones ni limitaciones, con apoyo y acompañamiento del personal de la firma contratante de los servicios de valuación. Permisos, factibilidades y otros documentos detallados en anexo 5.

LIMITACIONES:

NINGUNA.

NIVEL DE OCUPACIÓN/DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble es un predio rústico con cubierta de árboles y malezas, por lo que el índice de ocupación no aplica en este caso; sin embargo, puede definirse en total desocupación, especulando con el desarrollo y la plusvalía en su entorno; así mismo, es el índice de ocupación en la mayoría de inmuebles grandes, cuyo uso predominante es el agrícola o pecuario o ambos; y en cuanto a los usos comercial y residencial, los índices de ocupación son cercanos al 100% en función a la demanda, demás condiciones, características y factores favorables o positivos, antes expuestos.

San Salvador, 9 de diciembre de 2,022.

Carlos Alberto Portillo Aguilar
Gerente General
PV 02732015

Carlos Adelmo Portillo Padilla
Técnico Responsable
PV 00182017

GLOSARIO:

GLOSARIO				
NRP-27: *Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales específica y legalmente aplicable al Sistema Financiero Nacional.*	***SSF:*** *Superintendencia del Sistema Financiero.*	***CNR:*** *Centro Nacional de Registros.*	***OPAMSS:*** *Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador*	***MARN:*** *Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*
	VMT: *Viceministerio de Transporte*	***MOP:*** *Ministerio de Obras Públicas*	***MAG:*** *Ministerio de Agricultura y Ganadería*	***AMSS:*** *Área Metropolitana de San Salvador*
	U: *Unidad de medida.*	***ml:*** *metro lineal.*	***Km:*** *kilómetro*	***m²:*** *metro cuadrado.*
S/G: *Saldo o cifra global.*	***S/N:*** *Sin número*	***m³:*** *metro cúbico.*	***Mz:*** *Manzana*	***Ha:*** *Hectárea.*
MICULTURA: *Ministerio de Cultura*	***CEL:*** *Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa.*	***PIB:*** *Producto Interno Bruto.*	***BCR:*** *Banco Central de Reserva de El Salvador.*	***TDRs:*** *Términos de Referencia.*

ANEXOS:

Evidencia documental de algunos inmuebles comparables investigados en el mercado local con la aplicación del método comparativo (anexo 1), ubicaciones y fotos de los inmuebles investigados (anexo 2), esquema de ubicación del inmueble (anexo 3), fotografías (anexo 4), fotocopias de permisos, resoluciones y factibilidades técnicas (anexo 5), planos de remedición de inmueble, fichas de ubicación catastral (anexo 6), documentos de tenencia legal (anexo 7), y certificaciones extractadas (anexo 8).

Vappor S. A. de C. V. Valuaciones Profesionales Portillo

ANEXO 1 - AVALÚO INMUEBLE PROPIEDAD DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, DEICE, S.A. DE C.V., SITUADO EN:
Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, El Salvador, C. A. (PA22.0076)

INMUEBLES COMPARABLES INVESTIGADOS EVIDENCIA DOCUMENTAL CON APLICACIÓN MÉTODO COMPARATIVO

ITEM	UBICACIÓN	INFORMANTE Y NÚMERO TELEFONO	TIPO DE TRANSACCIÓN Y FECHA	OBSERVACIONES RELEVANTES	ÁREA DE TERRENO EN M²	ÁREA DE TERRENO EN V²	VALOR INVESTIGADO ($)	VALOR AJUSTADO ($)	VALOR UNITARIO DEL TERRENO POR V² /($)	VARIABLES DE MODIFICACIÓN (%)												FACTOR DE AJUSTE (%)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO POR ($/V²)
										UBICACIÓN	ACCESOS/FRENTES DE CALLES	FACTOR ÁREA DE TERRENO	TOPOGRAFÍA, CONFIGURACIÓN, ANCHO, FONDO,	USO POTENCIAL	NIVELES O ALTURAS, OTROS	FACTIBILIDAD PARA SERVICIOS	CONDICIÓN DE URBANIZADO Y RÚSTICO	RIESGOS SOCIALES	PLUS POR PERMISOS, FACTIB. TÉCNICAS ESTUDIO IMPACTO	CRITERIO DEL VALUADOR; AJUSTE FACTORES ÁREA		
0	**INMUEBLE SUJETO DE AVALÚO**				**70,897.94**	101,442.76																	N/A
3	Cantón El Talpetate, Carretera del Litoral, Usulután, Usulután	casi frente al redodel inicio del bypass oriente	Transacción efectiva abril 2021		11,377.50	16,279.25	640,000.00	704,000.00	43.25	1.25	1.10	0.86	1.20	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	**1.28**	**55.14**
4	Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután		Transacción efectiva julio 2021		25,442.58	36,403.96	450,000.00	495,000.00	13.60	1.25	1.10	0.92	1.30	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	**3.94**	**53.56**
12	Barrio La Parroquia, Usulután, Usulután	7196-1552 Raul Bonilla (Propietario)	Oferta de venta vigente desde marzo 2021		4,755.30	6,804.02	1,300,000.00	1,170,000.00	171.96	0.50	1.10	0.80	1.20	0.70	1.00	0.80	0.95	1.00	1.20	0.95	**0.32**	**54.95**
13-C	Cantón San Francisco, Santa María, Usulután	Hernán Flores, tel. 7496 1552 compra 2 porc. 01/2020 y 02/2022 $1,280,000.00	Oferta de venta vigente desde julio 2021		68,663.80	98,246.09	6,000,000.00	4,800,000.00	48.86	0.90	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.20	1.00	**1.07**	**52.10**
14	Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután	Hilda (Propietaria) 7928-1570	Oferta de venta Septiempre 2022	2 Parcelas	3,293.90	4,713.00	500,000.00	250,000.00	53.04	1.00	1.10	0.77	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	0.90	**1.06**	**56.12**
15	Santa María, Usulután	Edwin Aparicio (Propietario) 7178-3292	Oferta de venta Septiempre 2022	5 Manzanas de un terreno mayor familiar	34,944.80	50,000.00	1,250,000.00	1,000,000.00	20.00	1.50	1.00	0.94	1.00	1.50	1.00	1.00	0.90	1.00	1.20	1.00	**2.29**	**45.82**
																					VALOR UNITARIO PROMEDIO	**52.95**
																					VALOR UNITARIO AJUSTADO	**53.00**

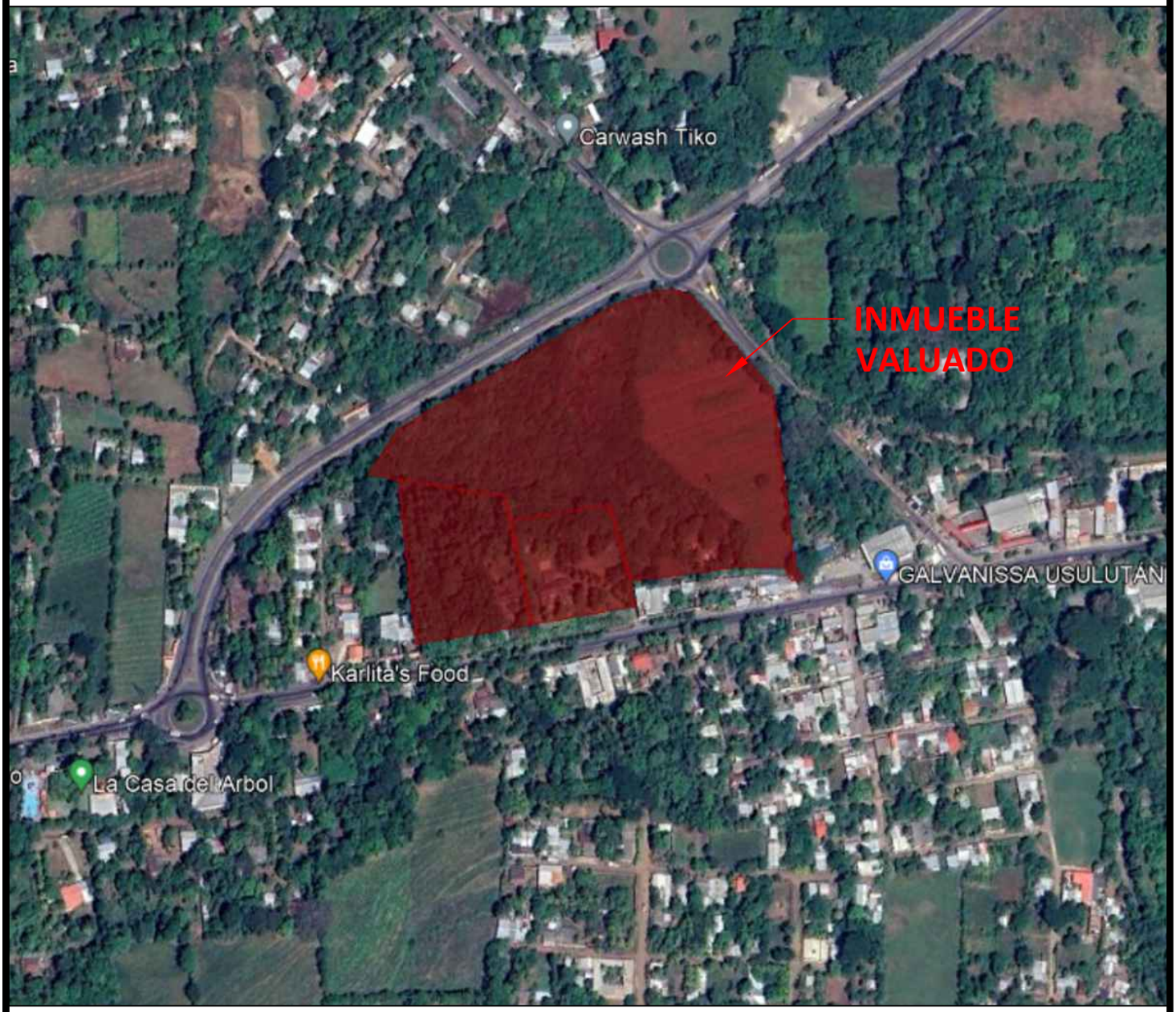
Para determinar el valor se consideraron 6 de 16 inmuebles comparables investigados y ubicados en el entorno inmediato y mediato, se analizaron similitudes y diferencias ponderando los valores de los inmuebles comparables con relación al inmueble sujeto de avalúo; y se llegó a la conclusión que el resultado obtenido es acorde con el mercado de los inmuebles del sector o zona; y en particular para el inmueble sujeto de avalúo, el cual considera la plusvalía ganada por la obtención y costos de permisos, factibilidades técnicas, estudio de impacto ambiental, entre otros.

PERITOS VALUADORES Vappor, S.A. de C.V. REGISTRO No. PV02732015 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SAN SALVADOR, DICIEMBRE DE 2022.

Carlos Alberto Portillo Aguilar
Gerente General
PV-02732015

ANEXO 2- UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS DE BIENES COMPARABLES INVESTIGADOS (PA22.0076)			
ITEM	**UBICACIÓN (REFERENCIA)**		**FOTOS**
3	*Cantón El Talpetate, Carrera del Litoral, Usulután, Usulután*		*Investigado en el CNR*
4	*Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután*		*Investigado en el CNR*
12	*Barrio La Parroquia, Usulután, Usulután*		*No fueron proporciondas*
13-C	*Cantón San Francisco, Santa María, Usulután*		*No fueron proporciondas*
14	*Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután*		*Investigado en el CNR*
15	*Santa María, Usulután*		*Investigado en el CNR*



ANEXO 3

ESQUEMA DE UBICACIÓN | SIN ESCALA

Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El Salvador, C. A.

PRESENTA	CÓDIGO	ESCALA	RESPONSABLES	FECHA
Vapor s.a. de c.v.	PA22.0076	SIN ESCALA	CP/CP	NOVIEMBRE 2022

ANEXO 4 - INMUEBLE UBICADO EN:
Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, Departamento de Usulután.

ANEXO 5 - DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE INMUEBLE PROPIEDAD DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, DEICE, S.A. DE C.V., SITUADO EN:
Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, El Salvador, C. A. (PA22.0076)

PERMISOS y DOCUMENTACIÓN				
ÍTEM	DOCUMENTO	INSTITUCIÓN	PERMISO	RESOLUCIÓN
1	2021 12 08 PMU - AU - CALIFICACION Y FALL	Alcaldía Municipal de Usulután	Calificación de lugar y factibilidad de drenaje de aguas lluvias, para el desarrollo de un proyecto COMERCIAL. EXP No.071-2021	Oficina Resuelve: CONCEDER LO SOLICITADO. Será validad por el término de un año, a partir de esta fecha (8 de diciembre de 2021). Sujeto a otras condiciones Resolución CFL 032-2021
2	2022 01 12 PMU - AU - FACTIBILIDA RECOLECCION BASURA	Alcaldía Municipal de Usulután	Factibilidad de Recolección y Disposición final de Desechos Sólidos, cuando entre en funcionamiento el proyecto "Plaza Mundo Usulután"	RESUELVE: Apruébese la factibilidad de la Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos. Aprobado el 12 de enero de 2022. Sujeto a otras condiciones
3	2022 03 04 PMU - AU - LINEA DE CONSTRUCCION	Alcaldía Municipal de Usulután	LINEA Y NIVEL DE CONSTRUCCION, para el desarrollo de un proyecto COMERCIAL. EXP No.070-2021	Oficina Resuelve demarcar la Línea y Nivel de Construcción (descripción en documento). Será validad por el término de un año, a partir de esta fecha (8 de diciembre de 2021). Sujeto a otras condiciones. Resolución LNC 016-2021
4	2022 04 19 PMU ANDA - REF.CNA.047.2022	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados	Solicitud de otorgamiento de Certificado de No Afectación (CNA) para la explotación de un pozo a perforar que abatecerá de agua al proyecto "Centro Comercial Plaza Mundo Usulután". Red. CNA.047.2022	SE OTORGA EL CERTIFICADO DE AFECTACIÓN SOLICITADO. Sujeto a otras condiciones. Vigencia de 2 añosa partir de la fecha de emisión (18 de abril de 2022). Sujeto a otras condiciones
5	2022 05 16 PMU - AU - PERMISO DE DEMOLICION	Alcaldía Municipal de Usulután	Autorización del PERMISO DE DEMOLICION, para el proyecto denominado "DEMOLICION DE EDIFICACIONES EXISTENTES", en inmueble Propiedad de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. EXP No.253-2022	Resuelve CONCEDER lo solicitado. ES VALIDAD POR EL TERMINO DE UN AÑO CALENDARIO, contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso de construcción (25 de mayo de 2022) Sujeto a otras condiciones. Resolución 253-2022
6	2022 06 22 AU - AUTORIZACION RECIBIDERO DESECHOS CONSTRUCTIVOS SALVADOR PERDOMO	Alcaldía Municipal de Usulután	AUTORIZACIÓN para poder recibir desechos de materiales de construcción (Ripio, Tierra o Desechos de materiales constructivos)	Se AUTORIZA que se puedan verter los materiales antes descritos. Para un tiempo de SEIS MESES a parti de esta fecha (15 de junio de 2022)
7	DEICSV USU Handal Remedicion Plano Aprob 220824	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), Matrícula 75063119-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
8	DEICSV USU Infantozzi Remedicion Plano Aprob 220824	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), Matrícula 75213418-00000, Matrícula 75239352-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
9	DEICSV USU Infantozzi Reunion Plano 2022 Aprob	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REUNION), Matrícula 75213418-00000, Matrícula 75239352-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
10	DEICSV USU Rosario Remedicion Plano Aprob 220908	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), Matrícula 75174099-00000, Matrícula 75239352-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
11	Permiso de construcción	Alcaldía Municipal de Usulután (Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano)	Permiso de construcción, Exp. N° 065-2022	Oficina Resuelve: CONCEDER LO SOLICITADO. Sujeto a condiciones ver Resolución PCC-026-2022, firmada por el Tec. Wilver Adaias Hernández Cristales / Jefe de Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano.

		Estudio de impacto ambiental		
12	*Carta de presentación*	*Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*	*En relación con la Convocatoria EsIA NFA 556-2022, del Proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN"*	*Resolución MARN-NFA556-2022-R-852-2022* *Otorga el PERMISO AMBIENTAL DE "UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN"* *Con vigencia a partir del 22 de noviembre de 2022.*
13	*Carta de publicación*	*Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*	*Requerimiento de Consulta Pública y entrega del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN". Referencia: MARN-DEC-GEA-NFA556-2022-5586-2022*	
14	*Estudio de impacto ambiental*	*Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*	*Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN". NFA 556-2022*	
		PLANOS		
	DOCUMENTO	***INSTITUCIÓN***	***NOMBRE***	***RESPONSABLE/SELLADO POR***
15	*03458 - Topogáfico3 (1)*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Plano Topográfico (Carretera El Litoral en el municipio de Usulután del departamento de Usulután*	*N/A (Diciembre 2021)*
16	*DEICSV Handal Remedicion Plano 220810*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Plano de Remedición (Terreno Urbano, Matrícula No. 75063119-00000, Parcela Catastral 1123R31/631)*	*Raúl Eduardo Rivas Díaz, IC-3416 (Mayo 2022)*
17	*DEICSV Infantozzi Remedicion Plano 220810*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Plano de Remedición (Terreno Urbano, Matrícula No. 75213418-00000, Parcela Catastral 1123R31/642)*	*Raúl Eduardo Rivas Díaz, IC-3416 (Julio 2022)*
18	*DEICSV Infantozzi Reunion Plano 220919*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Reunión de Inmuebles (Parcela Catastral 1123R31/642)*	*Carolina Monterrosa, Técnica Proyectista TP-0636 (Agosto 2022)*
19	*DEICSV R Guerrero Remedicion Plano 220823 (DWG)*	*TOPCOM Topografía Inteligente*	*Plano de Remedición (Terreno Urbano, Matrícula No. 75174099-00000, Parcela Catastral 1123R31/641)*	*N/A (Julio 2022)*

Fotocopias de permisos, resoluciones y factibilidades técnicas (anexo 5)

EXP No. 071-2021
RESOLUCION CFL 032-2021
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2021

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **CALIFICACION DE LUGAR Y FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, en inmuebles propiedad de **HANDAL Y SOBRINOS, CLAUDIA MARIA INFANTOZZI DE PARKER, CARLA ISABEL INFANTOZZI DE SAFIE, ORLANDO INFANTOZZI, MARTA ELENA ALFARO DE AGUILA, JAIME RODOLFO AVILA CASTRO, GLORIA AVILA LLERENA DE CHACON, AIDA LORENA AVILA DE SCHONENBERG, JOSE ARMANDO AVILA AVENDAÑO, JOSE RAUL AVILA CASTRO Y MARIA EUGENIA AVILA DE ZEDAN.** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Al respectivo, esta Oficina RESUELVE: **CONCEDER LO SOLICITADO**, la cual se otorga condicionada a que el proyecto comercial a desarrollar, deberá atender los siguientes requerimientos y normativas urbanas siguientes:

1. El nombre del proyecto se denomina **PLAZA MUNDO USULUTAN.**

2. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

3. El proyecto en mención deberá desarrollarse dentro de los límites establecidos y las consideraciones y recomendaciones emitidas en Línea de Construcción y la Revisión vial que emitirá esta dependencia.

4. Deberá solicitar en esta dependencia municipal **la Revisión Vial y Zonificación** de las obras civiles a proyectar, requeridas para la habilitación y funcionamiento del proyecto comercial a desarrollar.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

5. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

6. La construcción deberá contar con todas las protecciones necesarias a fin de evitar todo tipo de molestias e inconvenientes a los vecinos y peatones. En caso contrario, esta Oficina, dejara sin efecto los trámites previos y Permiso de Construcción que sea otorgado para el proyecto comercial en mención.

7. Esta calificación queda sujeta al alineamiento demarcado para el inmueble en mención, debiendo respetar el derecho de vía y sección transversal

8. El vigente desarrollo del proyecto estará condicionado a la factibilidad de aguas negras extendidas por la Administración Nacional de Acueductos y alcantarillados Sanitarios (**ANDA)**, debiendo presentar su factibilidad en la documentación que se adjunte a la solicitud del permiso de construcción correspondiente. En caso de no contar con factibilidad de Alcantarillado, deberán solicitar al Hospital Regional la autorización para la construcción de fosa séptica, la cual deberá ser catalogada y autorizada para el uso comercial que comprende el proyecto solicitado.

9. En consideración a que la red de drenaje de aguas grasas se proyecta drenar a la red de Alcantarillados de Aguas Negras de la Administración Nacional de Acueductos (ANDA), su ejecución estará condicionada a la factibilidad que emita dicha institución gubernamental y a las condicionantes que se establezcan para su implementación.

10. En consideración que no se extienda la Factibilidad del Drenaje de las Aguas Residuales, es necesario presentar el Diseño de sistema de tratamiento que se proyecte instalar, según lo establecido en el reglamento vigente del Ministerio de Salud Pública (MINSAL), memoria de las pruebas de infiltración in situ (aplica para Establecimientos que no requieren presentar Estudio de Suelos), planos completos del sistema y sus componentes, con detalles y especificaciones técnicas, firmado y sellado por el profesional responsable, y la autorización del MINSAL, para su construcción.

11. En el caso que el proyecto comercial solicitado requiera de la instalación de tuberías, pozos de visita y/o trampa de grasas, no podrá ser instalada ni proyectada sobre terrenos particulares, con excepción que se presente la autorización notariada por parte de los propietarios de los inmuebles que fuesen afectados con dicha obra.

12. Será requisito indispensable para cualquier solicitud, dejar en el extremo derecho de los planos un espacio de 15 x 25 centímetros debidamente enmarcados para la colocación de los sellos de aprobación por parte de esta dependencia municipal.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

13. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico).

14. Para el proyecto en mención deberá considerar las Plazas de Estacionamiento necesarias, tomando en cuenta el área de atención al público, así como los espacios de Carga y Descarga para los locales de dicho establecimiento.

15. Deberá presentar una propuesta para el desalojo de los desechos que no sean de tipo domiciliario y que no puedan ser recolectados por servicio del tren de aseo que provee esta municipalidad, debiendo adjuntar factibilidad de dicho servicio en el tramite o petición del Permiso de Construcción para la remodelación del local comercial en mención.

16. Esta resolución queda sujeta al alineamiento demarcado por esta dependencia municipal para el inmueble presentado; por lo que la remodelación a efectuar al local comercial deberá efectuarse dentro del Área útil que se establezca en el alineamiento respectivo.

17. La presente Calificación de Lugar emitida por esta dependencia municipal, **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**. Transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

18. Esta Calificación no constituye autorización para efectuar ninguna clase de obra física en el terreno en mención, reservándose esta Oficina el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplir esta disposición.

19. El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

20. Cuando se solicite el permiso de Construcción deberá indicarse diámetro de tuberías, pendientes, tipo de material, caudal estimado y punto de descarga de las aguas grasas, indicando sus niveles de captación y desagüe de las mismas.

21. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble presentado.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

22. No se permitirá el almacenamiento NI la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

23. El proyecto comercial presentado queda condicionado a las disposiciones que contiene **LA LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**, vigente para el Desarrollo Urbano del Municipio de Usulután, incluyendo **La Ley y Reglamento de Carreteras y Camino Vecinales**, que rige y está regulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), que establece e impone las sanciones estipuladas en la referida Ley antes mencionada. Es por ello que al proyectar los accesos al proyecto en mención, deberá de respetar el alineamiento demarcado y no se permitirán accesos directos o perpendiculares a ningunas de las calles colindantes al inmueble.

24. Deberá considerar un espacio para efectuar las labores carga y descarga, el cual tendrá que ubicarse o contemplarse al interior del área útil del inmueble, debiendo proveerse de una vía interna que disponga de las dimensiones óptimas para efectuar y canalizar las maniobras al interior del área útil establecida en el alineamiento otorgado y demarcado para el inmueble en mención, en el que se deberá atender lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta Ciudad, el cual establece literalmente en el Articulo 73 lo siguiente: "**Las parcelas con frente a Vías Expresas y Arterias Primarias, deberán contar para su acceso con una Calle Marginal paralela a dicha vía.- El acceso al proyecto podrá restringirse a una entrada y una salida independientes, las que se ubicaran en cada extremo del frente del proyecto**", pues el mismo dispone de una longitud superior a 15 metros.- En los casos de parcelas con frentes inferiores a dicha longitud, **podrá disponer de un acceso exclusivo con doble circulación y se restringirá a la habilitación de una Calle Marginal, que se deberá efectuar paralela al eje de la Arteria Primaria o Vías expresa de acceso al proyecto**.

25. Considerando que la quebrada de invierno más próxima que se localiza al costado sur-oriente del inmueble presentado, se deberá considerar el drenaje pluvial hacia la misma, el cual deberá ser de forma encauzada, debiendo canalizar toda las aguas lluvia captadas al interior del proyecto en mención y las provenientes de los terrenos vecinos que en la actualidad generen una escorrentía superficial en forma natural hacia el interior del referido inmueble (costado sur), lo cual deberá justificarse mediante la elaboración de un **Estudio Hidrológico**, que garantice un adecuado

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

drenaje superficial, el cual deberá contemplar la presentación de un cuadro resumen de carácter comparativo, en el que se haga un análisis respecto a las condiciones actuales del terreno natural y las que se susciten con la ejecución del referido proyecto habitacional, de acuerdo a las condiciones: de impermeabilización dispuestas y atendiendo el grado de Urbanización establecido para el desarrollo del referido proyecto habitacional.- En el mismo análisis, se deberá establecer las medidas técnicas e infraestructura pluvial a implementar, a fin de que se garantice que el encauzamiento de las aguas lluvias, sobre la quebrada de invierno en mención, **NO CAUCE** daños en inmuebles, edificaciones e infraestructuras existentes en los niveles inferiores al punto de descarga del drenaje pluvial previsto para el proyecto comercial en mención, a fin de garantizar la integridad de los habitantes de los referidos inmuebles que colinden con la quebrada de invierno aludida.

26. En atención a que el desarrollo del proyecto comercial se concede en un inmueble que tiene una extensión superficial superior a 3.50 Hectáreas, el cual no se encuentra asentado en una zona de riesgo, ni vulnerabilidad, en el que existen únicamente árboles frutales y de diferentes especies dispersos, y su localización corresponde con el de una zona Habitacional y Comercial Consolidada respecto a sus colindancias e inmuebles aledaños, es necesario del requerimiento para la presentación del formulario ambiental y el Permiso Ambiental extendido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

27. Se deberá solicitar y obtener, en esta dependencia municipal, la factibilidad de recolección de los desechos sólidos domiciliares.- En su defecto deberá presentar una propuesta para su recolección.

28. En caso de requerir la autorización la tala parcial o total de árboles existentes dentro del inmueble presentado, se deberá obtener la misma, la cual deberá ser extendida por la Unidad Ambiental de esta municipalidad, previo a la autorización del Permiso de Parcelación del proyecto habitacional en mención, la cual deberá adjuntarse a la documentación de la solicitud respectiva.

29. Para el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia, por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto más las aguas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

30. 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.

31. Deberá diseñar y construir obras de control para infiltración y almacenamiento, para uso de las aguas lluvias y/o sistema de retención que solo permitan descargar el caudal generado por el terreno en condiciones sin desarrollo.

32. **Para poder descargar los sistemas de drenaje de Aguas Lluvias hacia cualquier cuerpo de agua, deberá diseñar y construir un sistema de detención-retención de aguas lluvias, con el fin de poder descargar solamente el caudal generado por el terreno en condiciones naturales (sin desarrollo del proyecto, considerando el coeficiente de escorrentía C=0.10).**

33. Será el profesional responsable el encargado de presentar una propuesta para la descarga de las aguas lluvias, sin que afecte la red vial y las colindancias.

34. **Deberá considerar un espacio y depósito para la recolección de la basura, el cual deberá ubicarse en un lugar de fácil acceso para su recolección**.- En dicho depósito no deberá disponerse de desechos que pongan en riesgo la salud de los miembros de la comunidad y del personal operativo de la municipalidad encargados de la recolección de desechos sólidos del área urbana de esta Ciudad.

35. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y demás reglamentos de Desarrollo Urbano vigentes para otras urbes y afines, que puedan ser aplicada su normativa urbana en casos excepcionales que no se contemple en la primera, que rige el desarrollo urbano del Municipio de Usulután.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL
DE USULUTÁN

CALLE GRIMALDI No 1 USULUTAN, EL SALVADOR, C. A.
TEL 2684-6702 2662 0068

UNIDAD DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

EXP No. 070-2021
RESOLUCION LNC- 016-2021
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2021

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **LINEA Y NIVEL DE CONSTRUCCION**, para el desarrollo de un proyecto COMERCIAL, en inmuebles propiedad de **HANDAL Y SOBRINOS, CLAUDIA MARIA INFANTOZZI DE PARKER, CARLA ISABEL INFANTOZZI DE SAFIE, ORLANDO INFANTOZZI, MARTA ELENA ALFARO DE AGUILA, JAIME RODOLFO AVILA CASTRO, GLORIA AVILA LLERENA DE CHACON, AIDA LORENA AVILA DE SCHONENBERG, JOSE ARMANDO AVILA AVENDAÑO, JOSE RAUL AVILA CASTRO Y MARIA EUGENIA AVILA DE ZEDAN.** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.
Esta oficina RESUELVE demarcar la Línea y Nivel de Construcción solicitada así:

SOBRE: CARRETERA LITORAL		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**15.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**9.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.50**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA A SANTIAGO DE MARIA		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**10.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**6.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**1.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.00**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA BY PASS		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**25.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN ACTUAL	**12.00**	**MTS.**
ANCHO DE HOMBRO	**2.60**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**2.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ZONA DE RETIRO	**7.50**	**MTS.**

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

N O T A S:

1. En los planos de construcción deberán presentar en todas las hojas un espacio de 15 x 25 centímetros, debidamente enmarcados en el extremo inferior derecho para los sellos de aprobación.

2. Los alineamientos descritos fueron demarcados en el terreno y en el plano de ubicación respectivo.

3. El nivel de construcción deberá considerar un nivel de piso terminado no menor de 0.20 mts., siempre y cuando éste no obstaculice el drenaje de aguas lluvias proyectado hacia la cuneta.

4. El nivel de ACERA a construir, tiene que ser no mayor de 0.20 mts. del nivel de la cuneta existente o proyectada, no dejando obstáculos en el ancho de la misma como gradas, para superar las diferencias de nivel que pudieran resultar de la construcción del referido proyecto. Las deferencias de niveles que pudieran resultar, se tendrían que subsanar dentro del referido proyecto, no así en las aceras.

5. Esta resolución queda condicionada a lo establecido en la **Calificación de Lugar** otorgada por esta dependencia.

6. Todo acceso al inmueble en mención ya sea Pasaje o Calle, tiene que entrar en desarrollo del proyecto, ya que el inmueble se encuentra colindante con proyectos ya establecidos.

7. La presente resolución SERA VÁLIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA.- Transcurrido ese lapso el interesado deberá solicitar su revalidación y quedará sujeto a aceptar cualquier modificación que se hubiere introducido posteriormente en los alineamientos.

8. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna clase de trabajo físico en el terreno disponible.

9. En caso de efectuar una segregación del inmueble general, deberán solicitar la calificación de lugar y presentar la escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros, al momento de solicitar el permiso de construcción.

10. En vista que el inmueble se localiza **con frente y acceso a una vía primaria**, este alineamiento quedara condicionado a lo establecido en la **Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales**, que incluirá todas las condiciones de accesibilidad vehicular que disponga y/o establezca el Ministerio de Obras Públicas, que es el ente o institución gubernamental que regula el cumplimiento de toda la normativa y

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

disposiciones técnicas y legales, que se establecen en la Ley y Reglamento antes mencionado y al cual se hace referencia en este numeral de la presente resolución emitida por esta dependencia municipal.

11. Deberá atender las disposiciones técnicas contenidas en el **Art. 73** del reglamento y Ley de Urbanismo y Construcción vigente, para el control del desarrollo urbano de esta ciudad, **el cual se refiere a condicionantes para el acceso a Parcelas sobre vías de circulación mayor**.

12. Esta resolución deja sin efecto cualquiera que sobre lo particular haya emitido esta Oficina, con fecha anterior.

13. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO.

ALCALDIA MUNICIPAL
DE USULUTÁN

CALLE GRIMALDI No 1 USULUTAN, EL SALVADOR, C. A.
TEL 2684-6702 2662 0068

OFICINA DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

EXPEDIENTE No.- 253-2022
RESOLUCION No.- 253-2022
USULUTAN 25 DE MAYO DE 2022

En atención a solicitud presentada en esta dependencia municipal para efecto de obtener la autorización del **PERMISO DE DEMOLICION**, para el proyecto denominado "**DEMOLICION DE EDIFICACIONES EXISTENTES**", en inmueble Propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.**
Ubicado en Carretera Litoral y Carretera By Pass, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.-

Al respecto este Departamento resuelve **CONCEDER** lo solicitado, haciendo constar al interesado lo siguiente:

1. La demolición se llevara a cabo de conformidad con las Protecciones y especificaciones técnicas requeridas.

2. Los alcances del proyecto otorgado comprende lo siguiente:

- **Demolición de 927.49 m2, de Edificaciones Existentes.**

3. El Permiso otorgado **UNICAMENTE** corresponde y autoriza la obra civil que conlleva la obra descrita.

4. No se permitirá el depósito de materiales sobrantes (ripio y basura) dentro del derecho de vía aledaño al inmueble presentado, advirtiendo que dicho incumplimiento está sujeto a sanciones económicas que establecen que el depósito de materiales de construcción y ripio frente a su propiedad, se sancionara con monto equivalente a $ 11.43 dólares de multa; por lo que se le sugiere que este sea ubicado dentro de los límites de propiedad del inmueble presentado

5. El Permiso se otorga de forma condicionada, el cual podrá revertirse en caso de que **se justifique técnicamente,** que su funcionamiento es perjudicial o pone en riesgo la salud de los habitantes de los sectores aledaños a la ejecución del referido proyecto.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

6. Esta resolución emitida que ampara el Permiso otorgado, **ES VALIDA POR EL TERMINO DE UN AÑO CALENDARIO,** contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso de construcción, transcurrido ese lapso de tiempo, deberá solicitar su revalidación, **quedando sujeto el proyecto a la imposición y acatamiento de las nuevas normativas urbanas vigentes para el uso de suelo de suelo otorgado**.

7. Al momento de trazar y excavar las cimentaciones del proyecto, se deberá proteger las existentes en edificaciones adyacentes o colindantes, debiendo considerar los niveles de terraza de los mismos, para efecto que las cimentaciones del proyecto presentado, se profundicen respecto a los niveles de terraza de los terrenos vecinos.

8. Se le hace saber al interesado que el Permiso de Demolición extendido constituye la autorización para la ejecución de la obra solicitada, advirtiéndosele que cualquier daño que pudiera ocurrir causada por vicios ocultos o defectos en la misma, será de la exclusiva responsabilidad civil o penal del propietario del inmueble y el profesional responsable de la obra.

(SIN PLANOS)

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

TEC. WILVER ADAIAS HERANDEZ CRISTALES
JEFE OFICINA DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCIÓN MARN-NFA556-2022-R-852-2022

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil veintidós. Vistas las diligencias promovidas por el licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, representante legal de la sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto denominado "PLAZA MUNDO USULUTÁN", ubicado sobre carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután, el cual consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas. El proyecto cuenta con los servicios básicos, agua a través de pozo propio, tratamiento de aguas negras por medio de Planta de Tratamiento, y servicio de recolección de desechos sólidos. El área del proyecto es de 66,234.64 m^2. EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales

CONSIDERANDO QUE:

I. Que la titular del proyecto, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente y Art.19 del Reglamento General de la Ley, presentó el Formulario Ambiental por medio del Sistema de Evaluación Ambiental en fecha cinco de abril de dos mil veintidós. Dicho Proyecto, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

II. Con fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en este Ministerio el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto antes citado, para continuar con el Proceso de Evaluación Ambiental, de conformidad con los artículos 19, 21, 22, 23 y 25 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 24, 29, 30, 32, 33 del Reglamento General de dicha ley.

III. El Estudio de Impacto Ambiental fue hecho del conocimiento del público en cumplimiento con lo establecido en los artículos 25 letra a), de la Ley del Medio Ambiente y 32 del Reglamento General de la misma; al respecto, el documento fue consultado, y en consecuencia se requirió realizar el proceso de Ponderación de Resultados de Consulta Pública, según el Art. 25, literal c) de La Ley del Medio Ambiente.

IV. Con fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en este Ministerio Fianza de Cumplimiento Ambiental por el monto de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$678,590.17) por un plazo de CATORCE (14) MESES, contados a partir del día dieciocho de noviembre de dos mil veintidós. Asimismo, se recibió por parte del titular el

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Convenio de Compensación Ambiental suscrito con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), para garantizar la ejecución de la medida de compensación ambiental correspondiente a la etapa de ubicación y construcción, por el monto de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,334.37).

V. De conformidad a lo dispuesto en los Artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 29 de la Ley del Medio Ambiente y los Arts. 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente, es procedente emitir la presente Resolución;

POR TANTO,

De conformidad a los considerandos anteriores;

RESUELVE:

1. OTORGAR EL PERMISO AMBIENTAL DE "UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN" a la sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el licenciado RICARDO ERNESTO AUGSPURG MEZA, titular del proyecto denominado "PLAZA MUNDO USULUTÁN", dicho proyecto se encuentra ubicado sobre carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután, el cual consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas. El proyecto cuenta con los servicios básicos, agua a través de pozo propio, tratamiento de aguas negras por medio de Planta de Tratamiento, y servicio de recolección de desechos sólidos. El área del proyecto es de 66,234.64 m^2.

2. Forman parte integrante de la presente Resolución y por consiguiente de obligatorio cumplimiento para la titular del proyecto, lo siguiente: El Dictamen Técnico Favorable de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós, el Estudio de Impacto Ambiental y sus adendas, el cual entre otros aspectos contiene el Programa de Manejo Ambiental. Tales documentos, entre otros, serán utilizados de fundamento para realizar la Auditoria de Evaluación Ambiental.

3. El Estudio de Impacto Ambiental y el Programa de Manejo Ambiental del proyecto, constituyen documentos de obligatorio cumplimiento para la titular, por lo que su incumplimiento faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

4. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al artículo 22 de la

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda. De lo contrario, esta Cartera de Estado iniciará los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

5. Será responsabilidad del titular, corregir cualquier impacto negativo significativo originado por las actividades no contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental y su documentación conexa o actividades contempladas, las cuales puedan desarrollarse de manera inadecuada.

6. Este Permiso Ambiental, no exime al titular del proyecto de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, como requisitos para la ejecución del presente proyecto.

7. Este PERMISO AMBIENTAL DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN del proyecto denominado "PLAZA MUNDO USULUTÁN", no otorga el Derecho al titular del proyecto antes mencionado para su construcción sin los permisos correspondientes ni para iniciar el funcionamiento, terminada su construcción.

8. Una vez concluidas las medidas ambientales la titular deberá solicitar a la Gerencia de Cumplimiento Ambiental de este Ministerio, por lo menos dos meses antes del vencimiento de la Fianza de Cumplimiento Ambiental, la auditoría de evaluación ambiental de acuerdo al Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente y los artículos 35, 36, 36-A, 37, 38 y 39 de su Reglamento General. La mencionada Auditoria de Evaluación Ambiental será la base para determinar si es procedente o no gestionar el Permiso Ambiental de Funcionamiento.

9. El incumplimiento a la presente Resolución por parte del titular del proyecto antes mencionado, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día de su notificación. - COMUNÍQUESE. - FERNANDO ANDRÉS LÓPEZ LARREYNAGA, MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES----------

DEC/GG

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
MINISTRO
GOBIERNO DE EL SALVADOR

DICTAMEN TÉCNICO DEL PROYECTO "PLAZA MUNDO USULUTÁN"

1. DATOS GENERALES.

a. **NFA**: 556-2022
b. **Nombre del proyecto**: "PLAZA MUNDO USULUTÁN";
c. **Nombre de la titular**: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.
d. **Representante Legal**: licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza.
e. **Ubicación del proyecto**: Sobre la Carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento Usulután.

2. ANTECEDENTES

En fecha 05 de abril de 2022, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, recibió el Formulario Ambiental para su Evaluación Ambiental del proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN", ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután, cuyo titular es la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada legamente por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza; el cual, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionaron los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EsIA). El EsIA fue presentado en fecha 7 de septiembre de 2022.

El 28 de septiembre de 2022, se emite el Requerimiento de Consulta Pública del proyecto por medio de la nota MARN-DEC-GEA-NFA556-2022-5586-2022; anexando el formato del contenido de publicación para la consulta del EsIA en cumplimiento al artículo 25 literal a) de la Ley del Medio Ambiente.

En cumplimiento al artículo relacionado en el párrafo anterior, se hizo de conocimiento de la población en general del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, a través del periódico La Prensa Gráfica, los días del 29 de septiembre de 2022 al 01 de octubre de 2022, en las páginas 34, 40, y 40, respectivamente.

La Consulta Pública fue realizada en el período del 03 al 14 de octubre de 2022. El Estudio de Impacto Ambiental fue consultado.

En fecha 28 de octubre de 2022 presenta información adicional al Estudio de Impacto Ambiental.
Debido a que el EsIA fue consultado, se elaboró Informe de Ponderación de Consulta Pública, con fecha 31 de octubre de 2022.

En fecha 18 de noviembre de 2022 presento Fianza de Cumplimiento Ambiental por el monto de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$678,590.17), **por un periodo de CATORCE MESES, contados a partir de 18 de noviembre de 2022 al 18 de enero de 2024**. Además, presento copia de Convenio de Compensación Ambiental firmado por la titular del proyecto y la AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA), por un monto de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,334.37), el cual será pagadero en el plazo de un año.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

3. GENERALES DEL PROYECTO:

3.1 Descripción del proyecto:

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas. El proyecto cuenta con los servicios básicos, agua a través de pozo propio, tratamiento de aguas negras por medio de Planta de Tratamiento, y servicio de recolección de desechos sólidos. El área del proyecto es de 66,234.64 m^2.

Imagen 1: Ubicación del proyecto (Coordenadas 13°20'33.26"N, 88°27'58.47"O)

En el siguiente cuadro se presenta el desglose de las diferentes áreas que conforman el proyecto:

Cuadro No. 1. Distribución de áreas total del proyecto.

RESUMEN ÁREAS PLAZA MUNDO USULUTÁN			
1.0	ESTACIONAMIENTO	Área (m2)	30,862.84
1.1	Área Verde	4,060.68	
1.2	Calles	13,648.55	
1.3	Aceras	2,616.11	
1.4	Estacionamientos	10,537.50	
2.0	EDIFICIO	Área (m2)	31,702.86
2.1	Locales	21,410.80	
2.2	Pasillos Públicos	8,131.68	
2.3	Pasillos de Servicio	556.33	
2.4	Áreas de Apoyo	971.07	
2.5	Equipos	289.06	
2.6	Oficinas	343.92	
3.0	PLAZA CENTRAL	Área (m2)	3,668.94
3.1	Anfiteatro	1,486.91	
3.2	Food Court	2,182.03	
		Total	66,234.64

Fuente: Estudio de Impacto Ambiental NFA556-2022 "PLAZA MUNDO USULUTAN"

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

3.2 Descripción de las áreas que conforman el proyecto:

El proyecto contempla una distribución de áreas donde se proyecta la construcción de una infraestructura que cuenta con los siguientes componentes:

3.2.1 Estacionamientos y otros

El proyecto contará con un total aproximado de 800 estacionamientos distribuidos alrededor de las edificaciones, en tres grandes zonas: poniente, norte y oriente. La superficie total de estacionamientos es de 10,537.50 m^2.

3.2.2 Edificio

El proyecto contempla la construcción de un edificio destinado a un supermercado, cines, locales ancla, área financiera y locales comerciales. El edificio cubre un área de 31,702.86 m^2, cuya distribución de espacios se presenta en el siguiente cuadro:

Tabla 1: Distribución de áreas del edificio

RESUMEN DEL ÁREA UTIL	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M^2)
Locales	21,410.80
Área de Pasillos públicos	8,131.68
Área de Pasillos servicios	556.33
Área de apoyo (Bodegas)	971.07
Área de equipos (subestaciones)	289.06
Área de oficina / BOC	343.92
ÁREA TOTAL	31,702.86

3.2.3 Plaza central

Estará conformada por un área de anfiteatro que comprende graderías, escenario y área verde al poniente de las graderías (incluyendo río) y otra destinada para Food Court integrada por área de mesas Food Court, área verde (incluyendo río) y área de mesas (3 huellas con pérgolas rombos); todo distribuido en 1,486.91 m^2.

Tabla 2: Distribución de áreas del anfiteatro

ÁREA ANFITEATRO	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
AGR	470.15
AESC	199.95
ARIO	206.51
AVRD-ANF	610.30
TOTAL	1,486.91

El Food Court estará distribuido en un área de mesas, área verde y un área de mesas con pérgolas.

Tabla 3: Distribución de áreas del Food Court

ÁREA FOOD COURT	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
AMS1	1,273.31
AMS2	285.72
ARIO	190.31
AVRD-FCO	432.69
TOTAL	2,182.03

3.2.4 Área verde

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

El área verde del proyecto se encuentra distribuida en 3 sectores, el primero en el área de estacionamiento, el segundo en el área de anfiteatro y el último en el Food Court.

Tabla 4: Resumen de área verde

RESUMEN ÁREA VERDE	ÁREA (m2)
Área Verde Estacionamiento	4,060.68
Área Verde Anfiteatro	610.30
Área Verde Food Court	432.69
Total	5,103.67

3.2.5 Calles y aceras.

Comprende el espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro comercial, con un área de 13,648.55 m^2 en el caso de las calles y 2,616.11 m^2 de aceras, para permitir su seguridad dentro de las instalaciones. Dicha área está distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas con concreto simple.

Tabla 5: Cuadro de área de calles y aceras

ÁREAS CALLES	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
CL1	423.43
CL2	1,342.38
CL3	1,408.92
CL4	1,505.00
CL5	1,864.10
CL6	1,012.86
CL7	1,641.98
CL8	1,635.19
CL9	286.37
CL10	460.08
CL11	697.45
CL12	112.58
CL13	1,208.21
CL14	50.00
TOTAL	13,648.55

ÁREAS ACERAS	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
AC1	34.64
AC2	358.36
AC3	1,214.60
AC4	199.99
AC5	456.84
AC6	351.68
TOTAL	2,616.11

3.2.6 Área de carga y descarga.

El proyecto contará con tres andenes de carga y descarga.

1. Carga y descarga del costado norte. Exclusivo para el suministro de locales comerciales con capacidad para dos camiones en simultáneo.
2. Carga y descarga del costado surponiente. Exclusivo para la operación del suministro de productos y desalojo de desechos del supermercado.
3. Carga y descarga del costado suroriente. Para el desalojo de desechos del Anfiteatro, Plaza de comidas y Locales comerciales del sector sur oriente.

3.2.7 Equipamiento

El proyecto estará dotado en un área central de aproximadamente 3,000 m^2 de un anfiteatro para aproximadamente 700 personas, plazas ajardinadas y suficientes locales de comida para el entretenimiento de familias. El interior de las edificaciones contará con 5 rotondas de aproximadamente 450 m^2 para el desarrollo de eventos, exposiciones comerciales o culturales, según la calendarización y necesidades del sitio.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

3.2.8 Agua potable

El abastecimiento de agua potable será por medio de pozo propio, cuya dotación aprobada en el Carta de No Afectación emitida por ANDA CNA REF.047.2022 de fecha 18 de abril de 2022 es de 2.77 L/s (43.90 GPM), calculando una dotación cuyas características de rendimiento garantizarán el abastecimiento de la demanda de personas. Por ser dicho proyecto autoabastecido, se contempla la compensación por explotación de recurso hídrico.

3.2.9 Alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales.

El proyecto contará con sistema de alcantarillado sanitario la cual descargará a una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de tipo ordinario. El proceso de tratamiento está basado en tipo biológico aeróbico con base en Lodos Activados con aireación extendida, con una capacidad de 150 m^3/ día y generará 1.8 m^3/ día de lodos residuales. Además, se construirá el cabezal de descarga en la coordenada 13°20'34.62"N, 88°27'47.23"O.

La titular del proyecto ha previsto la instalación de una batería de trampas diseñadas para separar las grasas y aceites de las aguas residuales. Complementariamente, se ha contemplado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

3.2.10 Alcantarillado pluvial y sistema de detención de aguas lluvias.

Para el diseño de todos los componentes que integran el sistema de evacuación de aguas lluvias, el Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el proyecto, consideró la Factibilidad de Aguas Lluvias. El desarrollo interno del proyecto plantea un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de siete pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada ubicada en el costado este, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural. Es importante hacer mención que en el último pozo del sistema de detención de aguas lluvias se tiene considerada la perforación hasta estrato profundo para la reinfiltración de agua lluvia. Se incluye una cisterna en la Plaza Central la que se tiene previsto que incluya dos depósitos, uno de los cuales servirá para captar agua lluvia que será bombeada desde ahí hacia los baños públicos, previo paso por un sistema de filtrado y clorinación.

4. ANÁLISIS TÉCNICO:

4.1 Ubicación y acceso del proyecto.

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután.

4.2 Factibilidades del proyecto

Factibilidad de Línea y Nivel de Construcción, emitida por la Alcaldía Municipal de Usulután, Resolución de Línea y Nivel de Construcción, Expediente No. 070-2021, Resolución LNC-016-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021.

Factibilidad de Calificación del Lugar y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, emitidas por la Alcaldía Municipal de Usulután, Expediente No. 071-2021, Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021.

Factibilidad de Certificado de No Afectación (CNA), emitida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), Certificado de No Afectación, Ref. CNA.047.2022 de fecha 18 de abril de 2022.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos, emitida por la Alcaldía Municipal de Usulután, de fecha 12 de enero de 2022.

Requerimientos de servicios básicos:

4.3 Servicios básicos e infraestructura a desarrollar:

- Abastecimiento de agua potable.

Para la etapa de ubicación y construcción se realizará el abastecimiento por medio de camiones cisterna y agua embotellada.

Para la etapa de funcionamiento, el suministro de agua potable dentro de las instalaciones será por medio de un pozo profundo a construir, ubicado en el costado norponiente del terreno, este será operado por el titular, cuenta con Certificado de no Afectación referencia CNA.047.2022 emitido por ANDA. Dicho pozo, abastecerá directamente una cisterna de almacenamiento de agua potable, de la cual por medio de un equipo electromecánico se proveerá agua a la red principal de agua potable que abastecerá las edificaciones y artefactos sanitarios del centro comercial.

- Manejo de aguas residuales de tipo ordinario.

Para la etapa de ubicación y construcción, el manejo de las aguas residuales se realizará a través de sanitarios portátiles, y su mantenimiento, evacuación y disposición en sitio autorizado, será a través de una empresa especializada con Permiso Ambiental para desarrollar dicha actividad.

Durante la fase de funcionamiento se construirá un sistema hidráulico de red de aguas negras. Todas las aguas residuales sin excepción serán conducidas por el colector sanitario hacia una Planta de Tratamiento de Aguas Negras (PTAN) a ubicarse en el sector de Patio de Maniobras al suroriente de las instalaciones y cuyo efluente manejado por un colector sanitario de diámetro 8 pulgadas hasta una quebrada de invierno denominada Quebrada El Zanjón, aproximadamente a unos 139.85 m al oriente del proyecto.

Se ha considerado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

El sistema incluye la instalación de trampas de grasa para el tratamiento de aguas residuales generadas en los locales donde se preparen alimentos como medida de prevención de la contaminación ambiental. Las aguas residuales se verterán a la planta de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario cumpliendo con los parámetros y límites establecidos en la normativa.

Para el manejo de las aguas residuales de los locales de Food Court que llevará la generación de aguas grasas, se ha dispuesto un colector secundario que colectará este tipo de aguas grasas y serán manejadas en primera instancia en una Caja Trampa de Grasa, para su posterior conexión al drenaje sanitario interno del proyecto. Se dispondrán Cajas Trampas de Grasas. El diseño de la red de aguas residuales se complementa con el diseño del Sistema de Venteo (SV), en las baterías de baños y se dispondrá una Montante paralela las Columna(s) Sanitaria(s), similar en cantidades.

- Manejo de aguas lluvias.

El desarrollo interno del proyecto detalla un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de siete (7) pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural. Es importante hacer mención que en el

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

último pozo del sistema de detención de aguas lluvias se tiene considerada la perforación hasta estrato profundo para la reinfiltración de agua lluvia. Se incluye una cisterna en la Plaza Central la que se tiene previsto que incluya dos depósitos, uno de los cuales servirá para captar agua lluvia que será bombeada desde ahí hacia los baños públicos, previo paso por un sistema de filtrado y cloración.

- Manejo de residuos sólidos.

Para el manejo de los residuos sólidos durante la etapa de ubicación y construcción se recolectarán en barriles; el servicio de recolección lo brindará la Alcaldía Municipal de Usulután. En la fase de funcionamiento del proyecto, el manejo de desechos sólidos se realizará por medio de servicio de recolección de desechos sólidos y disposición final por medio de la Alcaldía Municipal de Usulután.

4.4 Zonificación ambiental:

En base a la Zonificación Ambiental y Los Usos del Suelo para la Franja Costero Marina, Decreto Ejecutivo No. 59, el proyecto se cataloga dentro de la Zona Edificada, Zona de Protección y Restauración y Zona de protección y aprovechamiento. El lineamiento de dichas zonas es el siguiente:

Zona Edificada: permitir el aprovechamiento racional del tejido edificado, consolidando las funciones del desarrollo urbano, se encuentran permitido con restricción Proyectos Urbanísticos y/o Construcciones. *En esta zona se proyecta parte del desarrollo del proyecto.*

Zona de Protección y Aprovechamiento: Aprovechar racionalmente los recursos naturales disponibles para el desarrollo, garantizando la protección de los recursos hídricos y la fertilidad del suelo, evitando el incremento del nivel de riesgo existente por inundación y sequía. *En esta zona se proyecta parqueos del proyecto.*

Zona de Protección y Restauración: proteger red de drenaje natural y sus terrenos riberanos para recuperar servicios ambientales de regulación de la amenaza y evitar el incremento del nivel de riesgo existente por recorridos de flujos de escombros y lahares. *En esta zona se proyecta parqueos del proyecto; además se aclara que la zona ya se encuentra intervenida con carreteras, por lo que el drenaje de aguas superficiales ha sido modificado.*

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Imagen 2: Ubicación del proyecto y la ZAUS.

4.5 Compensación ambiental por pérdida de cobertura arbórea, impermeabilización y afectación a flora y fauna.

POR TALA:
Se talarán 255 árboles existentes.
Total 2,500 árboles x 16m^2= 40,800 m^2
Total, de área equivalente: **4.08 ha**

Se talarán 1,895 arbustos existentes.
Total, de área equivalente: = **1.71 ha**

POR IMPERMEABILIZACIÓN:
Se impermeabilizará 61,130.97 m^2
Total, de área equivalente: = **6.11 ha**

POR AFECTACIÓN AL PAISAJE Y VIDA SILVESTRE:
Se afectará un área de 66,234.64 m^2
Total, de área equivalente: = **6.62 ha**

Se realizará un Plan de Reforestación como compensación interna donde se sembrará un área de 0.51 Ha, con un costo total de $56,084.87. Esta se realizará en las áreas verdes y arriates del proyecto.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

Calculo según lo indicado por el MARN

Impacto	Descripción	Hectáreas	Costo/Ha (US$)	plazo años	Subtotal
1. Perdidas de cobertura vegetal	Tala de árboles	4.08	4,721.00	3	$19,261.68
1. Perdidas de cobertura vegetal	Tala de arbustos	1.71	6,915.00	3	$11,824.65
2. Impermeabilización	Impermeabilización	6.11	4,721.00	3	$28,845.31
3. Afectación del Paisaje y vida Silvestre	*Afectación Fauna Paisaje*	6.62	980	3	$6,487.60
			Costo Total		$66,419.24

Medida 8: Revegetación interna (-) $56,084.87

Monto de la medida ambiental de compensación externa: $10,334.37

4.6 Compensación ambiental por afectación al recurso hídrico.

POR AFECTACIÓN AL RECURSO HIDRICO:
Extracción de 199.44 m^3/ día (20 horas de bombeo). Demanda 72,795.60 m^3 /año.

Calculo según lo indicado por el MARN

Impacto	Descripción	Hectáreas	Costo/Ha (US$)	plazo años	Subtotal
4. Afectación al recurso	Consumo de agua 1-3 años	24.68	4,721.00	3	$116,514.28
			Costo Total		$116,514.28

4.7 Compensación Ambiental Externa por medio de Convenio de Compensación Ambiental entre la Titular y el Fondo Ambiental de El Salvador (FONAES), hoy AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA):

Tomando como base lo anteriormente establecido, se ha estimado la compensación ambiental por pérdida de cobertura arbórea, impermeabilización y afectación al paisaje y vida silvestre, un monto de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,334.37), la cual se realizará a través de un Convenio de Compensación Ambiental entre la titular del proyecto y la AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA). Esta medida será compensada durante la etapa de Ubicación y Construcción.
Además, se ha estimado la compensación ambiental por afectación al recurso hídrico; por un monto de CIENTO DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CATORCE 28/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$116,514.28), la cual se realizará a través de un Convenio de Compensación Ambiental entre la titular del proyecto y la AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA), la cual deberá de cumplirse durante la etapa de funcionamiento del proyecto.[1]

[1] De conformidad al Decreto No.388, publicado en el Diario Oficial número 100 Tomo N°435, de fecha 27 de mayo de 2022, el cual contiene la Ley de Disolución del Fondo Ambiental de El Salvador, establece en su artículo 2 que: "La Autoridad Salvadoreña del Agua, en adelante ASA, sucederá a partir de la entrada en vigencia de la Ley General de Recursos Hídricos, en las funciones, atribuciones, competencias,

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

5. PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

A continuación, se presentan los cuadros que conforman el Programa de Manejo Ambiental (PMA) de las dos etapas que conforman el proyecto, tanto para la Etapa de Ubicación y Construcción; como para la Etapa de Funcionamiento: Cuadro Resumen, Monitoreo y Cronograma de Medidas Ambientales,

El monto total de las medidas ambientales contempladas en el Programa de Manejo Ambiental del proyecto "PLAZA MUNDO USULUTAN", asciende a SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$776,452.17), conforme se detalla para cada una de las etapas siguientes:

a) Etapa de Ubicación y Construcción: SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$678,590.17), por un periodo de CATORCE MESES.
b) Etapa de Funcionamiento: NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$97,862.00), por un periodo de TREINTA Y SEIS MESES.

responsabilidades y obligaciones que, corresponden al Fondo Ambiental de El Salvador, por lo tanto, en todas las leyes, decretos, convenios, contratos y otros instrumentos y documentos, en los que se haga referencia al FONAES, se entenderá que se refiere a la Autoridad Salvadoreña del Agua (...)"

Art. 10.- Las funciones que actualmente son desarrolladas por el FONAES, a partir del 13 de julio del presente año serán asumidas por la Autoridad Salvadoreña del Agua"

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - EL SALVADOR, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Ubicación y Construcción.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1.	Descapote y terracería	1. Generación de emisiones de polvo y perdida de material por escorrentía superficial	Prevención	1. **Manejo adecuado del material térreo.**	Sitio a intervenir	El Titular	300.00	Entre el segundo y cuarto mes.	Manejo del material para prevenir la erosión y arrastre de material que puede afectar a terceros.
				Atenuación	2. **Humectar suelo para mitigar polvo.**	En el sitio del proyecto desinado para la construcción de viviendas, calles y avenidas, y zonas verdes	El titular	6,160.00	Entre el segundo y cuarto mes	Mitigación de la contaminación del aire de la zona del proyecto.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
			2. Generación material excedente.		3. **Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería**	Lugares de acopio en el proyecto y sitios de disposición final autorizados	El Titular	0.00	Los desalojos se harán en la medida que avanzan los trabajos de descapote y terracería. Entre el segundo y cuarto mes	Manejo de material sobrante para prevenir la contaminación y afectación a terceros
	2.	Construcción y funcionamiento de plantel y bodega (obras provisionales).	3. Afectación a la salud de los trabajadores y empleados por deshidratación.	Prevención	4. **Suministro de agua potable para trabajadores**	En el área del proyecto en construcción	El Titular	491.87	Del mes 1 hasta el mes 14	No se presentan afectaciones a la salud de los trabajadores por deshidratación
			4. Generación de excretas por trabajadores de la construcción.	Prevención	5. **Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento.**	En el área del proyecto en construcción	El titular	14,280.00	Del mes 1 hasta el mes 14	Prevenir contaminación de suelo, aire, agua por manejo inadecuado de excretas.
			5. Generación de desechos comunes por trabajadores de construcción.	Prevención	6. **Manejo integral de los desechos sólidos comunes.**	En el área del proyecto en construcción	El titular	248.00	Del mes 1 hasta el mes 14	Manejo de los desechos sólidos comunes y prevenir la contaminación y afectación a terceros.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
	3.	Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial	6. Generación de escorrentía superficial en la etapa de funcionamiento, con potencial de afectación aguas abajo	Prevención	7. **Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial**	En el área del proyecto en construcción	El titular	304,151.00	Entre el mes 5 y el mes 12.	Prevenir procesos erosivos y afectación a terceros
	4.	Construcción de instalaciones hidráulicas y sistema de tratamiento	7. Generación de aguas residuales en la etapa de funcionamiento, con potencial de contaminación del suelo y las aguas superficiales y subterráneas.	Prevención	8. **Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario**	En el área del proyecto en construcción	El titular	296,124.43	Entre el mes 8 y el mes 9.	Las descargas de aguas residuales tratadas no alteran las condiciones físicas, químicas y biologías del cuerpo receptor. Asimismo, cumplen con los parámetros para el reúso en laboras de riego de las áreas verdes.
	5.	Tala, remoción de cobertura orgánica y construcción de vías de circulación e infraestructura comercial	8. Pérdida de cobertura vegetal por eliminación de árboles y arbustos, y afectación a la fauna y el paisaje. 9. Pérdida de la capacidad de recarga acuífera por la impermeabilización.	Compensación	9. **Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna y del paisaje, e impermeabilización.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Fuera del Proyecto	El Titular	Ver tabla 27 y anexo B.15	Durante el primer año de ejecución.	Se ha suscrito convenio para la implementación de la medida. Compensar los impactos irreversibles que generará el proyecto.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
		Tala y remoción de cobertura orgánica	10. Pérdidas de la cobertura vegetal, y afectación de fauna y el paisaje.	Atenuación	10. **Revegetación interna.**	Zona de protección, zona verde ecológica, área verde recreativa, contorno y talud sur de reservorio de regulación.	El Titular	56,084.87	Entre el mes 12 y el mes 14	Contribuir a la infiltración de agua lluvia y mejorar el microclima en la etapa de funcionamiento.
		Desalojo de los sobrantes de construcción y limpieza del lugar.	11. Generación de sobrantes de construcción y material no reutilizable	Prevención	11. **Manejo y eliminación de desechos de la construcción en sitio autorizado**	Fuera del proyecto.	El Titular	750.00	Entre el mes 12 y el mes 14	Manejo de desechos sólidos no reutilizables y prevenir la contaminación del suelo
							Total	**678,590.17**		

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales
DEICE, S.A. de C.V.
S.A. de C.V.

PROGRAMA DE MONITOREO DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	5. **Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento.**	Número de sanitarios instalados. Mantenimiento y desalojo de sólidos y líquidos de las baterías sanitarias	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción	Bitácora de mantenimiento de sanitarios portátiles. Inspección visual. Comprobante de servicio de arrendamiento, mantenimiento y limpieza de las baterías sanitarias. Registro fotográfico.	El Titular	Contribuir a prevenir la contaminación del suelo y mitigar los riesgos a la salud de los trabajadores.	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12
	6. **Manejo integral de los desechos sólidos comunes.**	Dotación de los barriles. Se ha asignado a un responsable por el manejo de los desechos.	Sitio del proyecto	Diario. durante la construcción	Inspección visual de contenedores; comprobante de adquisición de contenedores; Comprobante de disposición final de desechos sólidos comunes; y Registro fotográfico.	El Titular	Se previene la contaminación del suelo por el manejo inadecuado de los desechos sólidos comunes	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12
	7. **Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial**	Planos como construido y pruebas de funcionamiento	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción y recepción de las obras	Registro documental y fotográfico, y planos como construido	El Titular	Manejo adecuado de la escorrentía superficial que genere las obras edificadas	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.2, C.4, C.5, C.6 y C.12.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	8. **Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario**	Planos como construido y pruebas de funcionamiento	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción y recepción de las obras	Registro documental y fotográfico, y planos como construido	El Titular	Manejo adecuado de la escorrentía superficial que genere las obras edificadas	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.11, B.12, B.13 y C.12.
	9. **Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna y del paisaje, e impermeabilización.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Convenio suscrito y plan de pagos implementado	Entidad seleccionada para implementar las medidas de compensación	Una vez	No aplica	El Titular	Se ha dado cumplimiento al Convenio	Verificar el cumplimiento de las condiciones del Convenio	Ver Table 27 y Anexo B.15
	10. **Revegetación interna.**	Planos con la vegetación realizada, y Recomendaciones para el Establecimiento y Mantenimiento de la Revegetación	Zonas verdes y arriates	Diario, durante la preparación y siembra.	Registro documental y fotográfico	El Titular	Zonas verdes vegetadas. Contribuir a mejorar el microclima en la etapa de funcionamiento	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.16 y C.14.
	11. **Desalojo y disposición en sitio autorizado de material sobrantes de la construcción.**	Registro de desalojos	Sitio de disposición temporal en el proyecto	Diario, durante el proceso de limpieza y desalojo del material	Registro documental y fotográfico y comprobantes de retiro de material sobrante.	El Titular	No hay indicios de contaminación por la presencia de desechos de construcción	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12.

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Ubicación y Construcción
Cronograma de Medidas Ambientales.

Etapa de ejecución	Medida Ambiental	Tiempo de ejecución														Monto estimado de la medida ambiental (US$)
		Año 1											Año 2			
		meses														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
FUNCIONAMIENTO	1. Manejo adecuado del material térreo		■	■	■											300
	2. Humectar suelo para mitigar polvo		■	■	■											6,160.00
	3. Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería		■	■	■											0.00
	4. Suministro de agua potable para trabajadores	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	491.87
	5. Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	14,280.00
	6. Manejo integral de los desechos sólidos comunes.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	248.00
	7. Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial					■	■	■	■	■	■	■	■			304,151.00
	8. Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario								■	■						296,124.43
	9. Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna y del paisaje, e impermeabilización. Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			Ver tabla 27 y Anexo B.15
	10. Revegetación interna.												■	■	■	56,084.87
	11. Desalojo y disposición en sitio autorizado de material sobrantes de la construcción.												■	■	■	750.00
															Total	**678,590.17**

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal
107

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

*El cronograma pertenece a la etapa de Ubicación y Construcción y no de Funcionamiento.

PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Funcionamiento

Etapa Ejecución	No.	Actividad del Proyecto	Descripción del Impacto Ambiental Generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida propuesta	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (anual) (US$)	Momento de su ejecución	Resultado esperado
FUNCIONAMIENTO	1.	Construcción de vías de circulación, sistemas hidráulicos y construcción de viviendas.	1. Generación de escorrentía superficial	Prevención	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga	Cajas de detención y cabezal de descarga a cuerpo receptor.	El Titular	1,200.00	Una vez por año, a partir del 4 trimestre del año 1 de la etapa de funcionamiento.	Conducción adecuada de la escorrentía superficial, no alteración del cauce del cuerpo receptor para evitar inundaciones aguas abajo.
	2.	Actividades de los inquilinos y usuarios.	2. Generación de desechos sólidos comunes	Prevención	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	Calles, avenidas y zonas públicas.	El Titular	0.00	A partir del mes 1 de la etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.
			3. Generación de vertidos	Prevención	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	Planta de tratamiento	El Titular	1,122.00	Desde el mes 1 del primer año de la Etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del cuerpo receptor, dando cumplimiento a la normativa aplicable.
			4. Extracción de recurso hídrico subterráneo	Prevención	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable	Pozo, estación de bombo, tanque y de equipo de desinfección	El Titular	700.00	: Anual. A partir del primer año de la Etapa de funcionamiento	Prevenir fujas y contaminación del agua que se suministra a los residentes.
			5. Generación de vertidos.	Prevención	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.	Tuberías, pozos, planta de tratamiento y cabezal de descarga.	El Titular	16,000.00	Anual. A partir del año 1 de la etapa de la etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del aire, agua superficial y suelo. Cumplir con la legislación aplicable

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del Proyecto	Descripción del Impacto Ambiental Generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida propuesta	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (anual) (US$)	Momento de su ejecución	Resultado esperado
				Prevención	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario	Sitio de disposición temporal del lodo residual.	El Titular	78,840.00	Mensual. Desalojos al sitio de disposición final de los lodos residual	Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.
	3.	Construcción, equipamiento y puesta de operación pozo y tanque de almacenamiento agua para consumo humano en la etapa de funcionamiento	6. Extracción de recurso hídrico subterráneo	Compensación	7. **Compensación ambiental por extracción de recurso hídrico.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Fuera del Proyecto	El Titular	Ver tabla 29 y Anexo B.15.	Del año 1 al 3 de la Etapa de Funcionamiento	Se ha suscrito convenio para la implementación de la medida. Compensar los impactos irreversibles que generará el proyecto.
							Total	**97,862.00**		

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios DEICE, S.A. de C.V.

PROGRAMA DE MONITOREO DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Funcionamiento
Programa de Monitoreo Ambiental

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Parámetros a considerar	Lugar o punto de Monitoreo	Frecuencia del Monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
FUNCIONAMIENTO	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga	Registro de actividades de mantenimiento	Cisterna de detención, y cabezal de descarga.	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Contribuir a no afectar a los residentes y a terceros por la escorrentía superficial a generar	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexos C.12
	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	Registro de actividades de mantenimiento	Calles y aceras de la residencial	A partir del mes 1 de la etapa de funcionamiento	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Contribuir a no contaminar las calles de la urbanización	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexo A.5 y C.12
	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	Registro de actividades de mantenimiento	Puntos de muestro en la planta de tratamiento	Desde el mes 1 del primer año de la Etapa de funcionamiento	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Se previene la contaminación y se da cumplimiento a la normativa aplicable	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexo B.13 y C.12
	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable	Registro de actividades de mantenimiento	Sistema de suministros de agua potable	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Asegura el adecuado suministro de agua potable a los residentes	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexos B.1, C.3, C.4 y C.12
	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.	Registro de actividades de mantenimiento	Planta de tratamiento y cabezal de descarga a cuerpo receptor	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Se contribuye con no contaminar el cuerpo receptor.	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexo B.13 y C.12

110

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Parámetros a considerar	Lugar o punto de Monitoreo	Frecuencia del Monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario	Registro de actividades de mantenimiento	Sitio de disposición temporal de lodos	Mensual	Registro de las actividades de entrega de lodos para su disposición final	El Titular	Se ha contribuido a la adecuada disposición final de los lodos residuales. Se contribuye a prevenir la contaminación de aire y suelo.	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexo A.8 y C.12
	7. Compensación ambiental por extracción de recurso hídrico. Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Convenio suscrito y plan de pagos implementado	Entidad seleccionada para implementar las medidas de compensación	Anual	No aplica	El Titular	Verificar el cumplimiento de las condiciones del Convenio	Verificar el cumplimiento de las condiciones del Convenio	Ver Tabla 29 y Anexo B.15

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

DEICE, S.A. de C.V.

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Tiempo de ejecución Año 1				Año 2				Año 3				Monto Estimado de la Medida Ambiental (anual) (US$)
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
FUNCIONAMIENTO	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga				■				■				■	1,200.00
	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	0.00
	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,122.00
	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable				■				■				■	700.00
	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.				■				■				■	16,000.00
	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario				■				■				■	78,840.00
	7. Compensación ambiental por extracción de recurso hídrico.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Ver tabla 29 y Anexo B.15.
													Total	**97,8 62.00**

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

6. CONCLUSIÓN

6.1 6.1 Después de realizada la evaluación ambiental de la información contenida tanto en el Formulario Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) sus anexos y adendas, el equipo técnico asignado por este Ministerio, determina que la titular del proyecto cumplió con los Términos de Referencia Generales emitidos, contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, estableciéndose la viabilidad ambiental del proyecto, por lo que se emite el presente DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE PARA LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO "PLAZA MUNDO USULUTÁN", obligándose la titular a dar cumplimiento a lo establecido en el Formulario Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental con sus adendas y anexos, Programa de Manejo Ambiental (PMA) aprobado y a las condiciones establecidas en el presente dictamen técnico.

6.2 Este dictamen técnico no exime a la titular del proyecto de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, para la ejecución del mismo.

6.3 La titular del proyecto deberá cumplir con todas las disposiciones técnicas y legales que las instituciones competentes han señalado o señalen en el futuro. Así mismo, deberá dar cumplimiento a la legislación ambiental relacionada con este tipo de proyecto, determinada por las diferentes leyes y normativas vigentes.

6.4 La titular deberá realizar las acciones correspondientes de existir denuncias ambientales o de otra naturaleza respecto al proyecto o su ejecución, siendo su responsabilidad, suspender las actividades del mismo y realizar correcciones en las medidas ambientales.

6.5 Cualquier impacto negativo no contemplado en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), debe ser mitigado por el titular y notificarlo a este ministerio.

6.6 El incumplimiento de lo establecido en el presente Dictamen Técnico, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

7. CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

7.1 El Ministerio podrá realizar inspecciones y Auditorías de Evaluación Ambiental pertinentes, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente dictamen técnico de conformidad a lo establecido en el Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente.

7.2 Durante la etapa de construcción, no se permitirá la disposición a cielo abierto de los desechos sólidos, dentro o aledaño al proyecto, ni en los terrenos colindantes, ni la quema de los mismos.

7.3 Durante la etapa de construcción del proyecto, los titulares son responsables del manejo de las aguas residuales que se generen, debiendo dotar de un medio ambientalmente viable para la disposición de las aguas residuales de tipo ordinarias.

7.4 Los materiales provenientes de la limpieza, descapote, excavaciones y cualquier otro residuo generado en la etapa de preparación del sitio o construcción, deberán ser retirados del área del proyecto y depositados en sitios autorizados por este Ministerio, debiendo contar con un registro de las fechas de ejecución y el sitio

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

utilizado para este fin. Además, para asegurar la protección del recurso suelo, la titular del proyecto implementará como medida ambiental durante la etapa de construcción, específicamente en la actividad de restitución de suelo, el proceso de mezcla de material térreo externo al sitio del proyecto previo a su disposición final en un sitio autorizado por este Ministerio.

7.5 Respecto a las actividades de terracería, realizar riegos periódicos para mitigar el material particulado. Con respecto al desalojo de material de limpieza, descapote o corte, colocar lona u otro material en los camiones, para prevenir afectación durante el desalojo.

7.6 Durante la ejecución del proyecto, los titulares son responsables del manejo de las aguas lluvias que se generen a raíz de la ejecución del proyecto, debiendo establecer obras para la canalización de las mismas, de manera tal que no perjudiquen los terrenos colindantes.

7.7 Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, los titulares deberán presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda.

7.8 Una vez concluidas las medidas ambientales de la Etapa de Ubicación y Construcción, la titular del proyecto deberá solicitar a la Gerencia de Cumplimiento Ambiental de este Ministerio, por lo menos dos meses antes del vencimiento de la Fianza de Cumplimiento Ambiental, la auditoría de evaluación ambiental de acuerdo al Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente y los artículos 35, 36, 36-A, 37, 38 y 39 de su Reglamento General. La mencionada Auditoría de Evaluación Ambiental será la base para determinar si es procedente o no gestionar el Permiso Ambiental de Funcionamiento.

8. RESPONSABILIDADES DE LA TITULAR.

Además de cumplir con la ejecución del proyecto y de las medidas ambientales propuestas en el Programa de Manejo Ambiental (PMA), la titular debe adherirse a los siguientes parámetros técnicos, los cuales son auditables y se recomienda establecer las pruebas documentales de su realización:

8.1 Las actividades asociadas a la ejecución del proyecto, solamente deberán realizarse hasta después de haber obtenido el PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, según corresponda, emitida por la autoridad competente, junto con la AUTORIZACIÓN expresa de la Alcaldía Municipal; debiendo la titular, presentar a este Ministerio copia certificada por notario de dichas autorizaciones, estableciendo la fecha del inicio de la ejecución del proyecto.

8.2 La titular debe documentar la implementación de cada una de las acciones y/o medidas establecidas en el Programa de Manejo Ambiental (PMA) y en el presente dictamen técnico, para lo cual deberán mantener una bitácora ambiental en el sitio.

8.3 Queda prohibido realizar dentro del área del proyecto, las siguientes acciones durante su ejecución:

a. Disposición de los residuos sólidos a cielo abierto, dentro y alrededor del mismo;

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

b. Trabajos nocturnos de construcción, en especial con maquinaria pesada a fin de evitar molestias por ruido, entre otros, a los vecinos y/o colindantes;
c. Trabajos de mantenimiento y reparación de equipo y maquinaria, para evitar derrames de aceites, lubricantes y combustibles que pudieran contaminar el suelo.

8.4 Es responsabilidad de la titular, suspender las actividades del proyecto y realizar correcciones en las medidas ambientales que correspondan, para subsanar las siguientes condiciones:
a. Realizar actividades no previstas en el estudio de impacto ambiental aprobado;
b. Impactos ambientales adversos no contemplados en la evaluación ambiental, que surjan durante la ejecución del proyecto;
c. De existir denuncias ambientales o de otra naturaleza respecto al proyecto o su ejecución, el titular deberá realizar las acciones correspondientes para subsanarlas.

8.5 Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente.

8.6 La titular deberá informar al personal que participará en la ejecución del proyecto, sobre las disposiciones contenidas en la Resolución emitida por este Ministerio, a fin de que sean cumplidas.

8.7 El Ministerio podrá realizar inspecciones y Auditorías de Evaluación Ambiental pertinentes, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente dictamen técnico de conformidad a lo establecido en el Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente.

8.8 El incumplimiento de lo establecido en el presente Dictamen Técnico, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

Este dictamen técnico determina la VIABILIDAD AMBIENTAL del proyecto, según el Estudio de Impacto Ambiental, por lo que no sustituye las normas técnicas y legales de otras autoridades competentes con el mismo, por lo que NO SE AUTORIZA LA EJECUCIÓN DE OBRAS FÍSICAS, ACTIVIDADES DE TERRACERÍA (manual o mecánica) NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN DE TALA DE ÁRBOLES;
Forma parte del presente dictamen el Anexo N°1 "Distribución en planta del proyecto".

San Salvador, 22 de noviembre de 2022.

Evaluado por: Ing. Iris Ivette Rodríguez Villarán
Técnico en Evaluación Ambiental F._____

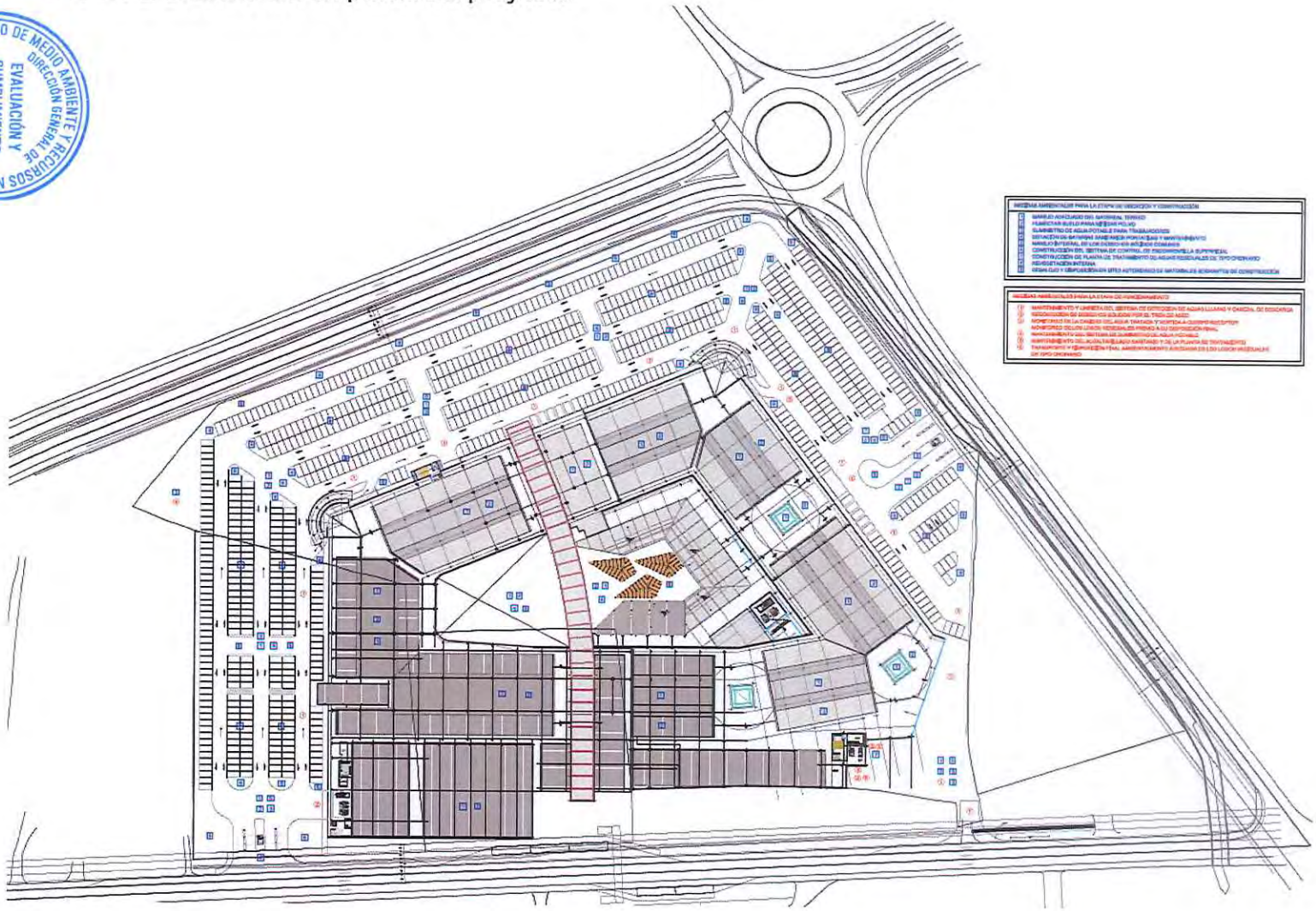
Lic. Gerardo José Granadeño
Técnico en Legal

Visto Bueno: Ing. Luisa María Cañas
Gerente de Evaluación Ambiental F._____

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ANEXO No 1: Distribución en planta del proyecto



EXP No. 065-2022
RESOLUCION PCC- 026-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN,** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A de C.V.** (**DEICE S.A. DE C.V).** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de PERMISO DE CONSTRUCCIÓN solicitado**.

2. En la documentación presentada se ha adjuntado copia de las factibilidades extendidas por las instituciones correspondientes para la tramitología del referido proyecto, las cuales establecen **literalmente** que proporcionaran las conexiones o suministros correspondientes tanto el Agua potable, aguas grices como también el suministro del tendido eléctrico. Es necesario dar fiel cumplimiento a cada una de ellas de conformidad a lo establecido por cada institución. Es responsabilidad del propietario del proyecto, velar que dichas factibilidades estés vigentes.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción**, referente a las condiciones de accesibilidad a un

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTÁN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. Deberá presentar una propuesta del drenaje pluvial, lo cual podrá ser evacuada hacia la quebrada de invierno que colinda al costado sur oriente del proyecto en mención, pudiendo drenar sobre la misma exclusivamente las aguas lluvias captadas dentro del proyecto.- Dicha propuesta del drenaje pluvial captado al interior del área útil en que se harán las obras del proyecto comercial, deberá ser respaldada mediante un Estudio respectivo que sea acorde con la propuesta que se adjunte para el drenaje y desagüe del caudal de aguas Pluviales captadas en el proyecto comercial en mención. Para ello se deberá considerar un periodo de retorno mínimo de 25 años y obtener datos de las lluvias más intensas registradas en el pluviómetro más cercano que dispone el Sistema Meteorológico del país.

5. En vista que el inmueble en el que se desarrollara el proyecto Comercial no cuenta o dispone de una Infraestructura para el drenaje sanitario de Aguas Negras y Grises ni Autorización **ACTUALIZADA** otorgada por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, respecto uso de Una Fosa Séptica con Pozo de Absorción, que **DEBERA GESTIONAR, OBTENERLA** y adjuntarla a la documentación presentada en solicitud del Permiso de Construcción, que será otorgado por esta dependencia municipal.- Dicha autorización deberá ser solicitada para uno o más locales comerciales (en el caso que sea de uso común), debiendo ser extendida la resolución correspondiente para la autorización de la referida fosa séptica, conforme al tipo de proyecto de local(es) comercial(es) a desarrollar en el proyecto en mención.

6. El número de plazas de Estacionamiento presentadas es de 839 que servirá para el uso de clientes, proveedores y el personal operativo y administrativo de este Local Comercial, hacia las cuales se ha dispuesto que el acceso sea mediante una vía interna proyectada que **DEBERÁ TENER UN ANCHO MÍNIMO DE 6 METROS**, que es el ancho de rodaje sugerido para vehículos tipo estándar o convencionales, para el que las dimensiones de cada una de la plazas de estacionamiento deberá disponer de un ancho de 2.50 metros por 5.00 metros de longitud, entre estas plazas se tendrán que establecer o disponer un porcentaje para personas con capacidades especiales.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

7. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

8. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

9. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

10. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

11. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

- **LOCALES COMERCIALES:**

Se han destinado 174 locales comerciales que suman 22,385.22 m2. Cada local cuenta con su servicio sanitario (1 lavamanos y 1 inodoro) y 1 poceta de servicio. Los locales tienen aproximadamente entre 61.68 m2 y 652.41 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

- **LOCALES DE COMIDA:**

El centro comercial tendrá un área específica para 16 locales de comida que suman 736.41 m2. Cada local de comida tiene entre 38.38 m2 y 62.95 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

– **ANCLAS:**

Cuenta con 1 Ancla que tiene un área total de 2,161.48 m2, destinada para albergar un súper mercado que contara con acceso desde el interior del centro comercial para los usuarios y su propia zona de carga y descarga para productos.

– **ANCLA TIPO CINE**

Ubicado en el sector sur oriente N° N1 -064 con un área de 961.17 m2, se conceptualiza para poder funcionar como un cine.

– **MINI ANCLAS:**

Cuenta con 2 mini anclas distribuidas a en las esquinas internas del centro comercial que suman 1,072.32 m2. Mini ancla 01 tiene 576.37 m2, el Mini ancla 02 tiene 495.95 m2 y el Las mini anclas en la etapa de desarrollo del centro comercial no cuentan con baños y lavamanos, únicamente se serán previstas las instalaciones para que cada inquilino las desarrolle, se proyecta que el uso de cada mini ancla sea para albergar franquicias de comida rápida.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

– **KIOSKOS:**

Los Kioskos tiene un área promedio de 4.00 m2. Estos están destinados también para ventas rápidas de productos misceláneos, la ubicación y cantidad requerida será según demanda de mercado.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS

– **ÁREAS COMUNES:**

Está compuesta por las áreas de circulación y plazas internas que suman un área 10,174.92 m2 destinadas para la circulación de usuarios, decoración y realización de actividades internas, también cuenta con un área descubierta que funciona como auditorio, plaza y zona de jardines y fuentes para ambientación del espacio de food court.

– **SANITARIOS:**

El centro comercial posee 2 áreas de servicios sanitarios públicos para mujeres, hombres y un servicio sanitario para personas con movilidad reducida. Los servicios sanitarios ubicados inmediatos al área de food court.

El servicio sanitario para mujeres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 10 inodoros, 5 lavamanos, 1 cambiador de pañales para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El servicio sanitario para hombres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 5 inodoros, 5 urinario, 5 lavamanos 1 cambiador de pañales compartido desde pasillo para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El baño de movilidad reducida cuenta con un área de 5.45 m2, cuenta con 1 inodoro ADA, 1 lavamanos y barras para movilidad reducida.

El área administrativa y área de apoyo cuenta cada una con sus respectivas baterías de baños y son únicamente para el uso de empleados del centro comercial y locales, cada local cuenta con un baño independiente para sus empleados y clientes.

– **ADMINISTRACIÓN:**

Está compuesta por un área de 341.29 m2 que, constada de espacios de recepción, caja, sala de reuniones, área de trabajo colaborativo, gerencia, cuarto de informática y baños sanitarios. Estas oficinas están destinadas para el personal administrativo del centro comercial.

AREAS DE APOYO

– **BODEGAS:**

Existen 10 bodegas con usos variados según la necesidad del centro comercial. Entre todos los espacios de bodega se suma un área de 971.07 m2

– **CUARTOS TÉCNICOS:**

Hay 3 zonas destinadas a cuartos eléctricos y subestaciones para centro comercial que suman un área de 400.66 m2. Hay 1 zona destinada a cuarto eléctrico y subestación de ancla principal la cual tiene un área de 350.60 m2.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

– **CUARTO DE BOMBEO Y CISTERNA AP:**

Tanto centro comercial como supermercado comparten un cuarto de bombeo con sistemas separados cuya suma es igual a 181.20 m2.

– **MUELLE DE CARGA Y DESCARGA:**

El muelle de carga y descarga para el supermercado tiene un área de 192.15 m2. El muelle de carga y descarga general tiene un área de 1122.43 m2.

BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:

La recolección de desechos sólidos se realizará en el área de carga y descarga del centro comercial ubicada sobre el acceso 4, el área del basurero / desechos cuenta con 78 m2, área en la cual se realizan la clasificación de los desechos almacenando temporalmente los desechos secos y húmedos, los desechos que puedan ser reciclados se almacenaran en un espacio anexo de 45.00 m2 para el almacenamiento y posterior desalojo de producto reciclado.

– **ASEO:**

El centro comercial cuenta con 2 cuartos de aseo, cada uno con un área de 2.8 m2, ubicados cerca del área de food court, destinados para almacenaje de insumo de limpieza para el aseo constante de las áreas comunes del centro comercial, cada local cuenta con una poceta de aseo para la limpieza de su propia área,

ACCESOS

El centro comercial cuenta con 4 accesos principales de los cuales 2 están destinados para el ingreso peatonal y vehicular de usuarios (acceso 1 y 2), 1 acceso está destinado para ingreso únicamente peatonal para los usuarios que se movilizan en transporte público (acceso 3) el cual está dotado de una bahía de transbordo para el intercambio de pasajeros y un carril para no obstaculizar el tráfico y un cuarto acceso (acceso 4) destinado únicamente para el ingreso de mercancías el cual cuenta con su propia bahía de carga y descarga.

– **ESTACIONAMIENTOS:**

El número de plazas de estacionamiento para el Centro Comercial es de 949 de las cuales 15 de ellas son de modalidad reducida.

El terreno del proyecto consta de un área de 73,814.58 m^2, con un área construcción de 33,805.48 m^2. Equivalente al 45.80 % del terreno. El centro comercial está distribuido en 2 niveles que se adaptan a la morfología del terreno, la primera terraza ubicada sobre el nivel 100.50 msnm y la segunda en la terraza ubicada sobre el nivel 96.00 msnm, que contempla el desarrollo de centro comercial, áreas complementarias y oficinas administrativas.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

AREA PERMEABLE

- El área permeable es equivalente a 5,103.67 m2 lo cual es el 7.51% del área total del terreno, la cual se divide entre 4,060.68 m2 de área verde de estacionamiento, 610.30 m2 de área verde de Anfiteatro y 432.69 m2 de área verde de food court.

12. Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento a desarrollar será de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de longitud, las cuales deberán contemplarse de forma rectangular.-Podrá disponerse en forma trapezoidal, siempre y cuando **NO SEA INFERIOR** la dimensión de ninguna de las aristas de ninguna de las plazas de estacionamiento a desarrollar; por lo que deberá readecuar la orientación y reacomodar la plaza de estacionamiento número siete, según se indica en la hoja de detalle adjunta a la presente resolución, debiendo habilitar o desarrollar la rampa de acceso hacia las plazas de estacionamiento en un ancho no mayor a 1/3 del ancho de la acera indicado en el alineamiento extendido por esta municipalidad para el proyecto presentado.

13. Deberá presentar una propuesta de ventilación mecánica en espacios interiores (baños y áreas de almacenamiento), que carezcan de ventilación natural.

14. La ventilación natural requerida para los espacios habitables será de 1/5 del área a ventilar, la cual podrá ser de forma mecánica, debiendo en tal caso presentar la ubicación, el detalle arquitectónico y el diseño eléctrico requerido para su implementación

15. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

16. El proyecto deberá contemplar de rampas y/o pasillos de circulación interior para uso peatonal, el cual deberá considerarse con un ancho mínimo de un metro con veinticinco centímetros, que servirán para la movilización interior de los clientes, proveedores y empleados, debiendo provisionarse de las condiciones óptimas para la circulación de las personas discapacitadas, de la tercera edad y mujeres embarazadas, a fin de que puedan tener acceso a todas las instalaciones del proyecto comercial en mención, incluyendo los servicios sanitarios (inodoros y lavamanos), los cuales deberá proveerse al menos uno por cada sexo, con las condiciones y dimensiones mínimas necesarias para el uso de este tipo de personas con discapacidad física.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

17. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

18. Deberá considerar un espacio dentro del área útil del proyecto, destinado para la colocación de un contenedor de basura de uso exclusivo para los clientes y empleados del referido complejo comercial, el cual se deberá proveer de las dimensiones requeridas para el funcionamiento óptimo del referido proyecto y en un lugar de fácil acceso para su recolección.

19. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

20. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

21. Deberá presentar cuadro de acabados, de ventanas y puertas, debiendo considerar para el dimensionamiento de las ventanas, lo anteriormente establecido para efecto de proveer de ventilación natural en espacios cerrados.

22. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

23. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

24. No se permitirá el almacenamiento ni la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

25. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

26. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

27. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

28. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

29. PREVIO AL INICIO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO EN MENCIÓN, deberá gestionar y obtener la aprobación del proyecto presentado, por parte del Ministerio de Trabajo, a través de la Sección de Seguridad Ocupacional, que es la oficina gubernamental encargada de velar por el cumplimiento de las normativas urbanas establecidas en los lugares de trabajo y hacer valer las disposiciones legales o sanciones que se contemplan en la **LEY GENERAL DE PREVENCION DE RIESGOS EN LOS LUGARES DE TRABAJO.**

30. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

31. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

32. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

EXP No. 065-2022
RESOLUCION PCC- 026-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **PERMISO DE TERRACERIA,** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **DEICE S.A. DE C.V.** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de TERRACERIA solicitado**, debiendo presentar el mismo para la obtención del **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**.

2. En el próximo tramite deberá adjuntar copia de las factibilidades extendidas por **ANDA** (Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios) y **DEUSEM**, las cuales deberán establecer **literalmente** que proporcionaran la conexión para el suministro de Agua Potable, el Drenaje de Alcantarillado Sanitario y Aguas Grises y la conexión hacia el tendido eléctrico existente sobre la Carretera del Litoral.- Dichas factibilidades deberá ser acordes al tipo de proyecto Comercial que se ha previsto desarrollar.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción**, referente a las condiciones de accesibilidad a un

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

5. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

6. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

7. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

8. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

LOCALES COMERCIALES:
ÁREAS COMPLEMENTARIAS
AREAS DE APOYO
BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:
ACCESOS
AREA PERMEABLE

9. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

10. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

11. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

12. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

13. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

15. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

16. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

17. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

18. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

19. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

20. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

21. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

22. Los desalojos o movimientos de material resultante de la terracería, tendrá que evacuarse al sitio ya destinado y aprobado por la entidad correspondiente.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

EXP No. 063-2022
RESOLUCION CFL 012-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **REVALIDACIÓN DE CALIFICACION DE LUGAR Y FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, Otorgado con Expediente N° 071-2021, Resolución N° CFL-032-2021, con fecha 8 de diciembre del 2021. Para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, denominado **"PLAZA MUNDO USULUTAN"** en inmuebles propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. (DEICE S.A. DE C.V.)** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Al respectivo, esta Oficina RESUELVE: **CONCEDER LO SOLICITADO**, la cual se otorga condicionada a que el proyecto comercial a desarrollar, deberá atender los siguientes requerimientos y normativas urbanas siguientes:

1. El nombre del proyecto se denomina **PLAZA MUNDO USULUTAN.**

2. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

3. El proyecto en mención deberá desarrollarse dentro de los límites establecidos y las consideraciones y recomendaciones emitidas en Línea de Construcción y la Revisión vial que emitirá esta dependencia.

4. Deberá solicitar en esta dependencia municipal **la Revisión Vial y Zonificación** de las obras civiles a proyectar, requeridas para la habilitación y funcionamiento del proyecto comercial a desarrollar.

5. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

6. La construcción deberá contar con todas las protecciones necesarias a fin de evitar todo tipo de molestias e inconvenientes a los vecinos y peatones. En caso contrario, esta Oficina, dejara sin efecto los trámites previos y Permiso de Construcción que sea otorgado para el proyecto comercial en mención.

7. Esta calificación queda sujeta al alineamiento demarcado para el inmueble en mención, debiendo respetar el derecho de vía y sección transversal

8. El vigente desarrollo del proyecto estará condicionado a la factibilidad de aguas negras extendidas por la Administración Nacional de Acueductos y alcantarillados Sanitarios (**ANDA**), debiendo presentar su factibilidad en la documentación que se adjunte a la solicitud del permiso de construcción correspondiente. En caso de no contar con factibilidad de Alcantarillado, deberán solicitar al Hospital Regional la autorización para la construcción de fosa séptica, la cual deberá ser catalogada y autorizada para el uso comercial que comprende el proyecto solicitado.

9. En consideración a que la red de drenaje de aguas grasas se proyecta drenar a la red de Alcantarillados de Aguas Negras de la Administración Nacional de Acueductos (ANDA), su ejecución estará condicionada a la factibilidad que emita dicha institución gubernamental y a las condicionantes que se establezcan para su implementación.

10. En consideración que no se extienda la Factibilidad del Drenaje de las Aguas Residuales, es necesario presentar el Diseño de sistema de tratamiento que se proyecte instalar, según lo establecido en el reglamento vigente del Ministerio de Salud Pública (MINSAL), memoria de las pruebas de infiltración in situ (aplica para Establecimientos que no requieren presentar Estudio de Suelos), planos completos del sistema y sus componentes, con detalles y especificaciones técnicas, firmado y sellado por el profesional responsable, y la autorización del MINSAL, para su construcción.

11. En el caso que el proyecto comercial solicitado requiera de la instalación de tuberías, pozos de visita y/o trampa de grasas, no podrá ser instalada ni proyectada sobre terrenos particulares, con excepción que se presente la autorización notariada por parte de los propietarios de los inmuebles que fuesen afectados con dicha obra.

12. Será requisito indispensable para cualquier solicitud, dejar en el extremo derecho de los planos un espacio de 15 x 25 centímetros debidamente enmarcados para la colocación de los sellos de aprobación por parte de esta dependencia municipal.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

13. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico).

14. Para el proyecto en mención deberá considerar las Plazas de Estacionamiento necesarias, tomando en cuenta el área de atención al público, así como los espacios de Carga y Descarga para los locales de dicho establecimiento.

15. Deberá presentar una propuesta para el desalojo de los desechos que no sean de tipo domiciliario y que no puedan ser recolectados por servicio del tren de aseo que provee esta municipalidad, debiendo adjuntar factibilidad de dicho servicio en el tramite o petición del Permiso de Construcción para la remodelación del local comercial en mención.

16. Esta resolución queda sujeta al alineamiento demarcado por esta dependencia municipal para el inmueble presentado; por lo que la remodelación a efectuar al local comercial deberá efectuarse dentro del Área útil que se establezca en el alineamiento respectivo.

17. La presente Calificación de Lugar emitida por esta dependencia municipal, **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**. Transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

18. Esta Calificación no constituye autorización para efectuar ninguna clase de obra física en el terreno en mención, reservándose esta Oficina el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplir esta disposición.

19. El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

20. Cuando se solicite el permiso de Construcción deberá indicarse diámetro de tuberías, pendientes, tipo de material, caudal estimado y punto de descarga de las aguas grasas, indicando sus niveles de captación y desagüe de las mismas.

21. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble presentado.

22. No se permitirá el almacenamiento NI la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

23. El proyecto comercial presentado queda condicionado a las disposiciones que contiene **LA LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**, vigente para el Desarrollo Urbano del Municipio de Usulután, incluyendo **La Ley y Reglamento de Carreteras y Camino Vecinales**, que rige y está regulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), que establece e impone las sanciones estipuladas en la referida Ley antes mencionada. Es por ello que al proyectar los accesos al proyecto en mención, deberá de respetar el alineamiento demarcado y no se permitirán accesos directos o perpendiculares a ningunas de las calles colindantes al inmueble.

24. Deberá considerar un espacio para efectuar las labores carga y descarga, el cual tendrá que ubicarse o contemplarse al interior del área útil del inmueble, debiendo proveerse de una vía interna que disponga de las dimensiones óptimas para efectuar y canalizar las maniobras al interior del área útil establecida en el alineamiento otorgado y demarcado para el inmueble en mención, en el que se deberá atender lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta Ciudad, el cual establece literalmente en el Articulo 73 lo siguiente: "**Las parcelas con frente a Vías Expresas y Arterias Primarias, deberán contar para su acceso con una Calle Marginal paralela a dicha vía.- El acceso al proyecto podrá restringirse a una entrada y una salida independientes, las que se ubicaran en cada extremo del frente del proyecto**", pues el mismo dispone de una longitud superior a 15 metros.- En los casos de parcelas con frentes inferiores a dicha longitud, **podrá disponer de un acceso exclusivo con doble circulación y se restringirá a la habilitación de una Calle Marginal, que se deberá efectuar paralela al eje de la Arteria Primaria o Vías expresa de acceso al proyecto**.

25. Considerando que la quebrada de invierno más próxima que se localiza al costado sur-oriente del inmueble presentado, se deberá considerar el drenaje pluvial hacia la misma, el cual deberá ser de forma encauzada, debiendo canalizar toda las aguas lluvia captadas al interior del proyecto en mención y las provenientes de los terrenos vecinos que en la actualidad generen una escorrentía superficial en forma natural hacia el interior del referido inmueble (costado sur), lo cual deberá justificarse mediante la elaboración de un **Estudio Hidrológico**, que garantice un adecuado drenaje superficial, el cual deberá contemplar la presentación de un cuadro resumen de carácter comparativo, en el que se haga un análisis respecto a las condiciones

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTÁN
PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

actuales del terreno natural y las que se susciten con la ejecución del referido proyecto habitacional, de acuerdo a las condiciones: de impermeabilización dispuestas y atendiendo el grado de Urbanización establecido para el desarrollo del referido proyecto habitacional.- En el mismo análisis, se deberá establecer las medidas técnicas e infraestructura pluvial a implementar, a fin de que se garantice que el encauzamiento de las aguas lluvias, sobre la quebrada de invierno en mención, **NO CAUCE** daños en inmuebles, edificaciones e infraestructuras existentes en los niveles inferiores al punto de descarga del drenaje pluvial previsto para el proyecto comercial en mención, a fin de garantizar la integridad de los habitantes de los referidos inmuebles que colinden con la quebrada de invierno aludida.

26. En atención a que el desarrollo del proyecto comercial se concede en un inmueble que tiene una extensión superficial superior a 3.50 Hectáreas, el cual no se encuentra asentado en una zona de riesgo, ni vulnerabilidad, en el que existen únicamente árboles frutales y de diferentes especies dispersos, y su localización corresponde con el de una zona Habitacional y Comercial Consolidada respecto a sus colindancias e inmuebles aledaños, es necesario del requerimiento para la presentación del formulario ambiental y el Permiso Ambiental extendido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

27. Se deberá solicitar y obtener, en esta dependencia municipal, la factibilidad de recolección de los desechos sólidos domiciliares.- En su defecto deberá presentar una propuesta para su recolección.

28. En caso de requerir la autorización la tala parcial o total de árboles existentes dentro del inmueble presentado, se deberá obtener la misma, la cual deberá ser extendida por la Unidad Ambiental de esta municipalidad, previo a la autorización del Permiso de Parcelación del proyecto habitacional en mención, la cual deberá adjuntarse a la documentación de la solicitud respectiva.

29. Para el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia, por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto más las aguas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

30. 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.

31. Deberá diseñar y construir obras de control para infiltración y almacenamiento, para uso de las aguas lluvias y/o sistema de retención que solo permitan descargar el caudal generado por el terreno en condiciones sin desarrollo.

32. **Para poder descargar los sistemas de drenaje de Aguas Lluvias hacia cualquier cuerpo de agua, deberá diseñar y construir un sistema de detención-retención de aguas lluvias, con el fin de poder descargar solamente el caudal generado por el terreno en condiciones naturales (sin desarrollo del proyecto, considerando el coeficiente de escorrentía C=0.10).**

33. Será el profesional responsable el encargado de presentar una propuesta para la descarga de las aguas lluvias, sin que afecte la red vial y las colindancias.

34. **Deberá considerar un espacio y depósito para la recolección de la basura, el cual deberá ubicarse en un lugar de fácil acceso para su recolección**.- En dicho depósito no deberá disponerse de desechos que pongan en riesgo la salud de los miembros de la comunidad y del personal operativo de la municipalidad encargados de la recolección de desechos sólidos del área urbana de esta Ciudad.

35. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y demás reglamentos de Desarrollo Urbano vigentes para otras urbes y afines, que puedan ser aplicada su normativa urbana en casos excepcionales que no se contemple en la primera, que rige el desarrollo urbano del Municipio de Usulután.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
UNIDAD DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

ALCALDIA MUNICIPAL
DE USULUTÁN

CALLE GRIMALDI No 1 USULUTAN, EL SALVADOR, C. A.
TEL 2684-6702 2662 0068

UNIDAD MEDIO AMBIENTE

15 de junio de 2022

Sr. Salvador Perdomo
Presente.

Sirva la presente para saludarles cordialmente, en esta oportunidad me permito comunicarles lo siguiente:

Al recibir su nota donde solicita AUTORIZACIÓN por parte de esta unidad para poder recibir desechos de materiales de construcción, (Ripio, Tierra o Desechos de materiales constructivos) en un inmueble de su propiedad ubicado en Cantón Palo Galán, al respecto le manifiesto, que después de haber realizado la inspección correspondiente, puedo constatar que el sitio donde se recibirá el referido material está apto para dicha actividad, ya que es un terreno que ha sido erosionado con el tiempo y no ocasionara daños ambientales o a terceros.
Es por ello que se AUTORIZA por este medio que se puedan verter los materiales antes descritos. Para un tiempo de SEIS MESES a partir de esta fecha. No se permitirá recibir otro tipo de materiales que no sean los especificados en esta nota.

Sin más sobre el particular, me suscribo de ustedes.

Atentamente,

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
MEDIO AMBIENTE
EL SALVADOR, C.A.

Saúl Adalberto García
JEFE UNIDAD AMBIENTAL

GC-046-2022
Usulután, 27 de septiembre de 2022

Señores
Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
Presente

Atención: Ing. Hector David Orellana Tobar
Ref.: Factibilidad de Servicio Eléctrico
PE4-046-2022

Respetables Señores:

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en: Carretera Litoral, Caserío El Desvío, Usulután.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 13.2 kV
Propiedad de Línea: **Distribuidora**

Recomendaciones al construir la obra eléctrica:

- Punto de entrega DEUSEM será de P0 C45´, para la instalación de la acometida trifásica más neutro 1/0 ACSR.
- El punto de recibo será ubicado en P1 con poste de 35´ con su debida estructura de recibo, protecciones y pararrayo, listo para recibir la acometida trifásica aérea desde P0 a P1 (aprox. 25m).
- Interesado debe presentar permisos debidamente autenticados por los postes, líneas y/o retenidas que se instalen en terrenos privados y/o vía pública según sea el caso.
- Deberá realizar poda entre punto P1 y P0
- Punto donde se instale subestación, deberá instalar poste de 40´ para la instalación de la medición secundaria.
- La interconexión de la línea será ejecutada por la Distribuidora y el costo será absorbido por el interesado.
- Interesado deberá dejar subestación al límite de la propiedad para la instalación del medidor, sino se le instalará medición primaria a costos del cliente.
- *Coordenadas del punto de entrega y ubicación de medidor.*
  P1 (X=557880.0607; Y=247028.4756)

Esta factibilidad tiene vigencia hasta el 27 de marzo de 2023

Para mayor información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con el Ing. Néstor Gutiérrez, a los teléfonos 2529-9571, o al correo electrónico nestor.gutierrez@aes.com También puede visitar nuestras oficinas de Grandes Clientes ubicadas en Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B, Salida a San Miguel, Usulután.

Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto, muy atentamente

aes DEUSEM
Proyectos
Grandes Clientes

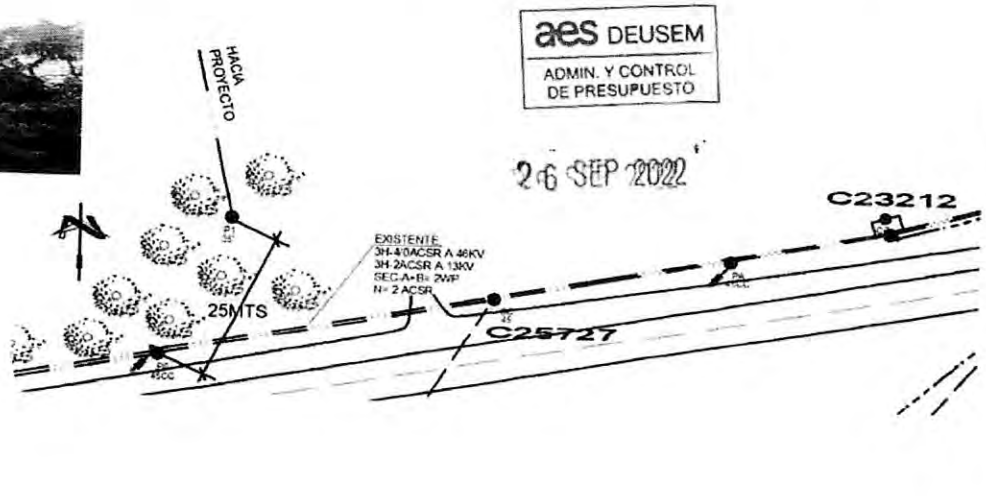
Ing. José Adalid López
Coordinador Grandes Clientes
AES DEUSEM

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

ANEXO:

Esquema (Punto de entrega, punto de recibo, corte o transformador cercano)

PUNTO P0



aes DEUSEM
ADMIN. Y CONTROL DE PRESUPUESTO
26 SEP 2022

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

GC-047-2022
Usulután, 27 de septiembre de 2022

Señores
Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
Presente

Atención: Ing. Hector David Orellana Tobar
Ref.: Factibilidad de Servicio Eléctrico
PE4-047-2022

Respetables Señores:

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en: Carretera Litoral é intersección de Calle a Santiago de María y Bypass, Usulután.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 13.2 kV
Propiedad de Línea: **Distribuidora**

Recomendaciones al construir la obra eléctrica:

- Expansión de la red 3F a 7.6/13.2Kv desde punto PA hasta punto P0, será ejecutado por la Distribuidora y los costos absorbidos por el interesado.
- Punto de entrega DEUSEM será de P0 C35´, para la instalación de la acometida trifásica más neutro 1/0 ACSR.
- El punto de recibo será ubicado en P1 con poste de 35´ con su debida estructura de recibo, protecciones y pararrayo, listo para recibir la acometida trifásica aérea desde P0 a P1 (aprox. 15m).
- Interesado debe presentar permisos debidamente autenticados por los postes, líneas y/o retenidas que se instalen en terrenos privados y/o vía pública según sea el caso.
- La interconexión de la línea será ejecutada por la Distribuidora y el costo será absorbido por el interesado.
- los costos por la expansión de la red 3F a 13.2Kv serán absorbidos por el interesado
- Interesado deberá dejar subestación al límite de la propiedad para la instalación del medidor, sino se le instalará medición primaria a costos del cliente.
- Coordenadas del punto de entrega y ubicación de medidor.
  P1 (X=558034.0298; Y=247157.9628)

Esta factibilidad tiene vigencia hasta el 27 de marzo de 2023

Para mayor información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con el Ing. Néstor Gutiérrez, a los teléfonos 2529-9571, o al correo electrónico nestor.gutierrez@aes.com También puede visitar nuestras oficinas de Grandes Clientes ubicadas en Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B, Salida a San Miguel, Usulután.

Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto, muy atentamente

aes DEUSEM
Proyectos
Grandes Clientes

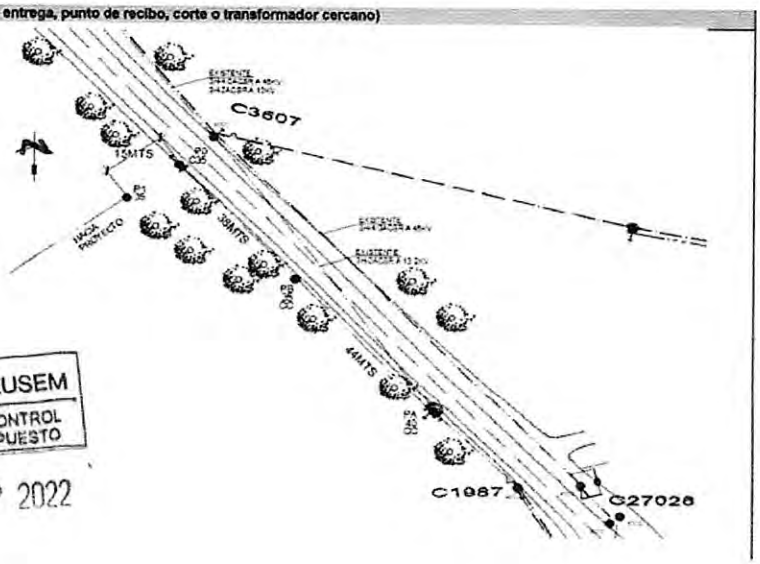
Ing. José Adalid López
Coordinador Grandes Clientes
AES DEUSEM

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

ANEXO:

Esquema (Punto de entrega, punto de recibo, corte o transformador cercano)

PUNTO PA



aes DEUSEM
ADMIN. Y CONTROL DE PRESUPUESTO
26 SEP 2022

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

GC-048-2022
Usulután, 27 de septiembre de 2022

Señores
Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
Presente

Atención: Ing. Hector David Orellana Tobar
Ref.: Factibilidad de Servicio Eléctrico
PE4-048-2022

Respetables Señores:

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en: Carretera Litoral é intersección de Calle a Santiago de María y Bypass, Usulután.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 13.2 kV
Propiedad de Línea: **Distribuidora**

Recomendaciones al construir la obra eléctrica:

- Intercalación de poste C40´3F a 7.6/13.2Kv en el punto P0, será ejecutado por la Distribuidora y los costos absorbidos por el interesado.
- Punto de entrega DEUSEM será de P0 C40´, para la instalación de la acometida trifásica más neutro 1/0 ACSR.
- El punto de recibo será ubicado en P1 con poste de 40´ con su debida estructura de recibo, protecciones y pararrayo, listo para recibir la acometida trifásica aérea desde P0 a P1 (aprox. 25m).
- Interesado debe presentar permisos debidamente autenticados por los postes, líneas y/o retenidas que se instalen en terrenos privados y/o vía pública según sea el caso.
- Interesado deberá instalar subestación 3X100kva en estructura tipo "H"
- La interconexión de la línea será ejecutada por la Distribuidora y el costo será absorbido por el interesado.
- Los costos por intercalación de poste C40´3F a 13.2Kv serán absorbidos por el interesado
- Interesado deberá dejar subestación al límite de la propiedad para la instalación del medidor, sino se le instalará medición primaria a costos del cliente.
- Coordenadas del punto de entrega y ubicación de medidor.
  P1 (X=557956.3664; Y=247254.6288)

Esta factibilidad tiene vigencia hasta el 27 de marzo de 2023

Para mayor información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con el Ing. Néstor Gutiérrez, a los teléfonos 2529-9571, o al correo electrónico nestor.gutierrez@aes.com También puede visitar nuestras oficinas de Grandes Clientes ubicadas en Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B, Salida a San Miguel, Usulután.

Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto, muy atentamente

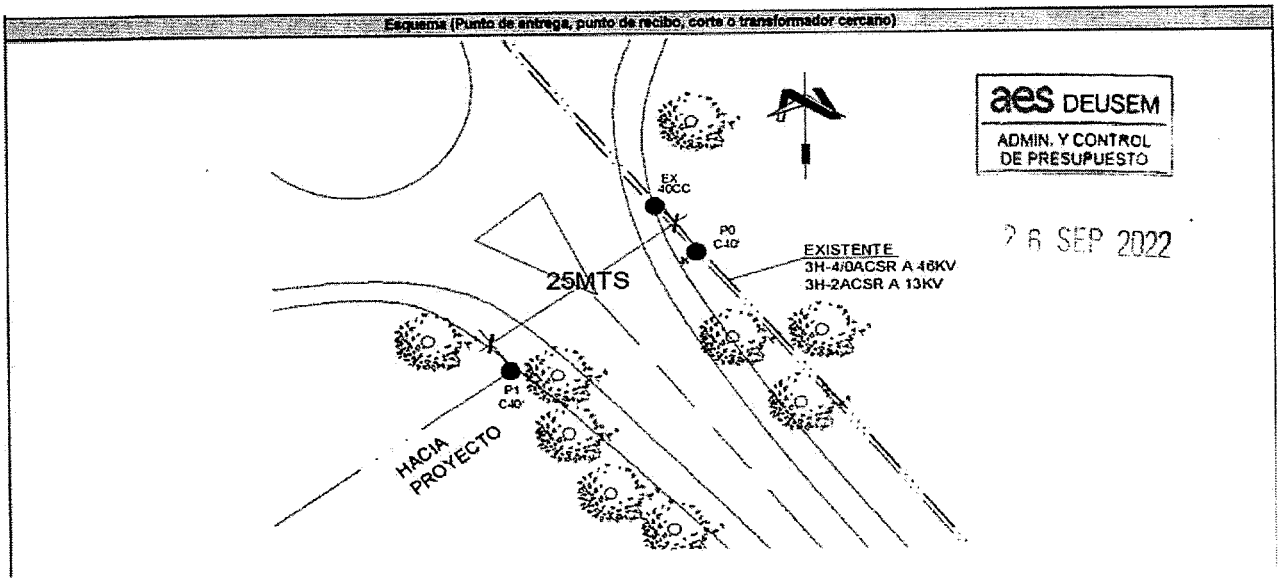
aes DEUSEM
Proyectos
Grandes Clientes

Ing. José Adalid López
Coordinador Grandes Clientes

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

AES DEUSEM

ANEXO:



DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

EXP No. 063-2022
RESOLUCION CFL 012-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **REVALIDACIÓN DE CALIFICACION DE LUGAR Y FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, Otorgado con Expediente N° 071-2021, Resolución N° CFL-032-2021, con fecha 8 de diciembre del 2021. Para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, denominado **"PLAZA MUNDO USULUTAN"** en inmuebles propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. (DEICE S.A. DE C.V.)** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Al respectivo, esta Oficina RESUELVE: **CONCEDER LO SOLICITADO**, la cual se otorga condicionada a que el proyecto comercial a desarrollar, deberá atender los siguientes requerimientos y normativas urbanas siguientes:

1. El nombre del proyecto se denomina **PLAZA MUNDO USULUTAN.**

2. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

3. El proyecto en mención deberá desarrollarse dentro de los límites establecidos y las consideraciones y recomendaciones emitidas en Línea de Construcción y la Revisión vial que emitirá esta dependencia.

4. Deberá solicitar en esta dependencia municipal **la Revisión Vial y Zonificación** de las obras civiles a proyectar, requeridas para la habilitación y funcionamiento del proyecto comercial a desarrollar.

5. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

13. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico).

14. Para el proyecto en mención deberá considerar las Plazas de Estacionamiento necesarias, tomando en cuenta el área de atención al público, así como los espacios de Carga y Descarga para los locales de dicho establecimiento.

15. Deberá presentar una propuesta para el desalojo de los desechos que no sean de tipo domiciliario y que no puedan ser recolectados por servicio del tren de aseo que provee esta municipalidad, debiendo adjuntar factibilidad de dicho servicio en el tramite o petición del Permiso de Construcción para la remodelación del local comercial en mención.

16. Esta resolución queda sujeta al alineamiento demarcado por esta dependencia municipal para el inmueble presentado; por lo que la remodelación a efectuar al local comercial deberá efectuarse dentro del Área útil que se establezca en el alineamiento respectivo.

17. La presente Calificación de Lugar emitida por esta dependencia municipal, **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**. Transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

18. Esta Calificación no constituye autorización para efectuar ninguna clase de obra física en el terreno en mención, reservándose esta Oficina el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplir esta disposición.

19. El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

20. Cuando se solicite el permiso de Construcción deberá indicarse diámetro de tuberías, pendientes, tipo de material, caudal estimado y punto de descarga de las aguas grasas, indicando sus niveles de captación y desagüe de las mismas.

21. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble presentado.

22. No se permitirá el almacenamiento NI la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

23. El proyecto comercial presentado queda condicionado a las disposiciones que contiene **LA LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**, vigente para el Desarrollo Urbano del Municipio de Usulután, incluyendo **La Ley y Reglamento de Carreteras y Camino Vecinales**, que rige y está regulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), que establece e impone las sanciones estipuladas en la referida Ley antes mencionada. Es por ello que al proyectar los accesos al proyecto en mención, deberá de respetar el alineamiento demarcado y no se permitirán accesos directos o perpendiculares a ningunas de las calles colindantes al inmueble.

24. Deberá considerar un espacio para efectuar las labores carga y descarga, el cual tendrá que ubicarse o contemplarse al interior del área útil del inmueble, debiendo proveerse de una vía interna que disponga de las dimensiones óptimas para efectuar y canalizar las maniobras al interior del área útil establecida en el alineamiento otorgado y demarcado para el inmueble en mención, en el que se deberá atender lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta Ciudad, el cual establece literalmente en el Articulo 73 lo siguiente: "**Las parcelas con frente a Vías Expresas y Arterias Primarias, deberán contar para su acceso con una Calle Marginal paralela a dicha vía.- El acceso al proyecto podrá restringirse a una entrada y una salida independientes, las que se ubicaran en cada extremo del frente del proyecto**", pues el mismo dispone de una longitud superior a 15 metros.- En los casos de parcelas con frentes inferiores a dicha longitud, **podrá disponer de un acceso exclusivo con doble circulación y se restringirá a la habilitación de una Calle Marginal, que se deberá efectuar paralela al eje de la Arteria Primaria o Vías expresa de acceso al proyecto**.

25. Considerando que la quebrada de invierno más próxima que se localiza al costado sur-oriente del inmueble presentado, se deberá considerar el drenaje pluvial hacia la misma, el cual deberá ser de forma encauzada, debiendo canalizar toda las aguas lluvia captadas al interior del proyecto en mención y las provenientes de los terrenos vecinos que en la actualidad generen una escorrentía superficial en forma natural hacia el interior del referido inmueble (costado sur), lo cual deberá justificarse mediante la elaboración de un **Estudio Hidrológico**, que garantice un adecuado drenaje superficial, el cual deberá contemplar la presentación de un cuadro resumen de carácter comparativo, en el que se haga un análisis respecto a las condiciones

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTÁN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

actuales del terreno natural y las que se susciten con la ejecución del referido proyecto habitacional, de acuerdo a las condiciones: de impermeabilización dispuestas y atendiendo el grado de Urbanización establecido para el desarrollo del referido proyecto habitacional.- En el mismo análisis, se deberá establecer las medidas técnicas e infraestructura pluvial a implementar, a fin de que se garantice que el encauzamiento de las aguas lluvias, sobre la quebrada de invierno en mención, **NO CAUCE** daños en inmuebles, edificaciones e infraestructuras existentes en los niveles inferiores al punto de descarga del drenaje pluvial previsto para el proyecto comercial en mención, a fin de garantizar la integridad de los habitantes de los referidos inmuebles que colinden con la quebrada de invierno aludida.

26. En atención a que el desarrollo del proyecto comercial se concede en un inmueble que tiene una extensión superficial superior a 3.50 Hectáreas, el cual no se encuentra asentado en una zona de riesgo, ni vulnerabilidad, en el que existen únicamente árboles frutales y de diferentes especies dispersos, y su localización corresponde con el de una zona Habitacional y Comercial Consolidada respecto a sus colindancias e inmuebles aledaños, es necesario del requerimiento para la presentación del formulario ambiental y el Permiso Ambiental extendido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

27. Se deberá solicitar y obtener, en esta dependencia municipal, la factibilidad de recolección de los desechos sólidos domiciliares.- En su defecto deberá presentar una propuesta para su recolección.

28. En caso de requerir la autorización la tala parcial o total de árboles existentes dentro del inmueble presentado, se deberá obtener la misma, la cual deberá ser extendida por la Unidad Ambiental de esta municipalidad, previo a la autorización del Permiso de Parcelación del proyecto habitacional en mención, la cual deberá adjuntarse a la documentación de la solicitud respectiva.

29. Para el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia, por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto más las aguas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

30. 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.

31. Deberá diseñar y construir obras de control para infiltración y almacenamiento, para uso de las aguas lluvias y/o sistema de retención que solo permitan descargar el caudal generado por el terreno en condiciones sin desarrollo.

32. **Para poder descargar los sistemas de drenaje de Aguas Lluvias hacia cualquier cuerpo de agua, deberá diseñar y construir un sistema de detención-retención de aguas lluvias, con el fin de poder descargar solamente el caudal generado por el terreno en condiciones naturales (sin desarrollo del proyecto, considerando el coeficiente de escorrentía C=0.10).**

33. Será el profesional responsable el encargado de presentar una propuesta para la descarga de las aguas lluvias, sin que afecte la red vial y las colindancias.

34. **Deberá considerar un espacio y depósito para la recolección de la basura, el cual deberá ubicarse en un lugar de fácil acceso para su recolección.**- En dicho depósito no deberá disponerse de desechos que pongan en riesgo la salud de los miembros de la comunidad y del personal operativo de la municipalidad encargados de la recolección de desechos sólidos del área urbana de esta Ciudad.

35. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y demás reglamentos de Desarrollo Urbano vigentes para otras urbes y afines, que puedan ser aplicada su normativa urbana en casos excepcionales que no se contemple en la primera, que rige el desarrollo urbano del Municipio de Usulután.

TEC. WILVER ADALIS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confrontó y de conformidad al Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los nueve de diciembre de dos mil veintidos.

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confronta y de conformidad al Art. 39 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los _____ de _____ de _____.

_____

NOTARIO

EXP No. 062-2022
RESOLUCION LNC- 011-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **REVALIDACION DE LA LINEA Y NIVEL DE CONSTRUCCION**, Otorgado con Expediente N° 070-2021, Resolución N° LNC-016-2021, con fecha 8 de diciembre del 2021. Para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, denominado **"PLAZA MUNDO USULUTAN"** en inmuebles propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. (DEICE S.A. DE C.V.)** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.
Esta oficina RESUELVE demarcar la Línea y Nivel de Construcción solicitada así:

SOBRE: CARRETERA LITORAL		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**15.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**9.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.50**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA A SANTIAGO DE MARIA		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**10.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**6.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**1.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.00**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA BY PASS		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**25.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN ACTUAL	**12.00**	**MTS.**
ANCHO DE HOMBRO	**2.60**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**2.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ZONA DE RETIRO	**7.50**	**MTS.**

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

N O T A S:

1. En los planos de construcción deberán presentar en todas las hojas un espacio de 15 x 25 centímetros, debidamente enmarcados en el extremo inferior derecho para los sellos de aprobación.

2. Los alineamientos descritos fueron demarcados en el terreno y en el plano de ubicación respectivo.

3. El nivel de construcción deberá considerar un nivel de piso terminado no menor de 0.20 mts., siempre y cuando éste no obstaculice el drenaje de aguas lluvias proyectado hacia la cuneta.

4. El nivel de ACERA a construir, tiene que ser no mayor de 0.20 mts. del nivel de la cuneta existente o proyectada, no dejando obstáculos en el ancho de la misma como gradas, para superar las diferencias de nivel que pudieran resultar de la construcción del referido proyecto. Las deferencias de niveles que pudieran resultar, se tendrían que subsanar dentro del referido proyecto, no así en las aceras.

5. Esta resolución queda condicionada a lo establecido en la **Calificación de Lugar** otorgada por esta dependencia.

6. Todo acceso al inmueble en mención ya sea Pasaje o Calle, tiene que entrar en desarrollo del proyecto, ya que el inmueble se encuentra colindante con proyectos ya establecidos.

7. La presente resolución SERA VÁLIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA.- Transcurrido ese lapso el interesado deberá solicitar su revalidación y quedará sujeto a aceptar cualquier modificación que se hubiere introducido posteriormente en los alineamientos.

8. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna clase de trabajo físico en el terreno disponible.

9. En caso de efectuar una segregación del inmueble general, deberán solicitar la calificación de lugar y presentar la escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros, al momento de solicitar el permiso de construcción.

10. En vista que el inmueble se localiza **con frente y acceso a una vía primaria**, este alineamiento quedara condicionado a lo establecido en la **Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales**, que incluirá todas las condiciones de accesibilidad vehicular que disponga y/o establezca el Ministerio de Obras Públicas, que es el ente o institución gubernamental que regula el cumplimiento de toda la normativa y

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

disposiciones técnicas y legales, que se establecen en la Ley y Reglamento antes mencionado y al cual se hace referencia en este numeral de la presente resolución emitida por esta dependencia municipal.

11. Deberá atender las disposiciones técnicas contenidas en el **Art. 73** del reglamento y Ley de Urbanismo y Construcción vigente, para el control del desarrollo urbano de esta ciudad, **el cual se refiere a condicionantes para el acceso a Parcelas sobre vías de circulación mayor**.

12. Esta resolución deja sin efecto cualquiera que sobre lo particular haya emitido esta Oficina, con fecha anterior.

13. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO.

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confrontó y de conformidad al Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los nueve de diciembre de dos mil veinticinco

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

EXP No. 065-2022
RESOLUCION PCC- 026-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **PERMISO DE TERRACERIA,** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **DEICE S.A. DE C.V.** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de TERRACERIA solicitado**, debiendo presentar el mismo para la obtención del **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**.

2. En el próximo tramite deberá adjuntar copia de las factibilidades extendidas por **ANDA** (Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios) y **DEUSEM**, las cuales deberán establecer **literalmente** que proporcionaran la conexión para el suministro de Agua Potable, el Drenaje de Alcantarillado Sanitario y Aguas Grises y la conexión hacia el tendido eléctrico existente sobre la Carretera del Litoral.- Dichas factibilidades deberá ser acordes al tipo de proyecto Comercial que se ha previsto desarrollar.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción**, referente a las condiciones de accesibilidad a un

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

5. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

6. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

7. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

8. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

LOCALES COMERCIALES:
ÁREAS COMPLEMENTARIAS
AREAS DE APOYO
BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:
ACCESOS
AREA PERMEABLE

9. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

10. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

11. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

12. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

13. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

15. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

16. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

17. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

18. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

19. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

20. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

21. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

22. Los desalojos o movimientos de material resultante de la terracería, tendrá que evacuarse al sitio ya destinado y aprobado por la entidad correspondiente.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO
EL SALVADOR, C.A.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
Y DESARROLLO URBANO

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confrontó y de conformidad al Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los nueve de diciembre de dos mil veintidos

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

EXP No. 051-2022
RESOLUCION RPF- 009-2022
USULUTAN, 14 DE OCTUBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **REVISION VIAL Y ZONIFICACION** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **DEICE S.A. DE C.V.** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de DEMOLICIONES solicitado**, debiendo presentar el mismo para la obtención del **PERMISO TERRACERIA Y/O DE CONSTRUCCIÓN**.

2. En el próximo tramite deberá adjuntar copia de las factibilidades extendidas por **ANDA** (Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios) y **DEUSEM**, las cuales deberán establecer **literalmente** que proporcionaran la conexión para el suministro de Agua Potable, el Drenaje de Alcantarillado Sanitario y Aguas Grises y la conexión hacia el tendido eléctrico existente sobre la Carretera del Litoral.- Dichas factibilidades deberá ser acordes al tipo de proyecto Comercial que se ha previsto desarrollar.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de**

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

Urbanismo y Construcción, referente a las condiciones de accesibilidad a un proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. Deberá presentar una propuesta del drenaje pluvial, lo cual podrá ser evacuada hacia la quebrada de invierno que colinda al costado sur oriente del proyecto en mención, pudiendo drenar sobre la misma exclusivamente las aguas lluvias captadas dentro del proyecto.- Dicha propuesta del drenaje pluvial captado al interior del área útil en que se harán las obras del proyecto comercial, deberá ser respaldada mediante un Estudio respectivo que sea acorde con la propuesta que se adjunte para el drenaje y desagüe del caudal de aguas Pluviales captadas en el proyecto comercial en mención. Para ello se deberá considerar un periodo de retorno mínimo de 25 años y obtener datos de las lluvias más intensas registradas en el pluviómetro más cercano que dispone el Sistema Meteorológico del país.

5. En vista que el inmueble en el que se desarrollara el proyecto Comercial no cuenta o dispone de una Infraestructura para el drenaje sanitario de Aguas Negras y Grises ni Autorización **ACTUALIZADA** otorgada por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, respecto uso de Una Fosa Séptica con Pozo de Absorción, que **DEBERA GESTIONAR, OBTENERLA** y adjuntarla a la documentación presentada en solicitud del Permiso de Construcción, que será otorgado por esta dependencia municipal.- Dicha autorización deberá ser solicitada para uno o más locales comerciales (en el caso que sea de uso común), debiendo ser extendida la resolución correspondiente para la autorización de la referida fosa séptica, conforme al tipo de proyecto de local(es) comercial(es) a desarrollar en el proyecto en mención.

6. El número de plazas de Estacionamiento presentadas es de 839 que servirá para el uso de clientes, proveedores y el personal operativo y administrativo de este Local Comercial, hacia las cuales se ha dispuesto que el acceso sea mediante una vía interna proyectada que **DEBERÁ TENER UN ANCHO MÍNIMO DE 6 METROS**, que es el ancho de rodaje sugerido para vehículos tipo estándar o convencionales, para el que las dimensiones de cada una de la plazas de estacionamiento deberá disponer de un ancho de 2.50 metros por 5.00 metros de longitud, entre estas plazas se tendrán que establecer o disponer un porcentaje para personas con capacidades especiales.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

7. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

8. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

9. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

10. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

11. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

- **LOCALES COMERCIALES:**

Se han destinado 165 locales comerciales que suman 20,674.38 m2. Cada local cuenta con su servicio sanitario (1 lavamanos y 1 inodoro) y 1 poceta de servicio. Los locales tienen aproximadamente entre 61.68 m2 y 652.41 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

- **LOCALES DE COMIDA:**

El centro comercial tendrá un área específica para 16 locales de comida que suman 736.41 m2. Cada local de comida tiene entre 38.38 m2 y 62.95 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

– **ANCLAS:**

Cuenta con 1 Ancla que tiene un área total de 2,161.48 m2, destinada para albergar un super mercado que contara con acceso desde el interior del centro comercial para los usuarios y su propia zona de carga y descarga para productos.

– **MINI ANCLAS:**

Cuenta con 2 mini anclas distribuidas a en las esquinas internas del centro comercial que suman 1,072.32 m2. Mini ancla 01 tiene 576.37 m2, el Mini ancla 02 tiene 495.95 m2 y el Las mini anclas en la etapa de desarrollo del centro comercial no cuentan con baños y lavamanos, únicamente se serán previstas las instalaciones para que cada inquilino las desarrolle, se proyecta que el uso de cada mini ancla sea para albergar franquicias de comida rápida.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

- **KIOSKOS:**

Los Kioskos tiene un área promedio de 4.00 m2. Estos están destinados también para ventas rápidas de productos misceláneos, la ubicación y cantidad requerida será según demanda de mercado.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS

- **ÁREAS COMUNES:**

Está compuesta por las áreas de circulación y plazas internas que suman un área 10,174.92 m2 destinadas para la circulación de usuarios, decoración y realización de actividades internas, también cuenta con un área descubierta que funciona como auditorio, plaza y zona de jardines y fuentes para ambientación del espacio de food court.

- **SANITARIOS:**

El centro comercial posee 2 áreas de servicios sanitarios públicos para mujeres, hombres y un servicio sanitario para personas con movilidad reducida. Los servicios sanitarios ubicados inmediatos al área de food court.

El servicio sanitario para mujeres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 10 inodoros, 5 lavamanos, 1 cambiador de pañales para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El servicio sanitario para hombres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 5 inodoros, 5 urinario, 5 lavamanos 1 cambiador de pañales compartido desde pasillo para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El baño de movilidad reducida cuenta con un área de 5.45 m2, cuenta con 1 inodoro ADA, 1 lavamanos y barras para movilidad reducida.

El área administrativa y área de apoyo cuenta cada una con sus respectivas baterías de baños y son únicamente para el uso de empleados del centro comercial y locales, cada local cuenta con un baño independiente para sus empleados y clientes.

- **ADMINISTRACIÓN:**

Está compuesta por un área de 341.29 m2 que, constada de espacios de recepción, caja, sala de reuniones, área de trabajo colaborativo, gerencia, cuarto de informática y baños sanitarios. Estas oficinas están destinadas para el personal administrativo del centro comercial.

AREAS DE APOYO

- **BODEGAS:**

Existen 10 bodegas con usos variados según la necesidad del centro comercial. Entre todos los espacios de bodega se suma un área de 971.07 m2

- **CUARTOS TÉCNICOS:**

Hay 3 zonas destinadas a cuartos eléctricos y subestaciones para centro comercial que suman un área de 400.66 m2. Hay 1 zona destinada a cuarto eléctrico y subestación de ancla principal la cual tiene un área de 350.60 m2.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

– **CUARTO DE BOMBEO Y CISTERNA AP:**

Tanto centro comercial como supermercado comparten un cuarto de bombeo con sistemas separados cuya suma es igual a 181.20 m2.

– **MUELLE DE CARGA Y DESCARGA:**

El muelle de carga y descarga para el supermercado tiene un área de 192.15 m2. El muelle de carga y descarga general tiene un área de 1122.43 m2.

BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:

La recolección de desechos sólidos se realizará en el área de carga y descarga del centro comercial ubicada sobre el acceso 4, el área del basurero / desechos cuenta con 78 m2, área en la cual se realizan la clasificación de los desechos almacenando temporalmente los desechos secos y húmedos, los desechos que puedan ser reciclados se almacenaran en un espacio anexo de 45.00 m2 para el almacenamiento y posterior desalojo de producto reciclado.

– **ASEO:**

El centro comercial cuenta con 2 cuartos de aseo, cada uno con un área de 2.8 m2, ubicados cerca del área de food court, destinados para almacenaje de insumo de limpieza para el aseo constante de las áreas comunes del centro comercial, cada local cuenta con una poceta de aseo para la limpieza de su propia área,

ACCESOS

El centro comercial cuenta con 4 accesos principales de los cuales 2 están destinados para el ingreso peatonal y vehicular de usuarios (acceso 1 y 2), 1 acceso está destinado para ingreso únicamente peatonal para los usuarios que se movilizan en transporte público (acceso 3) el cual está dotado de una bahía de transbordo para el intercambio de pasajeros y un carril para no obstaculizar el tráfico y un cuarto acceso (acceso 4) destinado únicamente para el ingreso de mercancías el cual cuenta con su propia bahía de carga y descarga.

AREA PERMEABLE

- El área permeable es equivalente a 5,103.67 m2 lo cual es el 7.51% del área total del terreno, la cual se divide entre 4,060.68 m2 de área verde de estacionamiento, 610.30 m2 de área verde de Anfiteatro y 432.69 m2 de área verde de food court.

12. Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento a desarrollar será de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de longitud, las cuales deberán contemplarse de forma rectangular.-Podrá disponerse en forma trapezoidal, siempre y cuando **NO SEA INFERIOR** la dimensión de ninguna de las aristas de ninguna de las plazas de estacionamiento a desarrollar; por lo que deberá readecuar la orientación y reacomodar la plaza de estacionamiento número siete, según se indica en la hoja de detalle adjunta a la presente resolución, debiendo habilitar o desarrollar la rampa de acceso hacia las plazas de estacionamiento en un ancho no mayor a 1/3 del ancho de

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

la acera indicado en el alineamiento extendido por esta municipalidad para el proyecto presentado.

13. Deberá presentar una propuesta de ventilación mecánica en espacios interiores (baños y áreas de almacenamiento), que carezcan de ventilación natural.

14. La ventilación natural requerida para los espacios habitables será de 1/5 del área a ventilar, la cual podrá ser de forma mecánica, debiendo en tal caso presentar la ubicación, el detalle arquitectónico y el diseño eléctrico requerido para su implementación

15. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

16. El proyecto deberá contemplar de rampas y/o pasillos de circulación interior para uso peatonal, el cual deberá considerarse con un ancho mínimo de un metro con veinticinco centímetros, que servirán para la movilización interior de los clientes, proveedores y empleados, debiendo provisionarse de las condiciones óptimas para la circulación de las personas discapacitadas, de la tercera edad y mujeres embarazadas, a fin de que puedan tener acceso a todas las instalaciones del proyecto comercial en mención, incluyendo los servicios sanitarios (inodoros y lavamanos), los cuales deberá proveerse al menos uno por cada sexo, con las condiciones y dimensiones mínimas necesarias para el uso de este tipo de personas con discapacidad física.

17. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

18. Deberá considerar un espacio dentro del área útil del proyecto, destinado para la colocación de un contenedor de basura de uso exclusivo para los clientes y empleados del referido complejo comercial, el cual se deberá proveer de las dimensiones requeridas para el funcionamiento óptimo del referido proyecto y en un lugar de fácil acceso para su recolección.

19. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

20. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

21. Deberá presentar cuadro de acabados, de ventanas y puertas, debiendo considerar para el dimensionamiento de las ventanas, lo anteriormente establecido para efecto de proveer de ventilación natural en espacios cerrados.

22. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

23. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

24. No se permitirá el almacenamiento ni la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

25. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

26. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

27. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

28. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

29. **PREVIO AL INICIO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO EN MENCIÓN**, deberá gestionar y obtener la aprobación del proyecto presentado, por parte del Ministerio de Trabajo, a través de la Sección de Seguridad Ocupacional, que es la oficina gubernamental encargada de velar por el cumplimiento de las normativas urbanas establecidas en los lugares de trabajo y hacer valer las disposiciones legales o sanciones que se contemplan en la **LEY GENERAL DE PREVENCION DE RIESGOS EN LOS LUGARES DE TRABAJO.**

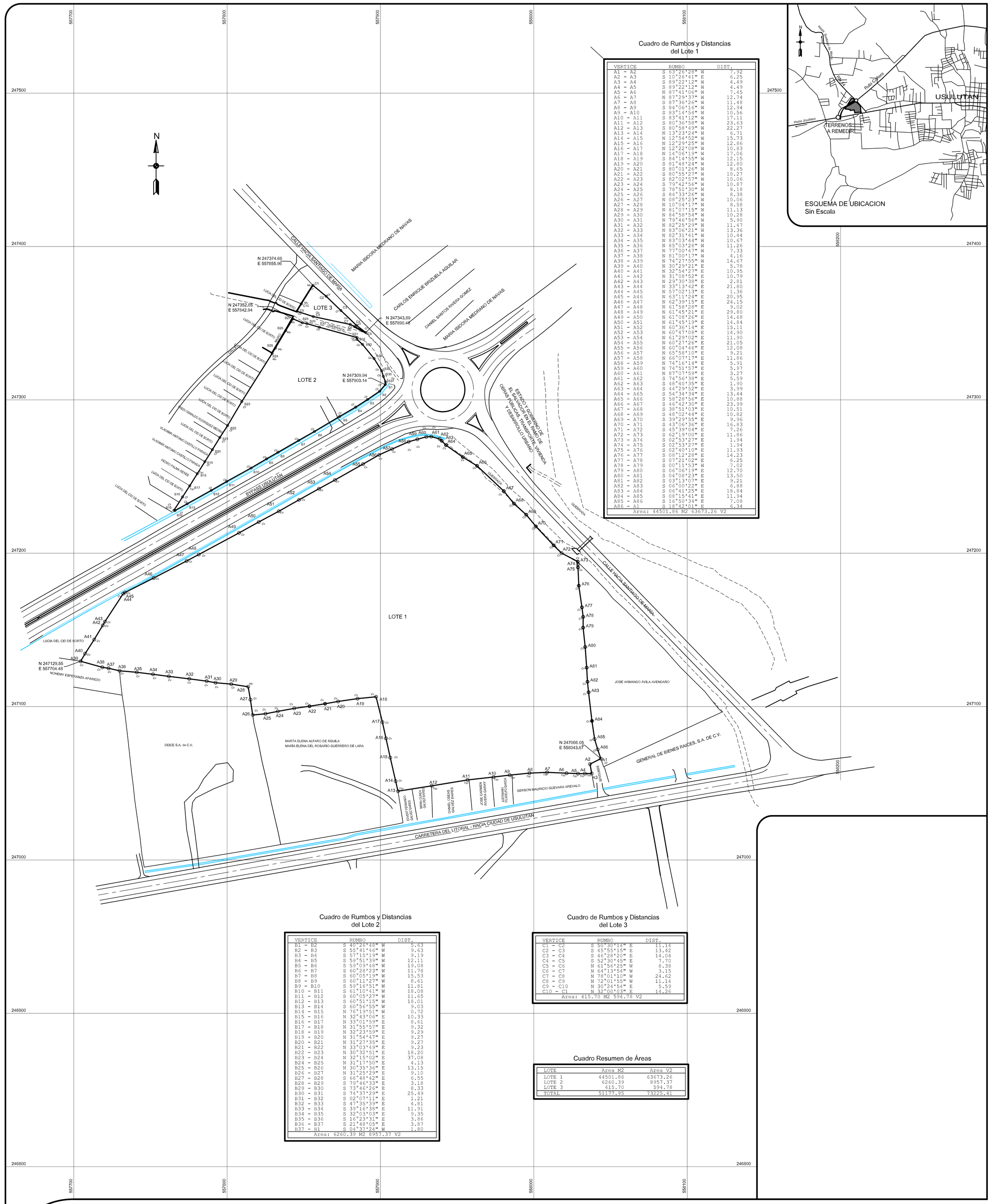
30. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

31. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

32. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

TEC. WILVER ADALAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.



Cuadro de Rumbos y Distancias del Lote 1

VERTICE	RUMBO	DIST.
A1 - A2	S 63°26'28" W	7.92
A2 - A3	S 10°26'41" E	6.25
A3 - A4	S 89°22'12" W	4.49
A4 - A5	S 89°22'12" W	4.49
A5 - A6	N 87°41'06" W	7.45
A6 - A7	N 87°29'37" W	12.74
A7 - A8	S 87°36'26" W	11.48
A8 - A9	S 84°06'16" W	12.94
A9 - A10	S 83°14'54" W	10.56
A10 - A11	S 83°41'12" W	17.11
A11 - A12	S 80°36'58" W	23.63
A12 - A13	S 80°58'49" W	22.27
A13 - A14	N 13°23'24" W	6.71
A14 - A15	N 12°54'52" W	15.73
A15 - A16	N 12°29'25" W	12.86
A16 - A17	N 12°22'08" W	10.83
A17 - A18	N 14°06'19" W	17.06
A18 - A19	S 84°14'55" W	12.15
A19 - A20	S 81°48'24" W	12.80
A20 - A21	S 80°01'26" W	8.65
A21 - A22	S 80°55'27" W	10.27
A22 - A23	S 82°02'57" W	10.06
A23 - A24	S 79°42'56" W	10.87
A24 - A25	S 78°51'30" W	8.18
A25 - A26	S 84°33'26" W	8.38
A26 - A27	N 08°25'23" W	10.06
A27 - A28	N 10°04'17" W	8.58
A28 - A29	N 81°07'15" W	11.13
A29 - A30	N 84°58'54" W	10.28
A30 - A31	N 79°46'56" W	5.90
A31 - A32	N 82°25'29" W	11.47
A32 - A33	N 83°06'21" W	13.36
A33 - A34	N 82°31'41" W	10.44
A34 - A35	N 83°03'44" W	10.67
A35 - A36	N 85°03'28" W	11.26
A36 - A37	N 77°00'47" W	7.33
A37 - A38	N 81°00'17" W	4.16
A38 - A39	N 74°27'55" W	14.67
A39 - A40	N 30°29'21" E	5.78
A40 - A41	N 32°54'27" E	10.95
A41 - A42	N 31°08'52" E	10.79
A42 - A43	N 29°30'38" E	2.81
A43 - A44	N 33°13'42" E	21.80
A44 - A45	N 57°02'13" E	1.36
A45 - A46	N 63°11'24" E	20.95
A46 - A47	N 62°39'15" E	24.15
A47 - A48	N 61°58'28" E	9.02
A48 - A49	N 61°45'21" E	29.80
A49 - A50	N 61°08'26" E	14.68
A50 - A51	N 61°45'19" E	14.84
A51 - A52	N 60°36'14" E	15.11
A52 - A53	N 60°47'08" E	14.90
A53 - A54	N 61°29'02" E	11.90
A54 - A55	N 60°27'26" E	21.05
A55 - A56	N 60°04'46" E	12.08
A56 - A57	N 65°58'10" E	9.21
A57 - A58	N 66°07'17" E	11.86
A58 - A59	N 74°16'14" E	5.91
A59 - A60	N 74°51'57" E	5.97
A60 - A61	N 87°07'59" E	3.27
A61 - A62	S 74°56'38" E	5.59
A62 - A63	S 48°40'35" E	1.90
A63 - A64	S 44°29'52" E	3.99
A64 - A65	S 54°34'34" E	13.44
A65 - A66	S 58°28'56" E	10.88
A66 - A67	S 46°42'30" E	23.99
A67 - A68	S 38°51'03" E	10.51
A68 - A69	S 48°02'44" E	10.82
A69 - A70	S 39°29'55" E	9.96
A70 - A71	S 43°06'36" E	16.83
A71 - A72	S 45°39'04" E	7.26
A72 - A73	S 62°19'00" E	11.86
A73 - A74	S 02°53'27" E	1.94
A74 - A75	S 02°53'27" E	1.94
A75 - A76	S 02°40'10" E	11.93
A76 - A77	S 08°12'28" E	14.23
A77 - A78	S 07°21'02" E	6.25
A78 - A79	S 00°11'53" W	7.02
A79 - A80	S 06°06'19" E	12.70
A80 - A81	S 04°08'23" E	13.50
A81 - A82	S 03°13'07" E	9.21
A82 - A83	S 06°00'22" E	6.88
A83 - A84	S 06°41'25" E	18.84
A84 - A85	S 08°15'41" E	11.94
A85 - A86	S 16°50'34" E	7.08
A86 - A1	S 18°42'01" E	6.34
Area: 44501.86 M2 63673.26 V2		

Cuadro de Rumbos y Distancias del Lote 2

VERTICE	RUMBO	DIST.
B1 - B2	S 40°26'48" W	5.63
B2 - B3	S 55°41'46" W	9.63
B3 - B4	S 57°15'19" W	9.19
B4 - B5	S 59°51'39" W	12.11
B5 - B6	S 59°09'48" W	19.08
B6 - B7	S 60°28'23" W	11.78
B7 - B8	S 60°05'19" W	15.53
B8 - B9	S 60°11'27" W	8.61
B9 - B10	S 59°16'51" W	11.81
B10 - B11	S 61°10'41" W	18.08
B11 - B12	S 60°05'27" W	11.65
B12 - B13	S 60°51'15" W	18.01
B13 - B14	S 60°56'55" W	9.03
B14 - B15	N 76°19'51" W	0.72
B15 - B16	N 32°43'06" E	10.33
B16 - B17	N 33°01'59" E	8.61
B17 - B18	N 31°55'57" E	9.32
B18 - B19	N 32°23'59" E	9.29
B19 - B20	N 31°54'47" E	9.27
B20 - B21	N 31°27'35" E	9.27
B21 - B22	N 33°03'49" E	9.23
B22 - B23	N 30°32'51" E	18.20
B23 - B24	N 32°15'02" E	37.08
B24 - B25	N 31°17'50" E	4.13
B25 - B26	N 30°35'36" E	13.15
B26 - B27	N 31°25'29" E	9.10
B27 - B28	S 66°48'42" E	6.55
B28 - B29	S 79°46'33" E	3.18
B29 - B30	S 73°46'26" E	8.33
B30 - B31	S 74°37'29" E	25.49
B31 - B32	S 02°07'11" E	1.21
B32 - B33	S 47°35'39" E	4.81
B33 - B34	S 39°16'38" E	11.91
B34 - B35	S 32°03'03" E	9.35
B35 - B36	S 16°23'31" E	3.86
B36 - B37	S 21°48'05" E	3.87
B37 - B1	S 04°37'24" W	1.80
Area: 6260.39 M2 8957.37 V2		

Cuadro de Rumbos y Distancias del Lote 3

VERTICE	RUMBO	DIST.
C1 - C2	S 50°30'14" E	11.14
C2 - C3	S 45°55'15" E	13.42
C3 - C4	S 46°28'20" E	14.04
C4 - C5	S 52°30'45" E	7.70
C5 - C6	N 61°56'25" W	8.38
C6 - C7	N 64°13'54" W	3.15
C7 - C8	N 78°01'10" W	24.62
C8 - C9	N 72°01'55" W	11.14
C9 - C10	N 30°24'54" E	5.59
C10 - C1	N 32°00'03" E	14.26
Area: 415.70 M2 594.78 V2		

Cuadro Resumen de Áreas

LOTE	Area M2	Area V2
LOTE 1	44501.86	63673.26
LOTE 2	6260.39	8957.37
LOTE 3	415.70	594.78
TOTAL	51177.95	73225.41

PROYECTO:

Terreno Urbano

Matrícula No. 75063119-00000
Parcela Catastral: 1123R31/631

Ingeniería, Cartografía y Sevicios Registrales

CONTENIDO:

Plano de Remedición

PROPIETARIO:

DEICE S.A. de C.V.

ESCALA:

Esc 1:1000

DIBUJO:

PRESENTA:

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ
IC-3416
INGENIERO CIVIL

UBICACION:

Carretera El Litoral
y Bypass hacia Santiago de María
Cantón Ojo de Agua, en el municipio de Usulutan
del departamento de Usulutan

AREAS:

51,177.95 Metros Cuadrados
7 Mz. 3225.41 v2

DISEÑO:

NOTAS:

FECHA:

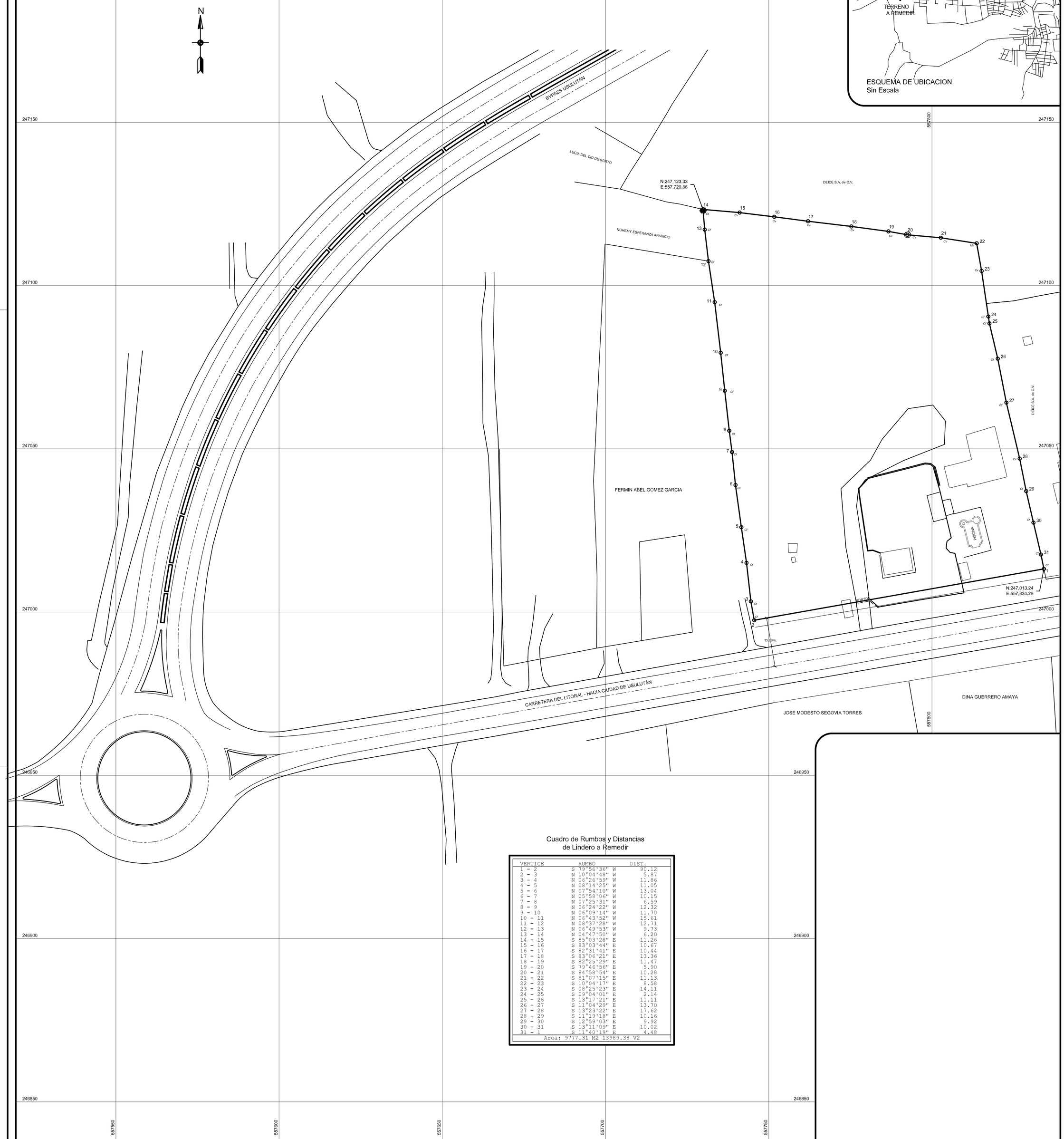
Mayo 2022

HOJA:

1/1

03458-RemediciónH3.dwg

ESQUEMA DE UBICACION
Sin Escala



Cuadro de Rumbos y Distancias
de Lindero a Remedir

VERTICE	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 79°56'36" W	90.12
2 - 3	N 10°04'48" W	5.87
3 - 4	N 06°26'59" W	11.86
4 - 5	N 08°14'25" W	11.05
5 - 6	N 07°54'10" W	13.04
6 - 7	N 05°58'06" W	10.15
7 - 8	N 07°25'31" W	6.59
8 - 9	N 06°24'22" W	12.32
9 - 10	N 06°09'14" W	11.70
10 - 11	N 06°43'52" W	15.61
11 - 12	N 08°37'28" W	12.71
12 - 13	N 06°49'53" W	9.73
13 - 14	N 04°47'50" W	6.20
14 - 15	S 85°03'28" E	11.26
15 - 16	S 83°03'44" E	10.67
16 - 17	S 82°31'41" E	10.44
17 - 18	S 83°06'21" E	13.36
18 - 19	S 82°25'29" E	11.47
19 - 20	S 79°46'56" E	5.90
20 - 21	S 84°58'54" E	10.28
21 - 22	S 81°07'15" E	11.13
22 - 23	S 10°04'17" E	8.58
23 - 24	S 08°25'23" E	14.11
24 - 25	S 09°04'01" E	2.14
25 - 26	S 13°17'21" E	11.11
26 - 27	S 11°04'29" E	13.70
27 - 28	S 13°23'22" E	17.62
28 - 29	S 11°19'18" E	10.16
29 - 30	S 12°59'03" E	9.92
30 - 31	S 13°11'09" E	10.02
31 - 1	S 11°40'19" E	4.48
Area: 9777.31 M2 13989.38 V2		

PROYECTO:

Terreno Urbano

Matrícula No. 75213418-00000
Parcela Catastral: 1123R31/642

Ingeniería, Cartografía y Sevicios Registrales

CONTENIDO:
Plano de Remedición

PROPIETARIO:
DEICE S.A. de C.V.

ESCALA:
Esc 1:500

DIBUJO:

PRESENTA:
REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ
IC-3416
INGENIERO CIVIL

UBICACION:
Carretera El Litoral
y Bypass hacia Santiago de María
Cantón Ojo de Agua, en el municipio de Usulutan
del departamento de Usulutan

AREAS:
9,777.31 Metros Cuadrados
13,989.38 Varas Cuadradas

DISEÑO:

NOTAS:

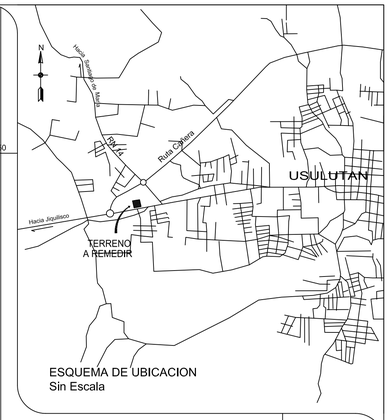
FECHA:
Julio 2022

HOJA:
1/1

03458-Remedicion02.dwg

Cuadro de Rumbos y Distancias de Lindero a Remedir

VERTICE	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 80°00'31" W	81.15
2 - 3	N 11°40'19" W	4.48
3 - 4	N 13°11'09" W	10.02
4 - 5	N 12°59'03" W	9.92
5 - 6	N 11°19'18" W	10.16
6 - 7	N 13°23'22" W	17.62
7 - 8	N 11°04'29" W	13.70
8 - 9	N 13°17'21" W	11.11
9 - 10	N 09°04'01" W	2.14
10 - 11	N 08°25'23" W	4.04
11 - 12	N 84°33'26" E	8.38
12 - 13	N 78°51'30" E	8.18
13 - 14	N 79°42'56" E	10.87
14 - 15	N 82°02'57" E	10.06
15 - 16	N 80°55'27" E	10.27
16 - 17	N 80°01'26" E	8.65
17 - 18	N 81°48'24" E	12.80
18 - 19	N 84°14'55" E	12.15
19 - 20	S 14°06'19" E	17.06
20 - 21	S 12°22'08" E	10.83
21 - 22	S 12°29'25" E	12.86
22 - 23	S 12°54'52" E	15.73
23 - 24	S 13°23'24" E	6.71
24 - 1	S 08°58'06" E	17.75
Area: 6736.34 M2 9638.36 V2		



ESQUEMA DE UBICACION
Sin Escala

N:247,094.53
E:557,816.67

N:247,027.32
E:557,914.20

15.00m.

TAPIAL
ACERA
CALLE
CALLE
CALLE
CALLE
CARRETERA DEL LITORAL - HACIA CIUDAD DE USULUTÁN

DEICE S.A. de C.V.
DEICE S.A. de C.V.
DEICE S.A. de C.V.

EDVERT FERNANDO GALVEZ BARRES
MIRNA OLINDA GALVEZ BARRES
DANIEL OSEAS GALVEZ BARRES
JOSE CARMEN RIVERA GARAY
DINA GUERRERO AMAYA
ROSA ELENA MARTINEZ CARENGUEZ
DANIEL ERNESTO AVILES GONZALEZ
DANIEL ERNESTO AVILES GONZALEZ
ALEX ARMANDO PORTILLO RIVAS

557700 557750 557800 557850 557900 557950 558000 558050 558100
247150 247100 247050 247000 246950 246900

PROYECTO:

Terreno Urbano

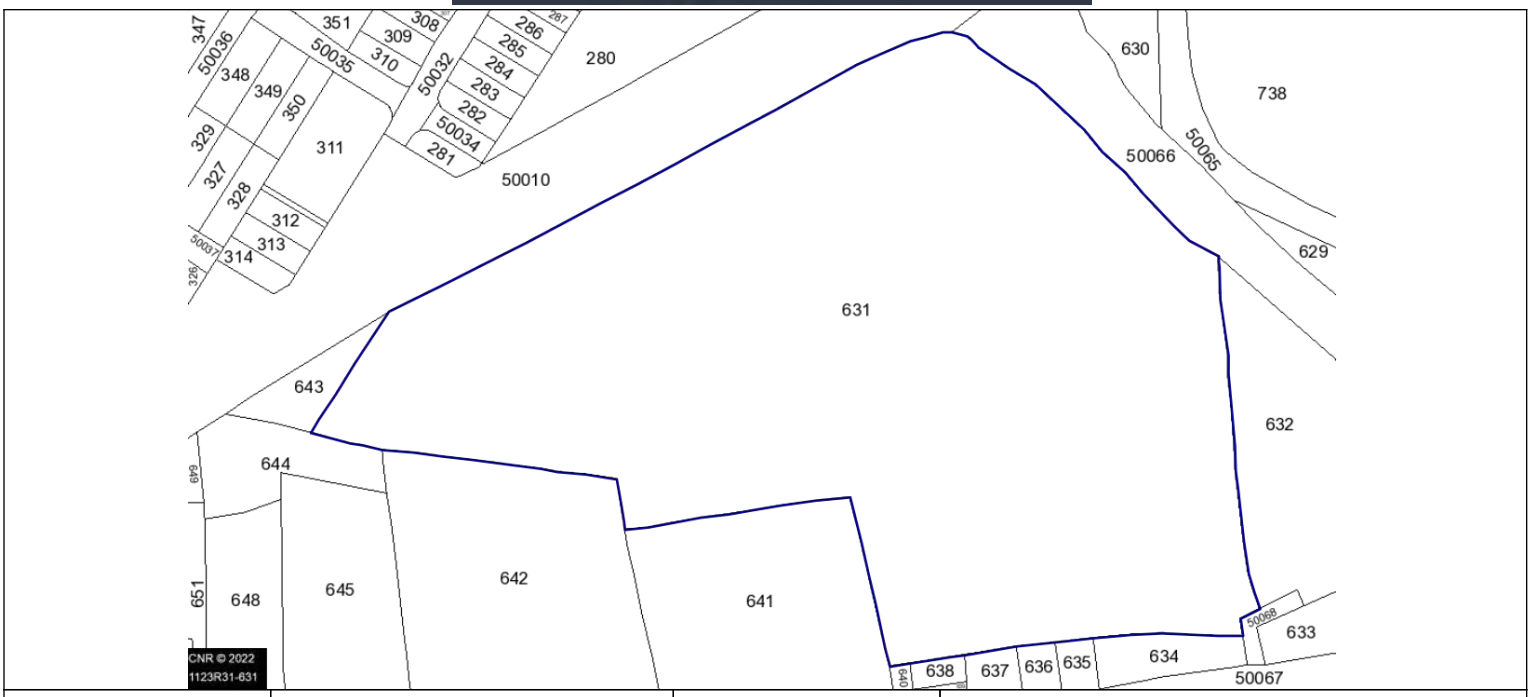
Matrícula No. 75174099-00000
Parcela Catastral: 1123R31/641

TOPOGRAFÍA INTELIGENTE

CONTENIDO: Plano de Remedición	PROPIETARIO: DEICE S.A. de C.V.	ESCALA: Esc 1:500	PRESENTA:	
		DIBUJO:		
UBICACIÓN: Carretera El Litoral y Bypass hacia Santiago de María Cantón Ojo de Agua, en el municipio de Usulutan del departamento de Usulutan	ÁREAS: 6,736.34 m2 9,638.36 v2	DISEÑO:	FECHA: Julio 2022	HOJA: 1/1
		NOTAS:		

03458--RemedicionA.dwg

No. de Transacción
062022047174



Mapa / Parcela	1123R31-631	**Uso**	
Area	44501.8545 m2	**Perímetro**	950.1735 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75244836-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, LOTE 1, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(642) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(50068);1123R31(641) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(637) GALVEZ BAIRES, DANIEL OSEAS;1123R31(50066);1123R31(636) RIVERA GARAY, JOSE CARMEN;1123R31(640) GALVEZ BAIRES, EDVERT FERNANDO;1123R31(635) GARCIA, JUSTINIANO FILADELFO;1123R31(634) GARCIA, JUSTINIANO FILADELFO;1123R31(644) APARICIO, NOHEMY ESPERANZA;1123R31(643) DEL CID DE SORTO, LUCIA;1123R31(50010);1123R31(632) AVILA AVENDAÑO, JOSE ARMANDO;1123R31(638) GALVEZ BAIRES, MIRNA OLINDA;		
Antecedente Catastral	112022008674_2 en fecha: 24/08/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022008674_2 LA FECHA 24/08/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE.SE LEVANTA POR EL RESTO DE 53,733.29 M2. DIVIDIDA DE HECHO CON PARCELA 280.-AREA Y PROP. S/C 60,579.59m2, SOCIEDAD HANDAL Y SOBRINOS, SE ACTUALIZA POR REVISIÓN DE PERÍMETRO (REMEDICIÓN) 112022008674.- REMEDICION CON SEGREGACIÓN PRES. 202211021367, TRANS. 112022010948, MANTENIMIENTO CATASTRAL 112022011643.-;		

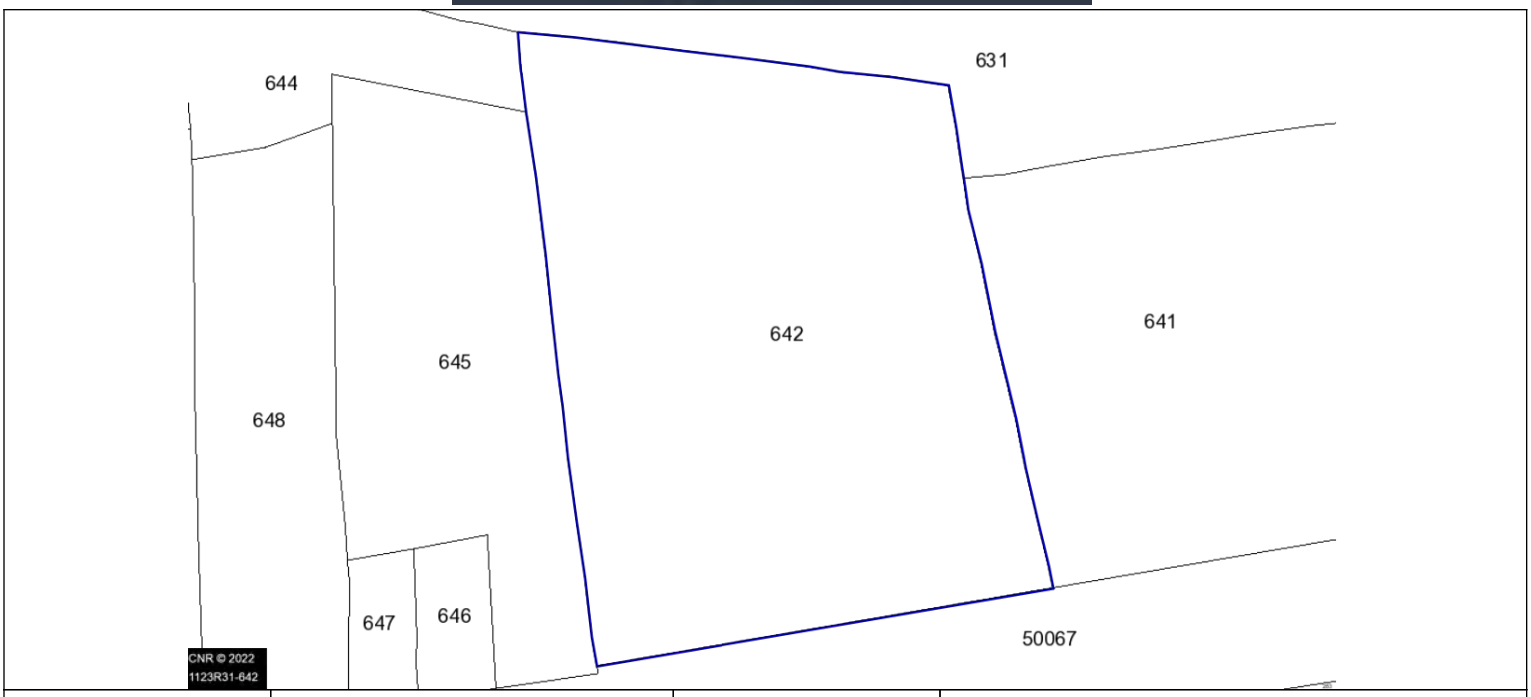
NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites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

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 2.58 PM

No. de Transacción
062022047181

CNR Centro Nacional de Registros

Norte



Mapa / Parcela	1123R31-642	**Uso**	
Area	9777.323 m2	**Perímetro**	403.3046 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75243940-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC --> 75243940- ;		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(631) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(641) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(644) APARICIO, NOHEMY ESPERANZA;1123R31(50067);1123R31(645) GOMEZ GARCIA, FERMIN ABEL;		
Antecedente Catastral	112022008673 en fecha: 22/08/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022008673 LA FECHA 22/08/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE. ;PRESN--202211019583--TRAN--112022010229--RP--112022009893;MATRICULAS VINCULADAS A LA PERCELA 642 SECTOR 1123R31, 75213418 Y 75239352 PRESENTACIÓN DE PLANO RP--112022008673. MAPA 56319556 PAR 11;		

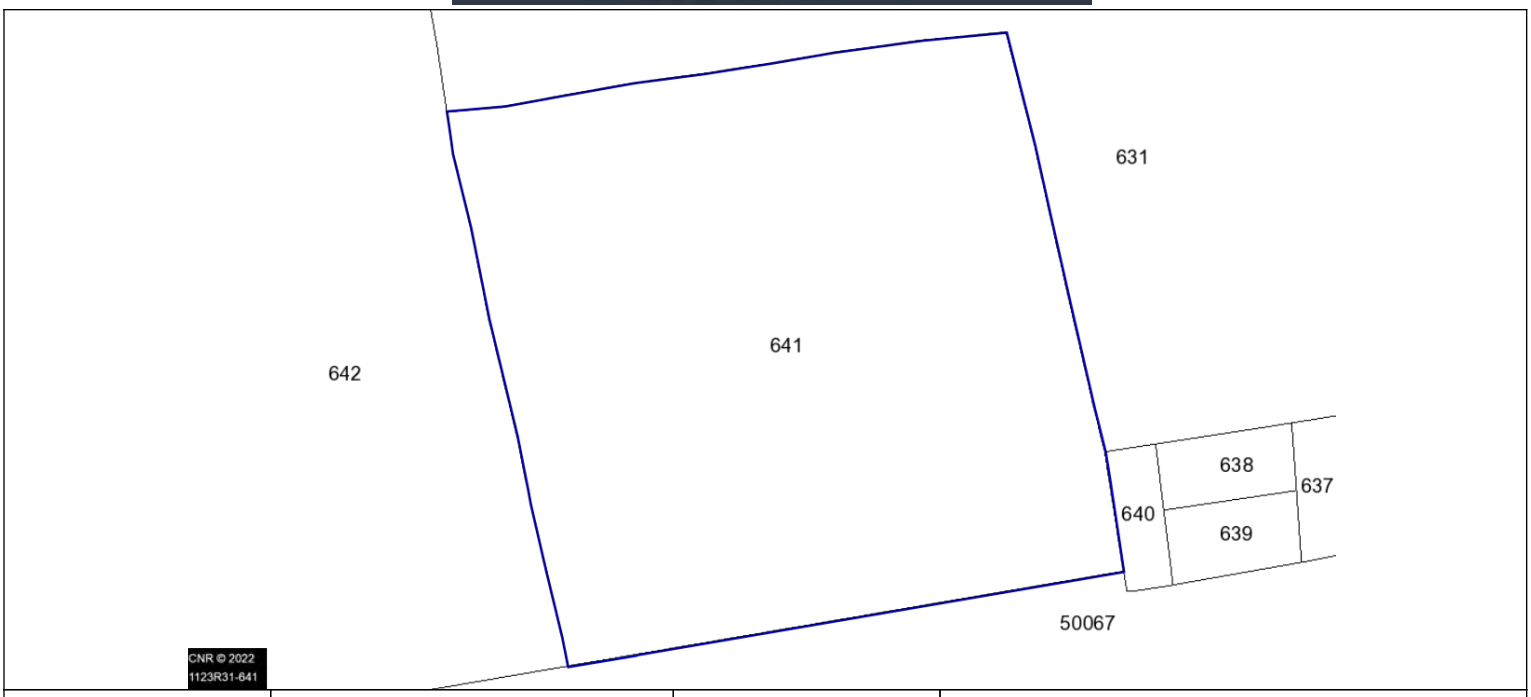
NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites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

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 3.02 PM

No. de Transacción
062022047177

CNR Centro Nacional de Registros

Norte



Mapa / Parcela	1123R31-641	**Uso**	
Area	6736.4028 m2	**Perímetro**	326.635 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75174099-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC --> 75174099- ;		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(631) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(640) GALVEZ BAIRES, EDVERT FERNANDO;1123R31(50067);1123R31(642) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Antecedente Catastral	112022009150 en fecha: 08/09/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022009150 LA FECHA 08/09/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE.-;RP--112022009150--AREA RESULTANTE--6736.34M2--MAPA 56319556 PAR- -10.-REMEDICIÓN 202211021366, TRANS. 112022010964.;		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método 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"

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 2.59 PM

Documentos de tenencia legal (anexo 7)

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75244836-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 44,501.8600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE 1, CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:52, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75243940-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 10,250.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:08, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75174099-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,736.3400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:18:24, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

No 11585076

CNR Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Usulután

GOBIERNO DE EL SALVADOR

NOTIFICADO

19 OCT 2022

No. Presentación 202211021366

FECHA 07 NOV 2022

04 NOV 2022

Fecha/Hora de Presentación : 18/10/2022 09:59:03

Presentante : JOSE LUIS VASQUEZ LARA DUI 02272256-9 A FAVOR DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

FIRMA

Contacto para Notificación : 88714 - NIDIA MARISELA ESPINOSA DE OCOTAN Y CORREO ELECTRONICO : GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM

Acto/Contrato : I203 - REMEDICION DE INMUEBLE

Recepción : REGINA ELIZABETH FLORES CHEVEZ

Notario o Funcionario : 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA

Matricula : 75174099 - 00000

Dirección del Inmueble : CANTON OJO DE AGUA

202211021366

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CNR Centro Nacional de Registros

Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502965502

Día	Mes	Año
17	10	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	229014000454
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Remedicion de inmueble	********$34.29
Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares	

SERFINSA

17/10/2022 14:49:08

REF: 229014000454

Nidia Marisela Pérez de Lara

Nombre de quien paga

ORIGINAL USUARIO

502965502

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL
Centro Nacional de Registros CANCELADO
DERECHOS RECIBIDOS

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037903

NUMERO VEINTISEIS.- En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las doce horas del día trece de octubre del año dos mil veintidós.- **ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA,** de cuarenta y un años de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, OTORGO: Que de conformidad al Artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, procedo a PROTOCOLIZAR el Acta Notarial que contiene la resolución final pronunciada en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de REMEDICION, que ante mis Oficios Notariales promovió la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, de generales conocidas en dichas diligencias; y cuyo texto literal es el siguiente: """""""""""""""""""" En mi oficina notarial ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA, ubicada en el final ochenta y siete avenida norte Colonia Escalón, a las quince horas con diecisiete minutos del día doce de septiembre del año dos mil veintidós. - Las presentes diligencias REMEDICIÓN DE INMUEBLE, fueron promovidas e iniciadas a las trece horas con tres minutos del día diecinueve de agosto del año dos mil veintidós por medio de solicitud suscrita por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, mayor de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, titular del documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro - ocho, y con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-cien mil seiscientos sesenta y ocho-cero cero dos-dos, en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería di fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción entre la sociedad

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

20221102136

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

DEICE, S.A. de C.V. en su calidad de absorbente y PWTCSS, S.A. de C.V. en su calidad de absorbida, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del ocho de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Verónica Gabriela Avelar Cativo, inscrita en el Registro de Comercio el veinte de noviembre del año dos mil veinte, al número CUARENTA Y CUATRO del libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la cual consta que: i) la sociedad DEICE, S.A. DE C.V. absorbió a la sociedad PWTCSS, S.A. de C.V., extinguiéndose la personalidad jurídica de esta última, y que la primera adquirió el patrimonio social, los derechos y las obligaciones que correspondían a la sociedad absorbida; asimismo consta en el mismo: ii) Que se reunió en un solo instrumento todas las cláusulas el pacto social; iii) La existencia legal de la sociedad, que es de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado y que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes duran en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quien está facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el trece de mayo del año dos mil veintiuno, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniera Sylvia Maria Samayoa de Maestre, inscrita en el Registro de Comercio el veintiocho de mayo del año dos mil veintiuno, al número NOVENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. **CONSIDEANDO QUE: I)** En la solicitud recién relacionada se manifestó que: **A)**

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

CINCUENTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037904

Que según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble otorgada en ciudad de Usulután, departamento de Usulután, a las nueve horas con treinta minutos del veintisiete de enero del año dos mil veintidós ante los oficios de la notario NIDIA MARISELA PÉREZ SÁNCHEZ, e inscrito en el asiento número cinco de la matrícula: SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután, **DEICE, S.A. de C.V.** es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rustica denominado "Finca Ojo de Agua", situado en el cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El cual según su antecedente tiene una extensión superficial de SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **B)** Que el referido inmueble tiene una extensión superficial menor a la consignada en su antecedente, por lo que solicitó a la suscrita Notario, con fundamento en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, se iniciaran las respectivas diligencias de remedición del referido inmueble.; y **C)** Que a efecto de llevar a cabo las referidas diligencias, informó que en la actualidad el inmueble objeto de remedición linda: **AL SUR:** Con Carretera del Litoral de por medio con los señores **Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés González y Rosa Elena Martínez Cañenguez,** cuyas direcciones son: Parcelación sin Nombre, Carretera Litoral Lote sin Numero, Usulutan, Usulutan. **AL PONIENTE:** con terreno de su propiedad. **AL NORTE:** con terreno de su propiedad. **AL ORIENTE:** con terreno de su propiedad y con el señor **Edvert Fernando Gálvez Baires,** cuya dirección es lote sin número, calle hacia Santiago de María, cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután. **II)** Habiendo reunido la solicitud los requisitos legales, se admitió en la misma fecha en que se recibió, es decir el diecinueve de agosto del año dos mil veintidós. Se nombró Perito Agrimensor al Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Diaz, quien es de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien se procedió a juramentar, aceptó el cargo y juró cumplirlo fiel y legalmente. Se señalo día y hora para la práctica de la remedición, previa citación de los actuales

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

colindantes de conformidad con la ley, para el veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, de las trece horas en adelante. **III)** Según consta en Acta Notarial fechada a las trece horas del día veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, la suscrita Notario en compañía del Perito Nombrado, recorrimos el referido inmueble y lo identificamos plenamente, constatando que dicho predio es el mismo al que alude el interesado; a continuación de la identificación del inmueble, siendo la hora y fecha señalada para la práctica de la remedición el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, procedió a la práctica de la misma, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos **IV)** Así mismo consta en dicha acta que no obstante estar legalmente citados como la Ley ordena, los colindantes actuales del inmueble no asistieron a la diligencia de remedición. **V)** El Perito nombrado Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, rindió el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós informe que se transcribe más adelante, por medio del cual determina que la medida real del inmueble remedido es **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. POR TANTO** Con base en los incisos cuarto y quinto del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias **SE RESUELVE:** a) Apruebase el informe rendido por el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, al cual no se le hizo observación alguna. b) Declarasa que la medida real del inmueble remedido es la contenida en el informe topográfico, es decir **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** equivalentes a **NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS** el cual se transcribe así: "..... San Salvador, San Salvador, Veintiséis de septiembre de dos mil veintidós Notaria, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA.- Presente.- Yo **RAÚL EDUARDO RIVAS DÍAZ**, de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de domicilio de Colón, departamento de La Libertad, Perito Agrimensor nombrado en las Diligencias de Remedición del inmueble, que promueven ante sus Oficios Notariales, la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco. En cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y en mi calidad de Ingeniero Civil, me permito informar a usted: **1)** Que me constituí el inmueble situado en Cantón Ojo de Agua, Calle Sin Nombre, lote sin Numero, de la ciudad de Usulutan departamento de Usulutan, para la práctica de su Remedición el veintitrés de septiembre del dos mil veintidós. Inmueble que, según documentación recibida, se encuentra inscrito a favor de la referida sociedad bajo la matrícula SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután. Y no habiendo ninguna objeción se procedió con la referida diligencia. **2)** Que para efectuar la medición hice un traslado de posición geodésica usando equipos GNSS de doble frecuencia con un tiempo de medición de dos horas por cada banco de marca establecido. A partir de los puntos geodésicos se procedió a medir el perímetro del inmueble haciendo uso de una Estación Total la cual tiene una precisión de medidas en ángulos horizontales y verticales de tres segundos. Las distancias fueron tomadas por medio del distanciómetro laser de la estación total y prismas reflectores, la precisión de las distancias medidas son de cero punto cero cero cinco metros. **3) POR TANTO** Por medio del presente, le informo que el inmueble remedido tiene un área de **seis mil setecientos treinta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados** equivalentes a **nueve mil seiscientos treinta y ocho punto treinta y seis varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil veintisiete punto treinta y dos metros y Este quinientos cincuenta y siete mil novecientos catorce punto veinte metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** UN tramo descrito así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cero minutos treinta y un segundos Oeste y distancia de ochenta y uno punto quince metros; Colindando entre los vértices uno y dos con Terrenos propiedad de Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

González y Rosa Elena Martínez Cañenguez, todos con Carretera del Litoral de por medio. **Al Poniente:** NUEVE tramos descritos así: Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Norte once grados cuarenta minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y ocho metros; Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo recto con rumbo Norte trece grados once minutos nueve segundos Oeste y distancia de diez punto cero dos metros; Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo recto con rumbo Norte doce grados cincuenta y nueve minutos tres segundos Oeste y distancia de nueve punto noventa y dos metros; Entre el vértice cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Norte once grados diecinueve minutos dieciocho segundos Oeste y distancia de diez punto dieciséis metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Norte trece grados veintitrés minutos veintidós segundos Oeste y distancia de diecisiete punto sesenta y dos metros; Entre el vértice siete y el vértice ocho, tramo recto con rumbo Norte once grados cuatro minutos veintinueve segundos Oeste y distancia de trece punto setenta metros; Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte trece grados diecisiete minutos veintiún segundos Oeste y distancia de once punto once metros; Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte nueve grados cuatro minutos un segundos Oeste y distancia de dos punto catorce metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Norte ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de cuatro punto cero cuatro metros; Colindando entre los vértices dos y once con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Norte:** OCHO tramos descritos así: Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados treinta y tres minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte setenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta segundos Este y distancia de ocho punto dieciocho metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Norte setenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de diez punto ochenta y siete metros; Entre el vértice catorce y el vértice quince, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados dos minutos cincuenta y siete segundos Este y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

FD RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice quince y el vértice dieciséis, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados cincuenta y cinco minutos veintisiete segundos Este y distancia de diez punto veintisiete metros; Entre el vértice dieciséis y el vértice diecisiete, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados un minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice diecisiete y el vértice dieciocho, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados cuarenta y ocho minutos veinticuatro segundos Este y distancia de doce punto ochenta metros; Entre el vértice dieciocho y el vértice diecinueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados catorce minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de doce punto quince metros; Colindando entre los vértices once y diecinueve con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Oriente:** SEIS tramos descritos así: Entre el vértice diecinueve y el vértice veinte, tramo recto con rumbo Sur catorce grados seis minutos diecinueve segundos Este y distancia de diecisiete punto cero seis metros; Entre el vértice veinte y el vértice veintiuno, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintidós minutos ocho segundos Este y distancia de diez punto ochenta y tres metros; Entre el vértice veintiuno y el vértice veintidós, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintinueve minutos veinticinco segundos Este y distancia de doce punto ochenta y seis metros; Entre el vértice veintidós y el vértice veintitrés, tramo recto con rumbo Sur doce grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de quince punto setenta y tres metros; Entre el vértice veintitrés y el vértice veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur trece grados veintitrés minutos veinticuatro segundos Este y distancia de seis punto setenta y un metros; Entre el vértice veinticuatro y el vértice uno, tramo recto con rumbo Sur ocho grados cincuenta y ocho minutos seis segundos Este y distancia de diecisiete punto setenta y cinco metros; Colindando entre los vértices diecinueve y veinticuatro con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V., entre los vértices veinticuatro y uno con Terreno propiedad de Edvert Fernando Gálvez Baires, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Así mi informe.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros. Raúl Eduardo Rivas Díaz. IC-tres mil cuatrocientos

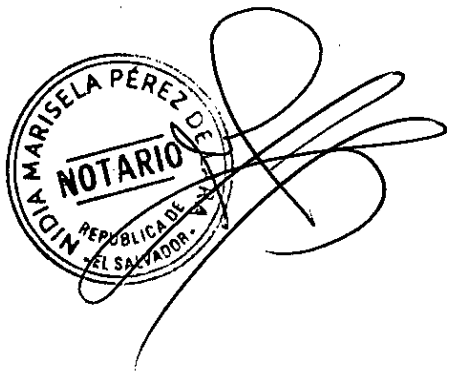
SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

dieciséis. Ingeniero Civil. """""""" **c)** Protocolícese esta resolución y extiéndase a la sociedad interesada, **DEICE, S.A. de C.V.** el testimonio correspondiente; y **d)** Entréguense a la misma sociedad interesada las diligencias originales. Leído que hube íntegramente lo anteriormente escrito, en cuatro hojas, lo ratifico, sello y firmo. DOY FE.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA- NOTARIO- REPUBLICA DE EL SALVADOR """""""""""""""""" Yo, la Notario, DOY FE: De que el Acta de Remedición Final está firmada y sellada por la Suscrita Notario, y que la trascripción del Acta es conforme con su original con el cual fue debidamente confrontada.- Así me expreso, leo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo.- DE TODO DOY FE.- Enmendado- En mi oficina notarial ANTE MI Y POR MI,-Vale.

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SO ANTE MI DEL FOLIO CINCUENTA Y TRES FRENTE AL FOLIO CINCUENTA Y SEIS VUELTO DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9042138

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN REMEDICION DE INMUEBLE

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 16:41:41 horas, del día dieciocho de Noviembre del año dos mil veintidos, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- **75174099-00000**, con un área de 6,736.3400 metros cuadrados , ubicada en CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 4

A Favor de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRIBASE, REMEDICION DE INMUEBLE SEGUN INFORME TECNICO Y PLANO APROBADO POR CATASTRO.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación No **202211021366** a las 09:59:03 horas, del día dieciocho de Octubre del año dos mil veintidos. Usulután, Dieciocho de Noviembre del año Dos Mil VeintiDos .-

Lcda. Fabiola Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA .

08 de septiembre de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022009150
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matricula* 75174099 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE, S.A. DE C.V. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-641
- Cantidad de Tramos revisados: 24 (veinte y cuatro)

REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA: SE INFORMA QUE LA DELIMITACIÓN FÍSICA DEL PERÍMETRO Y LA CITACIÓN DE COLINDANTES ES RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO. (Art. 15 LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS). PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. ING. RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ IC-3416. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA CUANDO SEA PRESENTADA AL RPRH.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/09/08 13:41:31-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

FORMULARIO PARA SUSTITUCIÓN DE FOLIOS

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente

Solicitud No: **191559**

(A)

DATOS DE LA SUSTITUCIÓN DE FOLIOS:

Autorizo la sustitución de: **2** Folios al Documento tipo: **REMEDICION DE INMUEBLE**

Presentación No. **202211021366**

Motivo de la sustitución:

A PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION FINAL DEBE SER OTORGADA ANTE NOTARIO Y POR NOTARIO

Derechos de Registro: **$4.60** Número de recibo de pago: **503139529**

Nombre del Registrador(a) autorizante: **Edelmira Barrera**

Notas del Registrador: _____

18 NOV 2022

Firma y sello del Registrador autorizante: _____

Licda. Edelmira Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

SOLICITANTE:

☐ Notario ☐ Ejecutor de Embargo ☒ Persona Autorizada ☐ Otros: _____

Nombre: Josué Ernesto Alfaro Solaños

DUI No: 03419385-3

NIT: _____ Firma: _____

(Y agregar sello en caso de ser Notario o Ejecutor de embargo quien solicita presencialmente)

ASESOR QUE RECIBE LA SUSTITUCIÓN:

Nombre: **William Centeno**

Firma: _____

Notas del Asesor: _____

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
UNIDAD DE ASESORÍA AL USUARIO

Fecha de Sustitución: **18-11-2022**

F0086-5

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Centro Nacional de Registros

CNR Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 503139529

Día 17 | Mes 11 | Año 2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	232114000512
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Cambio de Folios	**********$4.60
Total a pagar en letras : cuatro con 60/100 dolares	

Nidia Marisela Pérez de Lara

Nombre de quien paga

DUPLICADO CNR

Centro Nacional de Registros

CANCELADO

SERFINSA

17/11/2022 14:51:34

REF: 232114000512

503139529

SOLO PARA CONSULTA
TIENE VALIDEZ LEGAL

Autorización

SEÑOR(A) REGISTRADOR(A)
DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
SEGUNDA SECCION DE ORIENTE
USULUTAN

Yo, **NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA**, mayor de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, portadora de documento único de identidad y con número de identificación tributaria ambos número 00156596-4, por medio de este instrumento **AUTORIZO** al señor **JOSUE ERNESTO ALBAYERO BOLAÑOS**, mayor de edad, Estudiante, del domicilio de Apopa, departamento de San Salvador, con documento único de identidad número 03449385-3; para que pueda realizar cambio de folios al documento de otorgado ante mis oficios notariales, y presentado bajo el número **202211021366**.

San Salvador, 17 de noviembre de 2022.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCION DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

NUMERO VEINTISEIS.- En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las doce horas del día trece de octubre del año dos mil veintidós.- **ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA,** de cuarenta y un años de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, OTORGO: Que de conformidad al Artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, procedo a PROTOCOLIZAR el Acta Notarial que contiene la resolución final pronunciada en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de REMEDICION, que ante mis Oficios Notariales promovió la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, de generales conocidas en dichas diligencias; y cuyo texto literal es el siguiente: """""""""""""""""""""""""""""""""" En la oficina de Notariado del notario NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA, ubicada en el final ochenta y siete avenida norte Colonia Escalón, a las quince horas con diecisiete minutos del día doce de septiembre del año dos mil veintidós. - Las presentes diligencias REMEDICIÓN DE INMUEBLE, fueron promovidas e iniciadas a las trece horas con tres minutos del día diecinueve de agosto del año dos mil veintidós por medio de solicitud suscrita por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, mayor de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, titular del documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro - ocho, y con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-cien mil seiscientos sesenta y ocho-cero cero dos-dos, en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería di fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción entre la sociedad

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

2022110021366

DEICE, S.A. de C.V. en su calidad de absorbente y PWTCSS, S.A. de C.V. en su calidad de absorbida, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del ocho de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Verónica Gabriela Avelar Cativo, inscrita en el Registro de Comercio el veinte de noviembre del año dos mil veinte, al número CUARENTA Y CUATRO del libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la cual consta que: i) la sociedad DEICE, S.A. DE C.V. absorbió a la sociedad PWTCSS, S.A. de C.V., extinguiéndose la personalidad jurídica de esta última, y que la primera adquirió el patrimonio social, los derechos y las obligaciones que correspondían a la sociedad absorbida; asimismo consta en el mismo: ii) Que se reunió en un solo instrumento todas las cláusulas el pacto social; iii) La existencia legal de la sociedad, que es de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado y que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes duran en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quien está facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el trece de mayo del año dos mil veintiuno, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniero Sylvia Maria Samayoa de Maestre, inscrita en el Registro de Comercio el veintiocho de mayo del año dos mil veintiuno, al número NOVENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. **CONSIDEANDO QUE: I)** En la solicitud recién relacionada se manifestó que: **A)**

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

CINCUENTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037904

Que según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble otorgada en ciudad de Usulután, departamento de Usulután, a las nueve horas con treinta minutos del veintisiete de enero del año dos mil veintidós ante los oficios de la notario NIDIA MARISELA PÉREZ SÁNCHEZ, e inscrito en el asiento número cinco de la matrícula: SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután, **DEICE, S.A. de C.V.** es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rustica denominado "Finca Ojo de Agua", situado en el cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El cual según su antecedente tiene una extensión superficial de SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **B)** Que el referido inmueble tiene una extensión superficial menor a la consignada en su antecedente, por lo que solicitó a la suscrita Notario, con fundamento en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, se iniciaran las respectivas diligencias de remedición del referido inmueble.; y **C)** Que a efecto de llevar a cabo las referidas diligencias, informó que en la actualidad el inmueble objeto de remedición linda: **AL SUR:** Con Carretera del Litoral de por medio con los señores **Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés González y Rosa Elena Martínez Cañenguez,** cuyas direcciones son: Parcelación sin Nombre, Carretera Litoral Lote sin Numero, Usulutan, Usulutan. **AL PONIENTE:** con terreno de su propiedad. **AL NORTE:** con terreno de su propiedad. **AL ORIENTE:** con terreno de su propiedad y con el señor **Edvert Fernando Gálvez Baires,** cuya dirección es lote sin número, calle hacia Santiago de María, cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután. **II)** Habiendo reunido la solicitud los requisitos legales, se admitió en la misma fecha en que se recibió, es decir el diecinueve de agosto del año dos mil veintidós. Se nombró Perito Agrimensor al Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, quien es de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien se procedió a juramentar, aceptó el cargo y juró cumplirlo fiel y legalmente. Se señalo día y hora para la práctica de la remedición, previa citación de los actuales

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

colindantes de conformidad con la ley, para el veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, de las trece horas en adelante. **III)** Según consta en Acta Notarial fechada a las trece horas del día veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, la suscrita Notario en compañía del Perito Nombrado, recorrimos el referido inmueble y lo identificamos plenamente, constatando que dicho predio es el mismo al que alude el interesado; a continuación de la identificación del inmueble, siendo la hora y fecha señalada para la práctica de la remedición el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, procedió a la práctica de la misma, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos. **IV)** Así mismo consta en dicha acta que no obstante estar legalmente citados como la Ley ordena, los colindantes actuales del inmueble no asistieron a la diligencia de remedición. **V)** El Perito nombrado Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, rindió el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós informe que se transcribe más adelante, por medio del cual determina que la medida real del inmueble remedido es **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. POR TANTO** Con base en los incisos cuarto y quinto del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias **SE RESUELVE:** a) Apruebase el informe rendido por el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, al cual no se le hizo observación alguna. b) Declarase que la medida real del inmueble remedido es la contenida en el informe topográfico, es decir **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** equivalentes a **NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS** el cual se transcribe así: .....San Salvador, San Salvador, Veintiséis de septiembre de dos mil veintidós. Notaria, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA.- Presente.- Yo **RAÚL EDUARDO RIVAS DÍAZ**, de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de domicilio de Colón, departamento de La Libertad, Perito Agrimensor nombrado en las Diligencias de Remedición del inmueble, que promueven ante sus Oficios Notariales, la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.** del domicilio de San

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

Nº 25037905

Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco. En cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y en mi calidad de Ingeniero Civil, me permito informar a usted: **1)** Que me constituí el inmueble situado en Cantón Ojo de Agua, Calle Sin Nombre, lote sin Numero, de la ciudad de Usulutan departamento de Usulutan, para la práctica de su Remedición el veintitrés de septiembre del dos mil veintidós. Inmueble que, según documentación recibida, se encuentra inscrito a favor de la referida sociedad bajo la matrícula SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután. Y no habiendo ninguna objeción se procedió con la referida diligencia. **2)** Que para efectuar la medición hice un traslado de posición geodésica usando equipos GNSS de doble frecuencia con un tiempo de medición de dos horas por cada banco de marca establecido. A partir de los puntos geodésicos se procedió a medir el perímetro del inmueble haciendo uso de una Estación Total la cual tiene una precisión de medidas en ángulos horizontales y verticales de tres segundos. Las distancias fueron tomadas por medio del distanciómetro laser de la estación total y prismas reflectores, la precisión de las distancias medidas son de cero punto cero cero cinco metros. **3) POR TANTO** Por medio del presente, le informo que el inmueble remedido tiene un área de **seis mil setecientos treinta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados** equivalentes a **nueve mil seiscientos treinta y ocho punto treinta y seis varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil veintisiete punto treinta y dos metros y Este quinientos cincuenta y siete mil novecientos catorce punto veinte metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** UN tramo descrito así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cero minutos treinta y un segundos Oeste y distancia de ochenta y uno punto quince metros; Colindando entre los vértices uno y dos con Terrenos propiedad de Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

González y Rosa Elena Martínez Cañenguez, todos con Carretera del Litoral de por medio **Al Poniente:** NUEVE tramos descritos así: Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Norte once grados cuarenta minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y ocho metros; Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo recto con rumbo Norte trece grados once minutos nueve segundos Oeste y distancia de diez punto cero dos metros; Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo recto con rumbo Norte doce grados cincuenta y nueve minutos tres segundos Oeste y distancia de nueve punto noventa y dos metros; Entre el vértice cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Norte once grados diecinueve minutos dieciocho segundos Oeste y distancia de diez punto dieciséis metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Norte trece grados veintitrés minutos veintidós segundos Oeste y distancia de diecisiete punto sesenta y dos metros; Entre el vértice siete y el vértice ocho, tramo recto con rumbo Norte once grados cuatro minutos veintinueve segundos Oeste y distancia de trece punto setenta metros; Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte trece grados diecisiete minutos veintiún segundos Oeste y distancia de once punto once metros; Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte nueve grados cuatro minutos un segundos Oeste y distancia de dos punto catorce metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Norte ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de cuatro punto cero cuatro metros; Colindando entre los vértices dos y once con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Norte:** OCHO tramos descritos así: Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados treinta y tres minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte setenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta segundos Este y distancia de ocho punto dieciocho metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Norte setenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de diez punto ochenta y siete metros; Entre el vértice catorce y el vértice quince, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados dos minutos cincuenta y siete segundos Este y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice quince y el vértice dieciséis, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados cincuenta y cinco minutos veintisiete segundos Este y distancia de diez punto veintisiete metros; Entre el vértice dieciséis y el vértice diecisiete, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados un minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice diecisiete y el vértice dieciocho, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados cuarenta y ocho minutos veinticuatro segundos Este y distancia de doce punto ochenta metros; Entre el vértice dieciocho y el vértice diecinueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados catorce minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de doce punto quince metros; Colindando entre los vértices once y diecinueve con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Oriente:** SEIS tramos descritos así: Entre el vértice diecinueve y el vértice veinte, tramo recto con rumbo Sur catorce grados seis minutos diecinueve segundos Este y distancia de diecisiete punto cero seis metros; Entre el vértice veinte y el vértice veintiuno, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintidós minutos ocho segundos Este y distancia de diez punto ochenta y tres metros; Entre el vértice veintiuno y el vértice veintidós, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintinueve minutos veinticinco segundos Este y distancia de doce punto ochenta y seis metros; Entre el vértice veintidós y el vértice veintitrés, tramo recto con rumbo Sur doce grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de quince punto setenta y tres metros; Entre el vértice veintitrés y el vértice veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur trece grados veintitrés minutos veinticuatro segundos Este y distancia de seis punto setenta y un metros; Entre el vértice veinticuatro y el vértice uno, tramo recto con rumbo Sur ocho grados cincuenta y ocho minutos seis segundos Este y distancia de diecisiete punto setenta y cinco metros; Colindando entre los vértices diecinueve y veinticuatro con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V., entre los vértices veinticuatro y uno con Terreno propiedad de Edvert Fernando Gálvez Baires, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Así mi informe.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros. Raúl Eduardo Rivas Díaz. IC-tres mil cuatrocientos

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

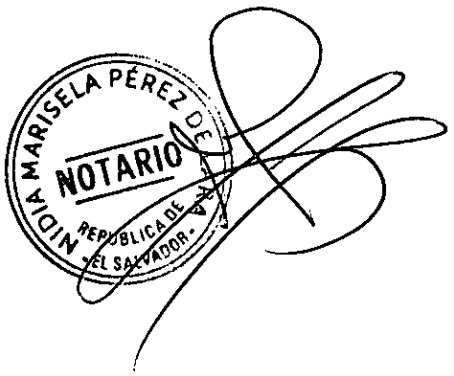
dieciséis. Ingeniero Civil. """""""" **c)** Protocolícese esta resolución y extiéndase a la sociedad interesada, **DEICE, S.A. de C.V.** el testimonio correspondiente; y **d)** Entréguense a la misma sociedad interesada las diligencias originales. Leído que hube íntegramente lo anteriormente escrito, en cuatro hojas, lo ratifico, sello y firmo. DOY FE.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA- NOTARIO- REPUBLICA DE EL SALVADOR """""""""""""""""" Yo, la Notario, DOY FE: De que el Acta de Remedición Final está firmada y sellada por la Suscrita Notario, y que la trascripción del Acta es conforme con su original con el cual fue debidamente confrontada.- Así me expreso, leo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo.- DE TODO DOY FE.-

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

pa.-

SO ANTE MI DEL FOLIO CINCUENTA Y TRES FRENTE AL FOLIO CINCUENTA Y SEIS VUELTO DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA .

08 de septiembre de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022009150
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matrícula* 75174099 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE, S.A. DE C.V. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-641
- Cantidad de Tramos revisados: 24 (veinte y cuatro)

REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA: SE INFORMA QUE LA DELIMITACIÓN FÍSICA DEL PERÍMETRO Y LA CITACIÓN DE COLINDANTES ES RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO. Art 15 LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS). PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. ING. RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ IC-3416. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA CUANDO SEA PRESENTADA AL RPRH.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/09/08 13:41:31-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CNR
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

NOTIFICACION

El infrascrito Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulutan, hace saber a **NIDIA MARISELA ESPINOZA DE OCOTAN** en relación con el documento presentado para inscripción en esta oficina registral, bajo El asiento número: **202211021366 ,** se encuentra la resolución que literalmente dice:

Centro Nacional de Registros. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente. Usulután, a las 16 horas y 11 minutos del día cuatro de noviembre de dos mil veintidos.

De la calificación realizada al instrumento de REMEDICION DE INMUEBLE presentado para inscripción bajo el asiento número 202211021366, el suscrito Registrador RESUELVE: OBSÉRVESE, LA PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION FINAL DEBE SER OTORGADA ANTE NOTARIO Y POR NOTARIO. ARTICULOS 32, 43 Y 55 ORDINAL 2°, LEY DE NOTARIADO. ARTICULOS 3 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL, 42 , 43 Y 44 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS,. 692 Y 693 CODIGO CIVIL. POR SER LA PRESENTE CALIFICACIÓN UN ACTO DE MERO TRAMITE QUE NO PONE FIN AL PROCESO REGISTRAL, SE TIENE EL PLAZO DE 10 DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACIÓN PARA SUBSANAR LAS OBSERVACIONES, SI LAS MISMAS NO HAN SIDO SUPERADAS EN DICHO PLAZO, SE LE ADVIERTE AL INTERESADO QUE TRANSCURRIDOS 30 DIAS HABILES DESDE EL VENCIMIENTO CONCEDIDO PARA ATENDER LO REQUERIDO SE DECLARARÁ LA CADUCIDAD DEL TRAMITE REGISTRAL DE INSCRIPCION DE ESTE INSTRUMENTO, EN CASO DE NO ESTAR CONFORME CON DICHA RESOLUCION DE CADUCIDAD, SE PODRÁ INTERPONER LOS RECURSOS QUE ESTABLECE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS TODO DE CONFORMIDAD A LO QUE REGULAN LOS ARTÍCULOS 88 INC 1 Y 2 Y 117 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.
Notifíquese

Licda. Edelmira Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

EDELMIRA YAMILETH BARRERA SERRANO
REGISTRADOR AUXILIAR
En la ciudad de Usulután, a las 10 horas y 47 minutos del día 07 de Noviembre de dos mil veintidos; notifiqué la presente resolución; que es conforme con su original con el cual se confrontó; realizada en la ciudad de Usulután, designado para ello, cuya dirección es **CORREO ELECTRONICO:= GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM** de conformidad a los Arts. 2, 5 y 7 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y registro o Deposito de instrumentos en los Registros de la Propiedad de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

Licda. Julia Karina Guandique Diaz.
Notificadora

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE · NOTIFICACIONES · Republica de El Salvador, C.A.

Not. del as. de pres. 202211021366

De: RPRH Registro de Usulután - Notificaciones| <rprhusulutan1@cnr.gob.sv>
Para: GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM
Fecha: 07/11/2022 10:41

Centro Nacional de Registros. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente. Usulután, a las 16 horas y 11 minutos del día cuatro de noviembre de dos mil veintidos.

De la calificación realizada al instrumento de REMEDICION DE INMUEBLE presentado para inscripción bajo el asiento número 202211021366, el suscrito Registrador RESUELVE: OBSÉRVESE, LA PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION FINAL DEBE SER OTORGADA ANTE NOTARIO Y POR NOTARIO. ARTICULOS 32, 43 Y 55 ORDINAL 2°, LEY DE NOTARIADO. ARTICULOS 3 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL, 42 , 43 Y 44 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS,. 692 Y 693 CODIGO CIVIL. POR SER LA PRESENTE CALIFICACIÓN UN ACTO DE MERO TRAMITE QUE NO PONE FIN AL PROCESO REGISTRAL, SE TIENE EL PLAZO DE 10 DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACIÓN PARA SUBSANAR LAS OBSERVACIONES, SI LAS MISMAS NO HAN SIDO SUPERADAS EN DICHO PLAZO, SE LE ADVIERTE AL INTERESADO QUE TRANSCURRIDOS 30 DIAS HABILES DESDE EL VENCIMIENTO CONCEDIDO PARA ATENDER LO REQUERIDO SE DECLARARÁ LA CADUCIDAD DEL TRAMITE REGISTRAL DE INSCRIPCION DE ESTE INSTRUMENTO, EN CASO DE NO ESTAR CONFORME CON DICHA RESOLUCION DE CADUCIDAD, SE PODRÁ INTERPONER LOS RECURSOS QUE ESTABLECE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS TODO DE CONFORMIDAD A LO QUE REGULAN LOS ARTÍCULOS 88 INC 1 Y 2 Y 117 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

Notifíquese

EDELMIRA YAMILETH BARRERA SERRANO
REGISTRADOR AUXILIAR
En el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Usulután, a las ____10____ horas y ____47____ minutos del día 07 de Noviembre de dos mil veintidos; Notifiqué la presente resolución que es conforme con su original con el cual se confronto; realizada en la ciudad de Usulután, designado para ello, cuya dirección es por vía: correo electrónico, con base en el Articulo 2, 5 y 7 de la LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y LA LEY DE LA DIRECCION DE REGISTROS y para constancia firmo la presente acta.

Licda. Julia Karina Guandique Diaz..
Notificadora

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION RPRH - DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE CONFRONTACION TECNICO - REGISTRAL

INFORMACION REGISTRAL

ACTO REGISTRAL: REMEDICIÓN DE INMUEBLE — ASIENTO DE PRESENTACIÓN: 202211021366

UBICACIÓN: Cantón Ojo De Agua, Usulután, Usulután. — MATRICULA: 75174099-00000

PROPIETARIO: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A De C.V.

AREA REGISTRAL INSCRITA: 6,914.75 Mts2.

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 1ª Envio: INFORME TECNICO Y ACTUALIZAR

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 2ª Envio:

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE — 1ª Envio: YAMILETH BARRERA — FECHA: 19/10/22

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE — 2ª Envio: — FECHA:

INFORMACION TECNICA

TRANS. DOC./MTTO.: 11202201096[illegible]

MAPA / PARCELA ORIGEN: 1123R31 - 641 — TRANS. RP: 11202209950

MAPA / PARCELA NUEVA: — NOMBRE DEL INMUEBLE:

MATRICULA RESULTANTE:

DIRECCION SEGÚN DOCUMENTO: Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután.

DIRECCION DEL INMUEBLE SEGÚN CATASTRO: Cantón Ojo de Agua Usulután, Usulután.

AREA DE INMUEBLE		CATEGORIA DEL INMUEBLE		POZO	
AREA DE LA PARCELA		CASETA DE CONTROL		RESTO	
EQUIPAMIENTO SOCIAL		AREAS COMUNES		OTROS	
AREAS ECOLOGICAS		SERVIDUMBRE			
ZONA DE PROTECCION		ZONAS VERDES			
AREAS DE CIRCULACION		AREA UTIL			

PROCESO EN SIRYC:					
	MATRICULAS A GENERAR		AREA A DESMEMBRAR		AREA A REUNIR
	AREA A TITULAR		AREA A REMEDIR	6,736.34 m²	OTROS

1er. INFORME TÉCNICO: Se informa que lindero Poniente, entre vertice cinco y dieciseis distancia correcta es 10.19 metros.

FECHA: 26/10/2022

2do. INFORME TÉCNICO:

FECHA:

INFORMACION ADICIONAL:

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS SECTORIZACIÓN CATASTRO USULUTÁN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DIGITACIÓN CATASTRO USULUTÁN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN — 27/10/22

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

F-0085-4

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

OFICINA DE MANTENIMIENTO CATASTRAL

DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE ACTUALIZACION CATASTRAL

INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

CAMBIO PARCIAL [ ] CAMBIO TOTAL [ ]

CIFRA DEL CODIGO DE DEPARTAMENTO

USO DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO Usulután MUNICIPIO Usulután

CANTON Ojo de Agua

CASERIO

NOMBRE DEL INMUEBLE

BARRIO O COLONIA

POLIGONO Y No DE LOTE

CALLE 1

CALLE 2

NUMERO DEL PROPIETARIO

MAPA CATASTRAL 1123R31

PARCELA ORIGEN 641

PARCELAS RESULTANTES	AREA CATASTRAL
641	

ANT. REGISTRAL (INSCRIPCION) #64 T. 527 DATO REGISTRAL 75174099 FECHA DE EMISION :

INFORMACION DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NIT	TIPO DE TENENCIA	% DE DERECHO
DEICE S.A de C.V		0614-080900-106-5	Prop.	100%

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

OBSERVACIONES: Area S/C = 6,914.75m²

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · SECTORIZACIÓN · CATASTRO · USULUTÁN · DIGCN ·

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · DIGITACIÓN · CATASTRO · USULUTÁN · DIGCN ·

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

F-0085-4

CNR Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE EL SALVADOR

No. 11524160

1 2 4 OCT 2022

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente. Usulután

No. Presentación	: 202211019583
Fecha/Hora de Presentación	: 23/09/2022 13:56:49
Presentante	: SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA DUI 02228228-8 A/F DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.
Contacto para Notificación	: 50856 - SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA / CORREO ELECTRONICO : GUADALUPE.CORNEJO@AGRISAL.COM
Acto/Contrato	: I204 - REUNION DE INMUEBLES
Recepción	: MORENA BELEN RODRIGUEZ CORTEZ
Notario o Funcionario	: 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA
Matrícula	: 75218418 - 00000
Dirección del Inmueble	: CANTON OJO DE AGUA

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Lic Andreag

20/09/2022.

Centro Nacional de Registros

CNR Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502834047

Día	Mes	Año
22	09	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	226515000523
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Reunion de Inmuebles	********$34.29
Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares	

Centro Nacional de Registros
CANCELADO

SERFINSA

22/09/2022 15:05:43

REF: 226515000523

Nidia Marisela Pérez de Lara
Nombre de quien paga

DUPLICADO CNR

502834047

SOLO PARA CONSULTA
TIENE VALIDEZ LEGAL

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

CUARENTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037894

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NÚMERO VEINTIUNO. En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del veintidós de septiembre del año dos mil veintidós.- Ante mí, Nidia Marisela Pérez de Lara, Notaria, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor León Enrique Moncada Cuellar, de cincuenta y cuatro años de edad, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, Ingeniero Civil, persona de mi conocimiento, portador de su documento único de identidad cero dos cero seis tres ocho dos ocho - nueve, y con número de identificación tributaria cero dos cero seis tres ocho dos ocho-nueve,- - - - - - - - - - - - - - - - - - quien actúa en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos -

20221101951

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS SECCIÓN DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

ciento seis - cinco, cuya personeria doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: el testimonio de la escritura pública de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusulas Especiales otorgada en esta ciudad, a favor del ingeniero León Enrique Moncada Cuellar, por el Administrador Único Propietario y representante legal de la sociedad Deice, S.A. de C.V., licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, a las dieciséis horas del diez de junio del año dos mil veintiuno, ante los oficios de la Notario Nidia Marisela Pérez Sánchez, inscrito en el Registro de Comercio el veintidós de junio del año dos mil veintiuno, al número cincuenta y uno del libro dos mil cincuenta y nueve de Registro de Otros Contratos Mercantiles, estando el ingeniero León Enrique Moncada Cuellar facultado para otorgar actos como el presente, y en el carácter en que actúa **ME DICE: I. DECLARACIÓN DE DOMINIO.** Que su mandante es dueña y actual poseedora de dos inmuebles que según antecedente se describen así: **1)** Inmueble de naturaleza rustica situado en el Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, el cual segun su antecedente tiene un área de - - -CINCO MIL METROS CUADRADOS, de forma irregular y de los linderos y dimensiones siguientes: **ORIENTE**: ciento cincuenta y seis metros cuadrados; trescientos treinta y dos milímetros; Terreno de Candelario Vargas y Anastasio Granados; **NORTE**: doscientos catorce metros, treinta y dos milímetros, Terreno de Candelario Vargas, que fue de Salvador Vargas. **PONIENTE:** ciento noventa y un metros, cuatrocientos cuarenta y cuatro milímetros, terreno de Epifanio Rodriguez y **SUR**: camino de por medio, terreno de Isaías Solano Vasquez, que fue de Estanislao Hernández. El inmueble antes descrito se encuentra inscrito a favor de su mandante bajo el asiento TRES de la matrícula SIETE CINCO DOS TRES NUEVE TRES CINCO DOS- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección del Oriente, departamento de Usulután. Y **2)** un inmueble de naturaleza rustica situado en el Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, con una extensión superficial de CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS que linda **AL ORIENTE:** con terreno de Valentín Lara, que fue de Sebastián Cerna, cerco de piña colindante, de por medio un terreno de Olivia Cruz de

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Castro, cerco de piña propio y alambre del colindante, de por medio **AL NORTE:** Terreno de Olivia Cruz de Castro, cerco de piña propio y alambre del colindante de por medio; **AL PONIENTE:** Terreno de Eduardo de la O, que fue de Doroteo Navarro, cerco de piña del colindante, de por medio y **AL SÚR:** linda con terreno de Maria Andrea Contreras. El inmueble antes descrito se encuentra inscrito a favor de su mandante bajo el asiento TRES de la matrícula SIETE CINCO DOS UNO TRES CUATRO UNO OCHO CERO CERO CERO CERO CERO, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. **II. REUNIÓN DE INMUEBLES.** Continua manifestándome el compareciente que los inmuebles antes descritos están contiguos y forman un solo cuerpo, por lo que desea reunirlos y de conformidad al artículo sesenta y nueve del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz de Hipotecas y a los artículos veintitrés y veinticuatro de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por medio del presente instrumento los reúne en un solo inmueble, una vez reunidos la nueva parcela se describe de la siguiente manera: a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil trece punto veinticuatro metros Este quinientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y cuatro punto veintinueve metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** UN tramo descrito así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cincuenta y seis minutos treinta y seis segundos Oeste y distancia de noventa punto doce metros; Colindando entre los vértices uno y dos con Terrenos propiedad de Dina Guerrero Amaya y José Modesto Segovia Torres, con Carretera del Litoral de por medio. **Al Poniente:** DOCE tramos descritos así: Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Norte diez grados cuatro minutos cuarenta y ocho segundos Oeste y distancia de cinco punto ochenta y siete metros; Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo recto con rumbo Norte seis grados veintiséis minutos cincuenta y nueve segundos Oeste y distancia de once punto ochenta y seis metros; Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo recto con rumbo Norte ocho grados catorce minutos veinticinco segundos Oeste y distancia de once punto cero cinco metros; Entre el vértice

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Norte siete grados cincuenta y cuatro minutos diez segundos Oeste y distancia de trece punto cero cuatro metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Norte cinco grados cincuenta y ocho minutos seis segundos Oeste y distancia de diez punto quince metros; Entre el vértice siete y el vértice ocho, tramo recto con rumbo Norte siete grados veinticinco minutos treinta y un segundos Oeste y distancia de seis punto cincuenta y nueve metros; Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte seis grados veinticuatro minutos veintidós segundos Oeste y distancia de doce punto treinta y dos metros; Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte seis grados nueve minutos catorce segundos Oeste y distancia de once punto setenta metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Norte seis grados cuarenta y tres minutos cincuenta y dos segundos Oeste y distancia de quince punto sesenta y un metros; Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Norte ocho grados treinta y siete minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de doce punto setenta y un metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte seis grados cuarenta y nueve minutos cincuenta y tres segundos Oeste y distancia de nueve punto setenta y tres metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Norte cuatro grados cuarenta y siete minutos cincuenta segundos Oeste y distancia de seis punto veinte metros; Colindando entre los vértices dos y doce con Terreno propiedad de Fermín Abel Gómez Garcia, entre los vértices doce y catorce con Terreno propiedad de Nohemy Esperanza Aparicio. **Al Norte:** OCHO tramos descritos así: Entre el vértice catorce y el vértice quince, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cinco grados tres minutos veintiocho segundos Este y distancia de once punto veintiséis metros; Entre el vértice quince y el vértice dieciséis, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados tres minutos cuarenta y cuatro segundos Este y distancia de diez punto sesenta y siete metros; Entre el vértice dieciséis y el vértice diecisiete, tramo recto con rumbo Sur ochenta y dos grados treinta y un minutos cuarenta y un segundos Este y distancia de diez punto cuarenta y cuatro metros; Entre el vértice diecisiete y el vértice dieciocho, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

grados seis minutos veintiún segundos Este y distancia de trece punto treinta y seis metros; Entre el vértice dieciocho y el vértice diecinueve, tramo recto con rumbo Sur ochenta y dos grados veinticinco minutos veintinueve segundos Este y distancia de once punto cuarenta y siete metros; Entre el vértice diecinueve y el vértice veinte, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cuarenta y seis minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de cinco punto noventa metros; Entre el vértice veinte y el vértice veintiuno, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados cincuenta y ocho minutos cincuenta y cuatro segundos Este y distancia de diez punto veintiocho metros; Entre el vértice veintiuno y el vértice veintidós, tramo recto con rumbo Sur ochenta y un grados siete minutos quince segundos Este y distancia de once punto trece metros; Colindando entre los vértices catorce y veintidós con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Oriente:** DIEZ tramos descritos así: Entre el vértice veintidós y el vértice veintitrés, tramo recto con rumbo Sur diez grados cuatro minutos diecisiete segundos Este y distancia de ocho punto cincuenta y ocho metros; Entre el vértice veintitrés y el vértice veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Este y distancia de catorce punto once metros; Entre el vértice veinticuatro y el vértice veinticinco, tramo recto con rumbo Sur nueve grados cuatro minutos un segundos Este y distancia de dos punto catorce metros; Entre el vértice veinticinco y el vértice veintiséis, tramo recto con rumbo Sur trece grados diecisiete minutos veintiún segundos Este y distancia de once punto once metros; Entre el vértice veintiséis y el vértice veintisiete, tramo recto con rumbo Sur once grados cuatro minutos veintinueve segundos Este y distancia de trece punto setenta metros; Entre el vértice veintisiete y el vértice veintiocho, tramo recto con rumbo Sur trece grados veintitrés minutos veintidós segundos Este y distancia de diecisiete punto sesenta y dos metros; Entre el vértice veintiocho y el vértice veintinueve, tramo recto con rumbo Sur once grados diecinueve minutos dieciocho segundos Este y distancia de diez punto dieciséis metros; Entre el vértice veintinueve y el vértice treinta, tramo recto con rumbo Sur doce grados cincuenta y nueve minutos tres segundos Este y distancia de nueve punto noventa y dos metros; Entre el vértice treinta y el vértice treinta y uno, tramo recto con rumbo Sur trece

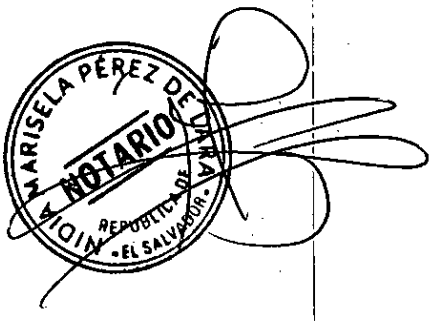
SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

grados once minutos nueve segundos Este y distancia de diez punto cero dos metros; Entre el vértice treinta y uno y el vértice uno, tramo recto con rumbo Sur once grados cuarenta minutos diecinueve segundos Este y distancia de cuatro punto cuarenta y ocho metros; Colindando entre los vértices veintidós y uno con Terrenos propiedad de DEICE S.A. de C.V., llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. El terreno antes descrito tiene un área de **DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.** Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que le fue por mí todo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE. Enmendado-cero doscero seis tres ocho dos ocho-nueve-el cual segun su antecedente tiene un área de- Vale.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SO ANTE MI DEL FOLIO CUARENTA Y CUATRO FRENTE AL FOLIO CUARENTA Y SEIS VUELTO DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9127398

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
REUNION DE INMUEBLES

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:36:39 horas, del día veinticuatro de Octubre del año dos mil veintidos, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Las cuales han sido reunidas así:

1.- **75243940-00000**, con un área de 10,250.0000 metros cuadrados , ubicada en CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

A Favor de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRIBASE, REUNION DE INMUEBLES, SEGUN PLANO APROBADO Y MATRICULA GENERADA POR CATASTRO.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº **202211019583** a las 13:56:49 horas, del día veintitres de Septiembre del año dos mil veintidos. Usulután, VeintiCuatro de Octubre del año Dos Mil VeintiDos .-

Lcda. Celenia Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE
República de El Salvador, C.A.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA

21 de septiembre de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REUNION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022009893
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matricula* 75213418 00000 ° Tipo: SIRyC Matricula* 75239352 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE, S.A. DE C.V. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-642
- Cantidad de Tramos revisados: 31 (treinta y uno)

REVISION TECNICA FINALIZADA. DICHA VERIFICACIÓN SE REALIZO TOMANDO COMO BASE A LAS ÁREAS DE LOS ANTECEDENTES Y NO AL PERÍMETRO PRESENTADO. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA, CUANDO SEA PRESENTADO EN EL RRRI.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/09/21 17:06:38-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION RPRH - DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE CONFRONTACION TECNICO - REGISTRAL

Lic y firma

INFORMACION REGISTRAL

ACTO REGISTRAL: **REUNION DE INMUEBLES** ASIENTO DE PRESENTACIÓN: **202211019583**

UBICACIÓN: CANTON OJO DE AGUA MATRICULA 1: **75239352-00000**

USULUTAN MATRICULA 2: **75213418-00000**

PROPIETARIO: **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**

AREA REGISTRAL INSCRITA: 5000.00 m²; 5250.00 m²

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 1ª Envio:

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 2ª Envio:

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 1ª Envio: **CARLOS E. ANDURAY** FECHA: **28/09/2022**

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 2ª Envio: FECHA:

INFORMACION TECNICA

TRANS. DOC./MTTO.: 11202200229

MAPA / PARCELA ORIGEN: 1123R31 - 642 TRANS. RP: 11202209893

MAPA / PARCELA NUEVA: 7523.3940 NOMBRE DEL INMUEBLE:

MATRICULA RESULTANTE:

DIRECCION SEGÚN DOCUMENTO: Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután. —

DIRECCION DEL INMUEBLE SEGÚN CATASTRO: Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután. —

AREA DE INMUEBLE		CATEGORIA DEL INMUEBLE		POZO	
AREA DE LA PARCELA		CASETA DE CONTROL		RESTO	
EQUIPAMIENTO SOCIAL		AREAS COMUNES		OTROS	
AREAS ECOLOGICAS		SERVIDUMBRE			
ZONA DE PROTECCION		ZONAS VERDES			
AREAS DE CIRCULACION		AREA UTIL			

PROCESO EN SIRYC:	MATRICULAS A GENERAR	1	AREA A DESMEMBRAR		AREA A REUNIR 10,250 m²
	AREA A TITULAR		AREA A REMEDIR		OTROS

1er. INFORME TECNICO: No presenta observaciones técnicas. —

FECHA: 07-10-2022

2do. INFORME TECNICO:

FECHA:

INFORMACION ADICIONAL:

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · SECTORIZACIÓN · CATASTRO USULUTAN · DIGCH

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · DIGITACIÓN · CATASTRO USULUTAN · DIGCH

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

Cdr 03/10/22

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

F-0085-4

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

OFICINA DE MANTENIMIENTO CATASTRAL

DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE ACTUALIZACION CATASTRAL

INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

CAMBIO PARCIAL ☐ CAMBIO TOTAL ☐

NUMERO DEL PROPIETARIO

CIFRA DEL CODIGO DE DEPARTAMENTO

MAPA CATASTRAL 1123R31

PARCELA ORIGEN 642

USO DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO Usulután MUNICIPIO Usulután

CANTON Ojo de Agua

CASERIO

NOMBRE DEL INMUEBLE

BARRIO O COLONIA

POLIGONO Y No DE LOTE

CALLE 1

CALLE 2

PARCELAS RESULTANTES	AREA CATASTRAL
642	10,250 m²

ANT. REGISTRAL (INSCRIPCION)

DATO REGISTRAL 75213418 75239352

FECHA DE EMISION :

INFORMACION DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NIT	TIPO DE TENENCIA	% DE DERECHO
DEICE S.A DE C.V		0614-080900-[illegible]	Prop.	100%

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

OBSERVACIONES:

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · DIGCN · SECTORIZACION CATASTRO USULUTAN

F-0085-4

CNR Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE EL SALVADOR

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente- Usulután

Ins.

No. Presentación : 202211021367

Fecha/Hora de Presentación : 18/10/2022 10:01:14

Presentante : JOSE LUIS VASQUEZ LARA DUI 02272258-9 A FAVOR DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

Contacto para Notificación : 88714 - NIDIA MARISELA ESPINOZA DE OCOTAN / CORREO ELECTRONICO : GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM

Acto/Contrato : I247 - REMEDICION CON SEGREGACION

Recepción : REGINA ELIZABETH FLORES CHEVEZ

Notario o Funcionario : 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA

Matrícula : 75063119 - 00000

Dirección del Inmueble : CANTON OJO DE AGUA

202211021367

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

No. 11585077

CNR Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Seccion de Oriente. Usulutan

GOBIERNO DE EL SALVADOR

No. Presentación 202211021367

Fecha/Hora de Presentación : 18/10/2022 10:01:14

Presentante : JOSE LUIS VASQUEZ LARA DUI 02272258-9 A FAVOR DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

Contacto para Notificación : 88714 - NIDIA MARISELA ESPINOZA DE OCOTAN CORREO ELECTRONICO : GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM

Acto/Contrato : I203 - REMEDICION DE INMUEBLE

Recepción : REGINA ELIZABETH FLORES CHEVEZ

Notario o Funcionario : 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA

Matricula : 75063119 - 00000

Dirección del Inmueble : CANTON OJO DE AGUA

202211021367

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CNR Centro Nacional de Registros

Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502965403

Día	Mes	Año
17	10	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	229014000445
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Remedición de Inmueble	********$34.29

Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares

DERECHOS RECIBIDOS

Centro Nacional de Registros

CANCELADO

SERFINSA

17/10/2022 14:44:51

REF: 229014000445

502965403

Nidia Marisela Pérez de Lara

Nombre de quien paga

ORIGINAL USUARIO

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CNR Centro Nacional de Registros

Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502965403

Día	Mes	Año
17	10	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	229014000445
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Remedición de Inmueble	********$34.29

Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares

Centro Nacional de Registros
CANCELADO

SERFINSA

17/10/2022 14:44:51

REF: 229014000445

Nidia Marisela Pérez de Lara
Nombre de quien paga

DUPLICADO CNR

502965403

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

CINCUENTA Y SEIS

M. DE H.

Nº 25037906

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

20221102136 7

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
SEGUNDA SECCIÓN DE ORIENTE
República de El Salvador, C.A.

NUMERO VEINTISIETE.- En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las trece horas del día trece de octubre del año dos mil veintidós.- **ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA,** de cuarenta y un años de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, OTORGO: Que de conformidad al Artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, procedo a PROTOCOLIZAR el Acta Notarial que contiene la resolución final pronunciada en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de REMEDICION, que ante mis Oficios Notariales promovió la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX. +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, de generales conocidas en dichas diligencias; y cuyo texto literal es el siguiente: """""""""""""""""""""""""""""" En la oficina de Notariado del notario NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA, ubicada en el Colonia Escalón, Final ochenta y siete Avenida Norte, San Salvador, a las nueve horas con diecisiete minutos del día doce de octubre del año dos mil veintidós. Las presentes diligencias REMEDICIÓN DE INMUEBLE, fueron promovidas e iniciadas a las trece horas con tres minutos del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós por medio de solicitud suscrita por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, mayor de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, titular del documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro - ocho, y con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-cien mil seiscientos sesenta y ocho-cero cero dos-dos, quien actúa en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería di fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción entre la sociedad DEICE, S.A. de C.V. en su calidad de absorbente y PWTCSS, S.A. de C.V. en su calidad de absorbida, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del ocho de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Verónica Gabriela Avelar Cativo, inscrita en el Registro de Comercio el veinte de noviembre del año dos mil veinte, al número CUARENTA Y CUATRO del libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la cual consta que: i) la sociedad DEICE, S.A. DE C.V. absorbió a la sociedad PWTCSS, S.A. de C.V., extinguiéndose la personalidad jurídica de esta última, y que la primera adquirió el patrimonio social, los derechos y las obligaciones que correspondían a la sociedad absorbida; asimismo consta en el mismo: ii) Que se reunió en un solo

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

instrumento todas las cláusulas el pacto social; iii) La existencia legal de la sociedad, que es de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado y que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes duran en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quien está facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el trece de mayo del año dos mil veintiuno, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniero Sylvia Maria Samayoa de Maestre, inscrita en el Registro de Comercio el veintiocho de mayo del año dos mil veintiuno, al número NOVENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. **CONSIDEANDO QUE: I)** En la solicitud recién relacionada se manifestó que: **A)** Según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble otorgado en ciudad de Usulután, departamento de Usulután, a las diez horas del día veintiséis de enero del año dos mil veintidós ante los oficios de la notario NIDIA MARISELA PÉREZ SÁNCHEZ, e inscrito en el asiento número cinco de la matrícula: SIETE CINCO CERO SEIS TRES UNO UNO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután, **DEICE, S.A. de C.V.** es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rustica denominado "Finca Ojo de Agua", situado en el cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El cual según su antecedente tiene una extensión superficial de CINCUENTA

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS. **B)** El referido inmueble tiene una extensión superficial mayor a la consignada en su antecedente y que además ha sido separado de hecho en dos cuerpos por la carretera denominada ByPass de Usulutan, por lo que solicitó a la suscrita Notario, con fundamento en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, se iniciaran las respectivas diligencias de remedición del referido inmueble.; y **C)** A efecto de llevar a cabo las referidas diligencias, el interesado me informó que en la actualidad el inmueble objeto de remedición linda: **AL NORTE,** con Lucia Del Cid de Sorto, Pedro Palma Reyes, Vladimir Antonio Castillo Parada, Lucia Del Cid de Sorto, Fredi Oswaldo Rodríguez Medina y Lucia Del Cid de Sorto. **AL ORIENTE:** con María Isidora Medrano de Navas y Carlos Enrique Brizuela Aguilar, Terreno propiedad de Estado Y Gobierno de El Salvador en el ramo de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano con calle hacia Santiago de María de por medio y con José Armando Ávila Avendaño. **AL SUR,** con Gerson Mauricio Guevara Arévalo, Justiniano Filadelfo García, José Carmen Rivera Garay, Daniel Oseas Gálvez Baires, Mirna Olinda Gálvez Baires y Edvert Fernando Gálvez Baires. **AL PONIENTE:** con Deice S.A. de C.V., Nohemy Esperanza Aparicio, y Lucia Del Cid de Sorto. **II)** Habiendo reunido la solicitud los requisitos legales se admitió en la misma fecha en que se recibió, es decir el veintiséis de enero del año dos mil veintidós. Se nombró Perito Agrimensor al Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, quien es de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien se procedió a juramentar, aceptó el cargo y juró cumplirlo fiel y legalmente. Se señalo día y hora para la práctica de la remedición, previa citación de los actuales colindantes de conformidad con la ley, para el veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, de las diez horas en adelante. **III)** Que según consta en Acta Notarial fechada a las diez horas del día veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, la suscrita Notario en compañía del Perito Nombrado, recorrimos el referido inmueble y lo identificamos plenamente, constatando que éste es el mismo al que alude el interesado; a continuación de la identificación del inmueble, siendo la hora y fecha señalada para la práctica de la remedición el

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, procedió a la práctica de la misma, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos. **IV)** Además del Ingeniero Raul Eduardo Rivas Díaz y la suscrita Notario, asistieron a la diligencia de remedición: a) el señor Alvaro Antonio Sorto del Cid, quien manifestó ser heredero de la señora Lucia del Cid colindante por los rumbos norte y poniente, b) la señora Yoselin Yamileth Granados Lemus, quien manifestó comparecer en representación de la señora Nohemy Esperanza Aparicio colindante por el rumbo poniente, c) el señor Pedro Palma Reyes, en su calidad propietario de un inmueble colindante por el rumbo norte y en su calidad de representante del señor Vladimir Antonio Castillo Parada, también colindante por el rumbo norte, d) la señora Zoila Esperanza Turcios Garcia, quien manifestó comparecer en representación del señor Fredy Oswaldo Rodriguez Medina colindante por el rumbo norte. Los otros colindantes no se presentaron, no obstante haber sido citados como la Ley ordena. **V)** El Perito nombrado Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, rindió el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós informe que se transcribe íntegramente más adelante, por medio del cual determinó que el referido inmueble fue dividido de hecho por el ByPass que de Usulutan lleva a San Miguel y que corre dentro de uno de los cuerpos una depresión. Razón por la cual para los fines de esta remedición el referido inmueble está conformado por tres porciones, las cuales identificó como lotes PH UNO, PH DOS y PH TRES cuya cabida real es: A) LOTE PH UNO, tiene un área de cuarenta y cuatro mil quinientos uno punto ochenta y seis metros cuadrados equivalentes a sesenta y tres mil seiscientos setenta y tres punto veintiseis varas cuadradas, B) LOTE PH DOS, tiene un área de seis mil doscientos sesenta puntos treinta y nueve metros cuadrados equivalentes a ocho mil novecientos cincuenta y siete punto treinta y siete varas cuadradas; y C) LOTE PH TRES, tiene un área de cuatrocientos quince punto setenta metros cuadrados equivalentes a quinientos noventa y cuatro punto setenta y ocho varas cuadradas, lo que hace un total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. POR TANTO.** Con base en los incisos cuarto y quinto del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias **SE RESUELVE:** a) Apruebase el

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

informe rendido por el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, al cual no se le hizo observación alguna, b) declarase que la medida real del inmueble remedido es la contenida en el informe topográfico, es decir un total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS** equivalentes a SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO VARAS CUADRADAS; el cual se transcribe textualmente así: """""""" San Salvador, San Salvador, veintiséis de septiembre de dos mil veintidós. - Notaria, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA.- Presente.- Yo **RAÚL EDUARDO RIVAS DÍAZ**, de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de domicilio de Colón, departamento de La Libertad, Perito Agrimensor nombrado en las Diligencias de Remedición del inmueble, que promueven ante sus Oficios Notariales, la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco. En cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y en mi calidad de Ingeniero Civil, me permito informar a usted: **I)** Que me constituí el inmueble situado en Cantón Ojo de Agua, Calle Sin Nombre, lote sin Numero, de la ciudad de Usulutan departamento de Usulutan, para la práctica de su Remedición el diecinueve de septiembre del dos mil veintidós. Inmueble que, según documentación recibida, se encuentra inscrito a favor de la referida sociedad bajo la matrícula: SIETE CINCO CERO SEIS TRES UNO UNO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután. Y no habiendo ninguna objeción se procedió con la referida diligencia. **II)**Que para efectuar la medición hice un traslado de posición geodésica usando equipos GNSS de doble frecuencia con un tiempo de medición de dos horas por cada banco de marca establecido. A partir de los puntos geodésicos se procedió a medir el perímetro del inmueble haciendo uso de una Estación Total la cual tiene una precisión de medidas en ángulos horizontales y verticales de tres segundos. Las distancias fueron tomadas por medio del

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

distanciómetro laser de la estación total y prismas reflectores, la precisión de las distancias medidas son de cero punto cero cero cinco metros. **III) POR TANTO** Por medio del presente informo que el referido inmueble tiene un área total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS** y fue dividido de hecho por el ByPass que de Usulutan lleva a San Miguel y corre dentro de uno de los cuerpos una depresión. Razón por la cual para los fines de esta remedición el referido inmueble está conformado por tres porciones, las cuales para este informe se identificarán como lotes PH UNO, PH DOS y PH TRES Los cuales tienen las dimensiones y descripciones siguientes: **A) LOTE PH UNO.** El terreno a describir tiene un área de **cuarenta y cuatro mil quinientos uno punto ochenta y seis metros cuadrados** equivalentes a **sesenta y tres mil seiscientos setenta y tres punto veintiséis varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil sesenta y seis punto cero cinco metros y Este quinientos cincuenta y ocho mil cuarenta y tres punto sesenta y siete metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** DOCE tramos descritos así: Entre el vértice A uno y el vértice A dos, tramo recto con rumbo Sur sesenta y tres grados veintiséis minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de siete punto noventa y dos metros; Entre el vértice A dos y el vértice A tres, tramo recto con rumbo Sur diez grados veintiséis minutos cuarenta y un segundos Este y distancia de seis punto veinticinco metros; Entre el vértice A tres y el vértice A cuatro, tramo recto con rumbo Sur ochenta y nueve grados veintidós minutos doce segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice A cuatro y el vértice A cinco, tramo recto con rumbo Sur ochenta y nueve grados veintidós minutos doce segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice A cinco y el vértice A seis, tramo recto con rumbo Norte ochenta y siete grados cuarenta y un minutos seis segundos Oeste y distancia de siete punto cuarenta y cinco metros; Entre el vértice A seis y el vértice A siete, tramo recto con rumbo Norte ochenta y siete grados veintinueve minutos treinta y siete segundos Oeste y distancia de doce punto setenta y cuatro metros; Entre el vértice A siete y el vértice A ocho, tramo recto con rumbo Sur ochenta y siete grados

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

treinta y seis minutos veintiséis segundos Oeste y distancia de once punto cuarenta y ocho metros; Entre el vértice A ocho y el vértice A nueve, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados seis minutos dieciséis segundos Oeste y distancia de doce punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A nueve y el vértice A diez, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados catorce minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste y distancia de diez punto cincuenta y seis metros; Entre el vértice A diez y el vértice A once, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados cuarenta y un minutos doce segundos Oeste y distancia de diecisiete punto once metros; Entre el vértice A once y el vértice A doce, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados treinta y seis minutos cincuenta y ocho segundos Oeste y distancia de veintitrés punto sesenta y tres metros; Entre el vértice A doce y el vértice A trece, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cincuenta y ocho minutos cuarenta y nueve segundos Oeste y distancia de veintidós punto veintisiete metros; Colindando entre los vértices A uno y A trece con Terrenos propiedad de Gerson Mauricio Guevara Arévalo, Justiniano Filadelfo García, José Carmen Rivera Garay, Daniel Oseas Gálvez Baires, Mirna Olinda Gálvez Baires y Edvert Fernando Gálvez Baires. **Al Poniente:** TREINTA Y DOS tramos descritos así: Entre el vértice A trece y el vértice A catorce, tramo recto con rumbo Norte trece grados veintitrés minutos veinticuatro segundos Oeste y distancia de seis punto setenta y un metros; Entre el vértice A catorce y el vértice A quince, tramo recto con rumbo Norte doce grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y dos segundos Oeste y distancia de quince punto setenta y tres metros; Entre el vértice A quince y el vértice A dieciséis, tramo recto con rumbo Norte doce grados veintinueve minutos veinticinco segundos Oeste y distancia de doce punto ochenta y seis metros; Entre el vértice A dieciséis y el vértice A diecisiete, tramo recto con rumbo Norte doce grados veintidós minutos ocho segundos Oeste y distancia de diez punto ochenta y tres metros; Entre el vértice A diecisiete y el vértice A dieciocho, tramo recto con rumbo Norte catorce grados seis minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de diecisiete punto cero seis metros; Entre el vértice A dieciocho y el vértice A diecinueve, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados catorce minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de doce punto

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

quince metros; Entre el vértice A diecinueve y el vértice A veinte, tramo recto con rumbo Sur ochenta y un grados cuarenta y ocho minutos veinticuatro segundos Oeste y distancia de doce punto ochenta metros; Entre el vértice A veinte y el vértice A veintiuno, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados un minutos veintiséis segundos Oeste y distancia de ocho punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice A veintiuno y el vértice A veintidós, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cincuenta y cinco minutos veintisiete segundos Oeste y distancia de diez punto veintisiete metros; Entre el vértice A veintidós y el vértice A veintitrés, tramo recto con rumbo Sur ochenta y dos grados dos minutos cincuenta y siete segundos Oeste y distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice A veintitrés y el vértice A veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y seis segundos Oeste y distancia de diez punto ochenta y siete metros; Entre el vértice A veinticuatro y el vértice A veinticinco, tramo recto con rumbo Sur setenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta segundos Oeste y distancia de ocho punto dieciocho metros; Entre el vértice A veinticinco y el vértice A veintiséis, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados treinta y tres minutos veintiséis segundos Oeste y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice A veintiséis y el vértice A veintisiete, tramo recto con rumbo Norte ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice A veintisiete y el vértice A veintiocho, tramo recto con rumbo Norte diez grados cuatro minutos diecisiete segundos Oeste y distancia de ocho punto cincuenta y ocho metros; Entre el vértice A veintiocho y el vértice A veintinueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados siete minutos quince segundos Oeste y distancia de once punto trece metros; Entre el vértice A veintinueve y el vértice A treinta, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados cincuenta y ocho minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste y distancia de diez punto veintiocho metros; Entre el vértice A treinta y el vértice A treinta y uno, tramo recto con rumbo Norte setenta y nueve grados cuarenta y seis minutos cincuenta y seis segundos Oeste y distancia de cinco punto noventa metros; Entre el vértice A treinta y uno y el vértice A treinta y dos, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados veinticinco

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

minutos veintinueve segundos Oeste y distancia de once punto cuarenta y siete metros; Entre el vértice A treinta y dos y el vértice A treinta y tres, tramo recto con rumbo Norte ochenta y tres grados seis minutos veintiún segundos Oeste y distancia de trece punto treinta y seis metros; Entre el vértice A treinta y tres y el vértice A treinta y cuatro, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados treinta y un minutos cuarenta y un segundos Oeste y distancia de diez punto cuarenta y cuatro metros; Entre el vértice A treinta y cuatro y el vértice A treinta y cinco, tramo recto con rumbo Norte ochenta y tres grados tres minutos cuarenta y cuatro segundos Oeste y distancia de diez punto sesenta y siete metros; Entre el vértice A treinta y cinco y el vértice A treinta y seis, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cinco grados tres minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de once punto veintiséis metros; Entre el vértice A treinta y seis y el vértice A treinta y siete, tramo recto con rumbo Norte setenta y siete grados cero minutos cuarenta y siete segundos Oeste y distancia de siete punto treinta y tres metros; Entre el vértice A treinta y siete y el vértice A treinta y ocho, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados cero minutos diecisiete segundos Oeste y distancia de cuatro punto dieciséis metros; Entre el vértice A treinta y ocho y el vértice A treinta y nueve, tramo recto con rumbo Norte setenta y cuatro grados veintisiete minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de catorce punto sesenta y siete metros; Entre el vértice A treinta y nueve y el vértice A cuarenta, tramo recto con rumbo Norte treinta grados veintinueve minutos veintiún segundos Este y distancia de cinco punto setenta y ocho metros; Entre el vértice A cuarenta y el vértice A cuarenta y uno, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados cincuenta y cuatro minutos veintisiete segundos Este y distancia de diez punto noventa y cinco metros; Entre el vértice A cuarenta y uno y el vértice A cuarenta y dos, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados ocho minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de diez punto setenta y nueve metros; Entre el vértice A cuarenta y dos y el vértice A cuarenta y tres, tramo recto con rumbo Norte veintinueve grados treinta minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de dos punto ochenta y un metros; Entre el vértice A cuarenta y tres y el vértice A cuarenta y cuatro, tramo recto con rumbo Norte treinta y tres grados trece minutos cuarenta y dos

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

segundos Este y distancia de veintiuno punto ochenta metros; Entre el vértice A cuarenta y cuatro y el vértice A cuarenta y cinco, tramo recto con rumbo Norte cincuenta y siete grados dos minutos trece segundos Este y distancia de uno punto treinta y seis metros; Colindando entre los vértices A trece y A veintiséis con Terreno propiedad de Marta Elena Alfaro de Águila y María Elena Del Rosario Guerrero de Lara, entre los vértices A veintiséis y A treinta y seis con Terreno propiedad de Deice S.A. de C.V., entre los vértices A treinta y seis y A treinta y nueve con Terreno propiedad de Nohemy Esperanza Aparicio, entre los vértices A treinta y nueve y A cuarenta y cinco con Terreno propiedad de Lucia Del Cid de Sorto **Al Norte:** DIECISIETE tramos descritos así: Entre el vértice A cuarenta y cinco y el vértice A cuarenta y seis, tramo recto con rumbo Norte sesenta y tres grados once minutos veinticuatro segundos Este y distancia de veinte punto noventa y cinco metros; Entre el vértice A cuarenta y seis y el vértice A cuarenta y siete, tramo recto con rumbo Norte sesenta y dos grados treinta y nueve minutos quince segundos Este y distancia de veinticuatro punto quince metros; Entre el vértice A cuarenta y siete y el vértice A cuarenta y ocho, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cincuenta y ocho minutos veintiocho segundos Este y distancia de nueve punto cero dos metros; Entre el vértice A cuarenta y ocho y el vértice A cuarenta y nueve, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cuarenta y cinco minutos veintiún segundos Este y distancia de veintinueve punto ochenta metros; Entre el vértice A cuarenta y nueve y el vértice A cincuenta, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados ocho minutos veintiséis segundos Este y distancia de catorce punto sesenta y ocho metros; Entre el vértice A cincuenta y el vértice A cincuenta y uno, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cuarenta y cinco minutos diecinueve segundos Este y distancia de catorce punto ochenta y cuatro metros; Entre el vértice A cincuenta y uno y el vértice A cincuenta y dos, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados treinta y seis minutos catorce segundos Este y distancia de quince punto once metros; Entre el vértice A cincuenta y dos y el vértice A cincuenta y tres, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados cuarenta y siete minutos ocho segundos Este y distancia de catorce punto noventa metros; Entre el vértice A cincuenta y tres y el vértice A cincuenta y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

cuatro, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados veintinueve minutos dos segundos Este y distancia de once punto noventa metros; Entre el vértice A cincuenta y cuatro y el vértice A cincuenta y cinco, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados veintisiete minutos veintiséis segundos Este y distancia de veintiuno punto cero cinco metros; Entre el vértice A cincuenta y cinco y el vértice A cincuenta y seis, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados cuatro minutos cuarenta y seis segundos Este y distancia de doce punto cero ocho metros; Entre el vértice A cincuenta y seis y el vértice A cincuenta y siete, tramo recto con rumbo Norte sesenta y cinco grados cincuenta y ocho minutos diez segundos Este y distancia de nueve punto veintiún metros; Entre el vértice A cincuenta y siete y el vértice A cincuenta y ocho, tramo recto con rumbo Norte sesenta y seis grados siete minutos diecisiete segundos Este y distancia de once punto ochenta y seis metros; Entre el vértice A cincuenta y ocho y el vértice A cincuenta y nueve, tramo recto con rumbo Norte setenta y cuatro grados dieciséis minutos catorce segundos Este y distancia de cinco punto noventa y un metros; Entre el vértice A cincuenta y nueve y el vértice A sesenta, tramo recto con rumbo Norte setenta y cuatro grados cincuenta y un minutos cincuenta y siete segundos Este y distancia de cinco punto noventa y siete metros; Entre el vértice A sesenta y el vértice A sesenta y uno, tramo recto con rumbo Norte ochenta y siete grados siete minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de tres punto veintisiete metros; Entre el vértice A sesenta y uno y el vértice A sesenta y dos, tramo recto con rumbo Sur setenta y cuatro grados cincuenta y seis minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de cinco punto cincuenta y nueve metros; Colindando entre los vértices A cuarenta y cinco y A sesenta y dos con Terrenos propiedad de Lucia Del Cid de Sorto y con Lote Dos propiedad de Deice S.A. de C.V. con Bypass a Usulután de por medio. **Al Oriente:** VEINTICINCO tramos descritos así: Entre el vértice A sesenta y dos y el vértice A sesenta y tres, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y ocho grados cuarenta minutos treinta y cinco segundos Este y distancia de uno punto noventa metros; Entre el vértice A sesenta y tres y el vértice A sesenta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y cuatro grados veintinueve minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de tres punto noventa y nueve metros;

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Entre el vértice A sesenta y cuatro y el vértice A sesenta y cinco, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y cuatro grados treinta y cuatro minutos treinta y cuatro segundos Este y distancia de trece punto cuarenta y cuatro metros; Entre el vértice A sesenta y cinco y el vértice A sesenta y seis, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y ocho grados veintiocho minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de diez punto ochenta y ocho metros; Entre el vértice A sesenta y seis y el vértice A sesenta y siete, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y seis grados cuarenta y dos minutos treinta segundos Este y distancia de veintitrés punto noventa y nueve metros; Entre el vértice A sesenta y siete y el vértice A sesenta y ocho, tramo recto con rumbo Sur treinta y ocho grados cincuenta y un minutos tres segundos Este y distancia de diez punto cincuenta y un metros; Entre el vértice A sesenta y ocho y el vértice A sesenta y nueve, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y ocho grados dos minutos cuarenta y cuatro segundos Este y distancia de diez punto ochenta y dos metros; Entre el vértice A sesenta y nueve y el vértice A setenta, tramo recto con rumbo Sur treinta y nueve grados veintinueve minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de nueve punto noventa y seis metros; Entre el vértice A setenta y el vértice A setenta y uno, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y tres grados seis minutos treinta y seis segundos Este y distancia de dieciséis punto ochenta y tres metros; Entre el vértice A setenta y uno y el vértice A setenta y dos, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y cinco grados treinta y nueve minutos cuatro segundos Este y distancia de siete punto veintiséis metros; Entre el vértice A setenta y dos y el vértice A setenta y tres, tramo recto con rumbo Sur sesenta y dos grados diecinueve minutos cero segundos Este y distancia de once punto ochenta y seis metros; Entre el vértice A setenta y tres y el vértice A setenta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur dos grados cincuenta y tres minutos veintisiete segundos Este y distancia de uno punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A setenta y cuatro y el vértice A setenta y cinco, tramo recto con rumbo Sur dos grados cincuenta y tres minutos veintisiete segundos Este y distancia de uno punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A setenta y cinco y el vértice A setenta y seis, tramo recto con rumbo Sur dos grados cuarenta minutos diez segundos Este y distancia de once punto noventa y tres metros; Entre el vértice A

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX. +503 3297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

setenta y seis y el vértice A setenta y siete, tramo recto con rumbo Sur ocho grados doce minutos veintiocho segundos Este y distancia de catorce punto veintitrés metros; Entre el vértice A setenta y siete y el vértice A setenta y ocho, tramo recto con rumbo Sur siete grados veintiún minutos dos segundos Este y distancia de seis punto veinticinco metros; Entre el vértice A setenta y ocho y el vértice A setenta y nueve, tramo recto con rumbo Sur cero grados once minutos cincuenta y tres segundos Oeste y distancia de siete punto cero dos metros; Entre el vértice A setenta y nueve y el vértice A ochenta, tramo recto con rumbo Sur seis grados seis minutos diecinueve segundos Este y distancia de doce punto setenta metros; Entre el vértice A ochenta y el vértice A ochenta y uno, tramo recto con rumbo Sur cuatro grados ocho minutos veintitrés segundos Este y distancia de trece punto cincuenta metros; Entre el vértice A ochenta y uno y el vértice A ochenta y dos, tramo recto con rumbo Sur tres grados trece minutos siete segundos Este y distancia de nueve punto veintiún metros; Entre el vértice A ochenta y dos y el vértice A ochenta y tres, tramo recto con rumbo Sur seis grados cero minutos veintidós segundos Este y distancia de seis punto ochenta y ocho metros; Entre el vértice A ochenta y tres y el vértice A ochenta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur seis grados cuarenta y un minutos veinticinco segundos Este y distancia de dieciocho punto ochenta y cuatro metros; Entre el vértice A ochenta y cuatro y el vértice A ochenta y cinco, tramo recto con rumbo Sur ocho grados quince minutos cuarenta y un segundos Este y distancia de once punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A ochenta y cinco y el vértice A ochenta y seis, tramo recto con rumbo Sur dieciséis grados cincuenta minutos treinta y cuatro segundos Este y distancia de siete punto cero ocho metros; Entre el vértice A ochenta y seis y el vértice A uno, tramo recto con rumbo Sur dieciocho grados cuarenta y dos minutos un segundos Este y distancia de seis punto treinta y cuatro metros; Colindando entre los vértices A sesenta y dos y A setenta y tres con Terreno propiedad de Estado Y Gobierno de El Salvador en el ramo de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano con calle hacia Santiago de María de por medio, entre los vértices A setenta y tres y A uno con Terreno propiedad de José Armando Ávila Avendaño, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

descripción. **B) LOTE PH DOS.** El terreno a describir tiene un área de **seis mil doscientos sesenta punto treinta y nueve metros cuadrados** equivalentes a **ocho mil novecientos cincuenta y siete punto treinta y siete varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil trescientos nueve punto noventa y cuatro metros y Este quinientos cincuenta y siete mil novecientos tres punto catorce metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** TRECE tramos descritos así: Entre el vértice B uno y el vértice B dos, tramo recto con rumbo Sur cuarenta grados veintiséis minutos cuarenta y ocho segundos Oeste y distancia de cinco punto sesenta y tres metros; Entre el vértice B dos y el vértice B tres, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y cinco grados cuarenta y un minutos cuarenta y seis segundos Oeste y distancia de nueve punto sesenta y tres metros; Entre el vértice B tres y el vértice B cuatro, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y siete grados quince minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de nueve punto diecinueve metros; Entre el vértice B cuatro y el vértice B cinco, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y nueve grados cincuenta y un minutos treinta y nueve segundos Oeste y distancia de doce punto once metros; Entre el vértice B cinco y el vértice B seis, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y nueve grados nueve minutos cuarenta y ocho segundos Oeste y distancia de diecinueve punto cero ocho metros; Entre el vértice B seis y el vértice B siete, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados veintiocho minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de once punto setenta y ocho metros; Entre el vértice B siete y el vértice B ocho, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cinco minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de quince punto cincuenta y tres metros; Entre el vértice B ocho y el vértice B nueve, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados once minutos veintisiete segundos Oeste y distancia de ocho punto sesenta y un metros; Entre el vértice B nueve y el vértice B diez, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y nueve grados dieciséis minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de once punto ochenta y un metros; Entre el vértice B diez y el vértice B once, tramo recto con rumbo Sur sesenta y un grados diez minutos cuarenta y un segundos Oeste y distancia de dieciocho punto cero ocho metros; Entre el vértice B

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

once y el vértice B doce, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cinco minutos veintisiete segundos Oeste y distancia de once punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice B doce y el vértice B trece, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cincuenta y un minutos quince segundos Oeste y distancia de dieciocho punto cero un metros; Entre el vértice B trece y el vértice B catorce, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cincuenta y seis minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de nueve punto cero tres metros; Colindando entre los vértices B uno y B catorce con Lote Uno propiedad de Deice S.A. de C.V. con Bypass a Usulután de por medio. **Al Poniente:** UN tramo descrito así: Entre el vértice B catorce y el vértice B quince, tramo recto con rumbo Norte setenta y seis grados diecinueve minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de cero punto setenta y dos metros; Colindando entre los vértices B catorce y B quince con Terreno propiedad de Lucia Del Cid de Sorto; **Al Norte:** DOCE tramos descritos así: Entre el vértice B quince y el vértice B dieciséis, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados cuarenta y tres minutos seis segundos Este y distancia de diez punto treinta y tres metros; Entre el vértice B dieciséis y el vértice B diecisiete, tramo recto con rumbo Norte treinta y tres grados un minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de ocho punto sesenta y un metros; Entre el vértice B diecisiete y el vértice B dieciocho, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y siete segundos Este y distancia de nueve punto treinta y dos metros; Entre el vértice B dieciocho y el vértice B diecinueve, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados veintitrés minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de nueve punto veintinueve metros; Entre el vértice B diecinueve y el vértice B veinte, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados cincuenta y cuatro minutos cuarenta y siete segundos Este y distancia de nueve punto veintisiete metros; Entre el vértice B veinte y el vértice B veintiuno, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados veintisiete minutos treinta y cinco segundos Este y distancia de nueve punto veintisiete metros; Entre el vértice B veintiuno y el vértice B veintidós, tramo recto con rumbo Norte treinta y tres grados tres minutos cuarenta y nueve segundos Este y distancia de nueve punto veintitrés metros; Entre el vértice B veintidós y el vértice B veintitrés,

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

tramo recto con rumbo Norte treinta grados treinta y dos minutos cincuenta y un segundos Este y distancia de dieciocho punto veinte metros; Entre el vértice B veintitrés y el vértice B veinticuatro, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados quince minutos dos segundos Este y distancia de treinta y siete punto cero ocho metros; Entre el vértice B veinticuatro y el vértice B veinticinco, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados diecisiete minutos cincuenta segundos Este y distancia de cuatro punto trece metros; Entre el vértice B veinticinco y el vértice B veintiséis, tramo recto con rumbo Norte treinta grados treinta y cinco minutos treinta y seis segundos Este y distancia de trece punto quince metros; Entre el vértice B veintiséis y el vértice B veintisiete, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados veinticinco minutos veintinueve segundos Este y distancia de nueve punto diez metros; Colindando entre los vértices B quince y B veintisiete con Terrenos propiedad de Lucia Del Cid de Sorto, Pedro Palma Reyes, Vladimir Antonio Castillo Parada, Lucia Del Cid de Sorto, Fredi Oswaldo Rodríguez Medina y Lucia Del Cid de Sorto. **Al Oriente:** ONCE tramos descritos así: Entre el vértice B veintisiete y el vértice B veintiocho, tramo recto con rumbo Sur sesenta y seis grados cuarenta y ocho minutos cuarenta y dos segundos Este y distancia de seis punto cincuenta y cinco metros; Entre el vértice B veintiocho y el vértice B veintinueve, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cuarenta y seis minutos treinta y tres segundos Este y distancia de tres punto dieciocho metros; Entre el vértice B veintinueve y el vértice B treinta, tramo recto con rumbo Sur setenta y tres grados cuarenta y seis minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto treinta y tres metros; Entre el vértice B treinta y el vértice B treinta y uno, tramo recto con rumbo Sur setenta y cuatro grados treinta y siete minutos veintinueve segundos Este y distancia de veinticinco punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice B treinta y uno y el vértice B treinta y dos, tramo recto con rumbo Sur dos grados siete minutos once segundos Este y distancia de uno punto veintiún metros; Entre el vértice B treinta y dos y el vértice B treinta y tres, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y siete grados treinta y cinco minutos treinta y nueve segundos Este y distancia de cuatro punto ochenta y un metros; Entre el vértice B treinta y tres y el vértice B treinta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur treinta y nueve grados dieciséis

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX. +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de once punto noventa y un metros; Entre el vértice B treinta y cuatro y el vértice B treinta y cinco, tramo recto con rumbo Sur treinta y dos grados tres minutos tres segundos Este y distancia de nueve punto treinta y cinco metros; Entre el vértice B treinta y cinco y el vértice B treinta y seis, tramo recto con rumbo Sur dieciséis grados veintitrés minutos treinta y un segundos Este y distancia de tres punto ochenta y seis metros; Entre el vértice B treinta y seis y el vértice B treinta y siete, tramo recto con rumbo Sur veintiún grados cuarenta y ocho minutos cinco segundos Este y distancia de tres punto ochenta y siete metros; Entre el vértice B treinta y siete y el vértice B uno, tramo recto con rumbo Sur cuatro grados treinta y siete minutos veinticuatro segundos Oeste y distancia de uno punto ochenta metros; Colindando entre los vértices B veintisiete y B treinta y dos con Lote Tres propiedad de Deice S.A. de C.V. con quebrada de por medio, entre los vértices B treinta y dos y B uno con Terrenos propiedad de Carlos Enrique Brizuela Aguilar, Daniel Santos Rivera Gómez y María Isidora Medrano de Navas con calle hacia Santiago de María de por medio, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. **C) LOTE PH TRES.** El terreno a describir tiene un área de **cuatrocientos quince punto setenta metros cuadrados** equivalentes a **quinientos noventa y cuatro punto setenta y ocho varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice nor-poniente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil trescientos setenta y cuatro punto sesenta y seis metros y Este quinientos cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y cinco punto noventa y seis metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Norte:** CUATRO tramos descritos así: Entre el vértice C uno y el vértice C dos, tramo recto con rumbo Sur cincuenta grados treinta minutos catorce segundos Este y distancia de once punto catorce metros; Entre el vértice C dos y el vértice C tres, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y cinco grados cincuenta y cinco minutos quince segundos Este y distancia de trece punto cuarenta y dos metros; Entre el vértice C tres y el vértice C cuatro, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y seis grados veintiocho minutos veinte segundos Este y distancia de catorce punto cero cuatro metros; Entre el vértice C cuatro y el vértice C cinco, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y dos grados treinta minutos cuarenta y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

cinco segundos Este y distancia de siete punto setenta metros; Colindando entre los vértices C uno y C cinco con Terrenos propiedad de María Isidora Medrano de Navas y Carlos Enrique Brizuela Aguilar con calle hacia Santiago de María de por medio. **Al Oriente:** DOS tramos descritos así: Entre el vértice C cinco y el vértice C seis, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cincuenta y seis minutos veinticinco segundos Oeste y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice C seis y el vértice C siete, tramo recto con rumbo Norte sesenta y cuatro grados trece minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste y distancia de tres punto quince metros; Colindando entre los vértices C cinco y C siete con Lote Dos propiedad de Deice S.A. de C.V. con quebrada de por medio. **Al Sur:** DOS tramos descritos así: Entre el vértice C siete y el vértice C ocho, tramo recto con rumbo Norte setenta y ocho grados un minutos diez segundos Oeste y distancia de veinticuatro punto sesenta y dos metros; Entre el vértice C ocho y el vértice C nueve, tramo recto con rumbo Norte setenta y dos grados un minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de once punto catorce metros; Colindando entre los vértices C siete y C nueve con Lote Dos propiedad de Deice S.A. de C.V. con quebrada de por medio. **Al Poniente:** DOS tramos descritos así: Entre el vértice C nueve y el vértice C diez, tramo recto con rumbo Norte treinta grados veinticuatro minutos cincuenta y cuatro segundos Este y distancia de cinco punto cincuenta y nueve metros; Entre el vértice C diez y el vértice C uno, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados cero minutos tres segundos Este y distancia de catorce punto veintiséis metros; Colindando entre los vértices C nueve y C uno con Terreno propiedad de Lucia Del Cid de Sorto, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Por tanto uniendo las tres porciones el inmueble tiene un área total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS** equivalentes a SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO VARAS CUADRADAS. Así mi informe.- - - - - - - - - - Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros. Raúl Eduardo Rivas Díaz. IC-tres mil cuatrocientos dieciséis. Ingeniero Civil. """""""" **c)** Protocolícese esta resolución y extiéndase a la sociedad interesada, **DEICE, S.A. de C.V.** el testimonio

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

SESENTA Y SEIS

M. DE H.

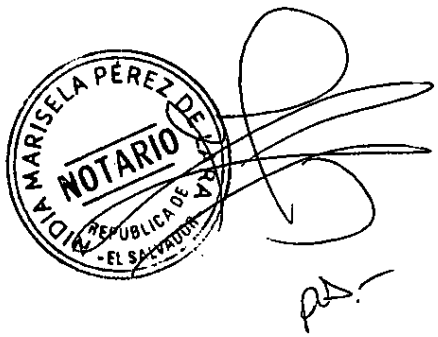
DOS COLONES

Nº 25037916

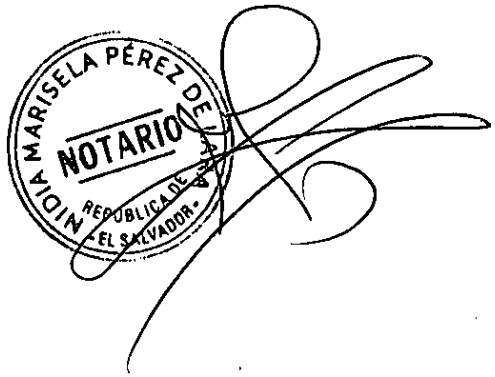
correspondiente; y **d)** Entréguense a la misma sociedad interesada las diligencias originales. Leído que hube íntegramente lo anteriormente escrito, en once hojas, lo ratifico, sello y firmo. DOY FE.- - Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA- NOTARIO- REPUBLICA DE EL SALVADOR """""""""""""""" Yo, la Notario, DOY FE: De que el Acta de Remedición Final está firmada y sellada por la Suscrita Notario, y que la trascripción del Acta es conforme con su original con el cual fue debidamente confrontada.- Así me expreso, leo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo.- DE TODO DOY FE.-

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL



SO ANTE MI DEL FOLIO CINCUENTA SEIS VUELTO AL FOLIO SESENTA Y SEIS FRENTE DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9041708

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
REMEDICION CON SEGREGACION

el **Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután**, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 12:10:02 horas, del día diecisiete de Noviembre del año dos mil veintidos, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 75063119-00000, con un área de 0.0000 metros cuadrados , ubicada en CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 6

2.- 75244836-00000, con un área de 44,501.8600 metros cuadrados , ubicada en LOTE 1, CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

3.- 75244837-00000, con un área de 6,260.3900 metros cuadrados , ubicada en LOTE 2, CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

4.- 75244838-00000, con un área de 415.7000 metros cuadrados , ubicada en LOTE 3, CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

A Favor de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRÍBASE. CON INFORME FAVORABLE DE LA OFICINA CATASTRAL CON NÚMERO DE TRANSACCIÓN DE REVISIÓN DE PLANO: 112022008674 Y CON TRANSACCIÓN DE DOCUMENTO NÚMERO: 112022011643; SE HACE CONSTAR QUE LOS INMUEBLES RESULTANTES DE LA REMEDICION SE DENOMINAN SEGUNN EL INSTRUMENTO COMO LOTE PH1, LOTE PH2 Y LOTE PH3.-

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° **202211021367** a las 10:01:14 horas, del día dieciocho de Octubre del año dos mil veintidos. Usulután, Diecisiete de Noviembre del año Dos Mil VeintiDos .-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

Lic. Miguel Ángel Benítez Parada
Registrador Auxiliar

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

ANA DILCIA SANCHEZ LAINEZ

24 de agosto de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022008674
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matricula* 75063119 00000 ° Tipo: TRANSACCION CATASTRAL 112022003056
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE S.A. DE C.V..
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-631
- Cantidad de Tramos revisados: 126 (ciento veinte y seis)

REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA: SE INFORMA QUE LA DELIMITACIÓN FÍSICA DEL PERÍMETRO Y LA CITACIÓN DE COLINDANTES ES RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO (ART. 15 LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS). PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ING. FRANCISCO ISAI PORTILLO CISNEROS, IC-4579. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA CUANDO SEA PRESENTADA AL RPRH. NOTA: ACATAR RESOLUCIÓN DE FGR CON RESPECTO A ZONA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA AL ORIENTE DE LA PORCIÓN 1 Y 2 Y PONIENTE DE LA PORCIÓN 3 LA QUE DEBE SER DE 6.00 METROS DESDE EL LÍMITE DEL PERÍMETRO DE LAS PORCIONES A REMEDIR.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/08/24 15:30:30-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION RPRH - DIRECCION IGCN
FORMULARIO DE CONFRONTACION TECNICO - REGISTRAL

M.T.

INFORMACION REGISTRAL

ACTO REGISTRAL: REMEDICION DE INMUEBLE. (Con Segregación) — NUMERO DE PRESENTACIÓN: 202211021367 ✓

UBICACIÓN: CANTON OJO DE AGUA — MATRICULA SIRVIENTE: 75063119-00000 ✓

USULUTAN, USULUTAN

PROPIETARIO: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. (

AREA REGISTRAL INSCRIT: 53,733.29 m²

OBJETIVO DE LO SOLICITAD 1° Envio: INFORME TÉCNICO Y EFECTUAR VINCULACIÓN.

OBJETIVO DE LO SOLICITAD 2° Envio: Se Cambio Servicio y se solicita crear matriculas para realizar vinculación.-

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 1° Envio: MIGUEL BENITEZ — FECHA: 19/10/22

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 2° Envio: Miguel Benitez — FECHA: 09/11/2022

INFORMACION TECNICA

MAPA / PARCELA ORIGEN: 1123R31 / 732, 631, 280

TRANS. DOC./MTTO.: 1120220916948

TRANS. RP: 1120200867 4

MAPA / PARCELA NUEVA:

NOMBRE DEL INMUEBLE: Lote 1 M1120320116 43

MATRICULA RESULTANTE: 75244836, 75244837 y 75244838 — Lote 2 Lote 3.

DIRECCION SEGÚN DOCUMENTO: Cantón Ojo de agua, Usulutan, Usulutan

DIRECCION DEL INMUEBLE SEGÚN CATASTRO: Cantón Ojo de agua, Usulutan, Usulutan

AREA OE INMUEBLE		CATEGORIA DEL INMUEBLE		POZO	
AREA DE LA PARCELA		CASETA DE CONTROL		RESTO	
EQUIPAMIENTO SOCIAL		AREAS COMUNES		OTROS	
AREAS ECOLOGICAS		SERVIDUMBRE			
ZONA DE PROTECCION		ZONAS VERDES			
AREAS DE CIRCULACION		AREA UTIL			

PROCESO EN SIRYC						
	MATRICULAS A GENERAR	3	AREA A DESMEMBRAR		AREA A REUNIR	
	AREA A TITULAR		AREA A REMEDIR	51, 177.95 m²	OTROS	

1er. INFORME TÉCNICO:

Lote 1 = 44,501.86 m². P. 631
Lote 2 = 6,260.39 m² 280
P. 732 Lote 3 = 415.70 m2 = Total 51,177.95 m² FECHA: 27/10/22

2do. INFORME TÉCNICO: Sin observaciones Técnicas

El acto debe Ser Remedición Con Segregación Según Plano Aprobado El area tota Remedida

FECHA:

INFORMACION ADICIONAL: es de 51,177.95 no obstante se le da frente

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

F-0085-4

Por. 15/11/22

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

OFICINA DE MANTENIMIENTO CATASTRAL

DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE ACTUALIZACION CATASTRAL

INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

CAMBIO PARCIAL [ ] CAMBIO TOTAL [X]

CIFRA DEL CODIGO DE DEPARTAMENTO

NUMERO DEL PROPIETARIO

MAPA CATASTRAL 1123 R31

PARCELA ORIGEN 631

USO DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO Usulután MUNICIPIO Usulután

CANTON Ojo de agua.

CASERIO

NOMBRE DEL INMUEBLE

BARRIO O COLONIA

POLIGONO Y No DE LOTE

CALLE 1

CALLE 2

PARCELAS RESULTANTES	AREA CATASTRAL

ANT. REGISTRAL (INSCRIPCION) 227.403 P. DATO REGISTRAL 75063119

FECHA DE EMISION :

INFORMACION DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NIT	TIPO DE TENENCIA	% DE DERECHO
Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A. de C.V.		0614-080900-106-1	DOM.	100

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

OBSERVACIONES

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS SECTORIZACION CATASTRO USULUTAN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y BELLO DE MAPEO

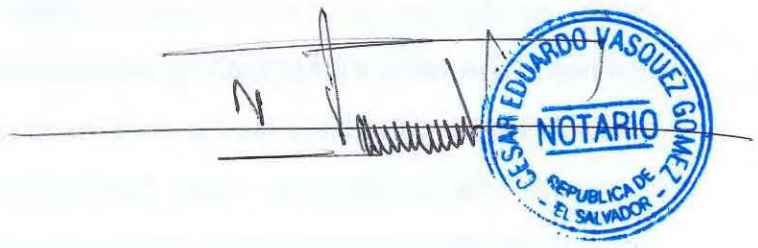
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DIGITACION CATASTRO USULUTAN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

F-0085-4

En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día nueve de diciembre de dos mil veintidós. Ante mí, **CESAR EDUARDO VÁSQUEZ GÓMEZ**, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, **COMPARECE: FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO**, de cincuenta y dos años de edad, Licenciado en Ciencias Jurídicas, salvadoreño, del domicilio de San Salvador, a quien conozco portador de su documento único de identidad cero dos cuatro tres seis cuatro dos dos – dos, actuando en su calidad de Director Secretario y por tanto Representante Legal de **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.,** sociedad de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- uno ocho cero tres dos uno- uno cero dos – uno; calidad que doy fe de ser legitima por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.** y reunión en un solo texto, celebrada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con quince minutos del ocho de junio de dos mil veintidós, ante los oficios de Rafael Alberto Mendoza Calderon, e inscrita en el Registro de Comercio al número DOS del Libro CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Sociedades el día veintiocho de junio de dos mil veintidós. En dicho instrumento se hace constar que su denominación y domicilio son los antes expresados, que es de nacionalidad salvadoreña, y de plazo indeterminado, que la administración de la Sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por tres Directores Propietarios: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, y sus respectivos suplentes, quienes ejercerán sus cargos por períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, quienes podrán actuar conjunta o separadamente, **b)** Credencial de nombramiento de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora inscrita en el Registro de Comercio al número CINCO del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades el día veintitrés de abril de dos mil veintiuno, en la que consta que la actual Junta Directiva fue nombrada para el plazo de cinco años, estando facultado el licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en su calidad de Director Secretario, para otorgar actos como el presente.; **Bajo Juramento Declara:** Que ha actuado con debida diligencia y ha cumplido con lo exigido en la Ley de Titularización de Activos, habiendo

verificado que se han cumplido los requisitos aplicables para, en su momento, integrar los activos al **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES ATLANTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN** administrado por mi representada. Asimismo, se ha verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para iniciar la construcción del proyecto Plaza Mundo Usulután. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una hoja útil y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE**.



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO Y ECONÓMICO

El Centro Comercial "Plaza Mundo Usulután" se encontrará ubicado en Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután; A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María)

PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES PLAZA MUNDO USULUTÁN (FTIAPMU)

9 DE DICIEMBRE DE 2022

ÍNDICE

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO: ---- 3
a. Identificación del Proyecto ---- 3
b. Destino del Proyecto. ---- 3
c. Estatus Actual del Proyecto. ---- 3
d. Aspectos Mínimos Para Evaluar en este Estudio. ---- 3
e. Ubicación Detallada del Proyecto ---- 4
f. Descripción de la Zona del Proyecto ---- 5
g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto ---- 8
2. ESTUDIOS DE MERCADO: ---- 9
a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto ---- 9
b. Análisis del Mercado Meta ---- 14
c. Análisis de Precio y Sensibilidad ---- 19
d. Análisis de Factores de Oferta ---- 24
e. Análisis de la Competencia ---- 24
f. Pautas de Comercialización ---- 26
g. Indicaciones de Profesionales para Realizar Estudio ---- 27
3. RIESGOS DEL PROYECTO: ---- 27
a. Carácter Estimatorio de Proyecciones Financieras ---- 27
b. Riesgo de Siniestro ---- 28
c. Riesgo de Ubicación ---- 28
d. Riesgo de Financiamiento ---- 29
e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción ---- 29
f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicios Complementarios en el Proyecto ---- 30
g. Riesgo de Contracción en la Demanda Inmobiliaria ---- 30
4. ASPECTOS TÉCNICOS: ---- 30
a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas. ---- 30
b. Cuadro de Valores ---- 43
c. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, entre otros. ---- 44

d. Levantamiento Topográfico ---------- 59
e. Estudio de Impacto Ambiental ---------- 60
f. Estudio de Suelos ---------- 62
g. Resolución de Permiso de Construcción ---------- 63
5. ASPECTOS LEGALES: ---------- 64
a. Compraventa de los Inmuebles y Usufructos ---------- 64
b. Permisos de Construcción Requeridos para la Obra ---------- 64
c. Ficha Catastral y Certificación Extractada ---------- 64
d. Informe de los Contratos Suscritos ---------- 65
6. ASPECTOS FINANCIEROS: ---------- 65
a. Determinación del Punto de Equilibrio ---------- 65
b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos ---------- 67
c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción ---------- 69
d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto ---------- 70
e. Programa de la Obra y Plan de Inversión ---------- 72
f. Proyecciones de Ingresos y Ventas ---------- 73
g. Avalúo del inmueble. ---------- 82
h. Proyecciones de Costos ---------- 82
i. Política de contratación de proveedores. ---------- 88
j. Vida útil del inmueble y depreciación por Ross-Heidecke ---------- 88
ANEXOS ---------- 93

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO:

a. Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

Centro Comercial denominado "Plaza Mundo Usulután"

ii. Ubicación general del proyecto

El Centro Comercial "Plaza Mundo Usulután" se encontrará ubicado en Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután; A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María).

iii. Tipo de Proyecto

Proyecto de construcción compuesto por una única etapa que consiste en el desarrollo con características específicas que se detallarán en el siguiente apartado.

b. Destino del Proyecto.

El centro comercial constará de locales comerciales a ser arrendados, adecuados para el comercio de productos, servicios y entretenimiento. El proyecto constituirá un complemento comercial no solo para el municipio de Usulután, sino igualmente para municipios aledaños y para los centros urbanos de la zona oriental de El Salvador.

c. Estatus Actual del Proyecto.

El proyecto se encuentra en la fase de pre-construcción; habiendo obtenido todos los permisos necesarios para ser ejecutado; teniéndose previsto el inicio de los trabajos de terracería a finales de diciembre del presente año.

d. Aspectos Mínimos Para Evaluar en este Estudio.

- *Identificación del Mercado Objetivo*
- *Análisis de Oferta*
- *Desempeño Financiero Proyectado*
- *Riesgos de Inversionistas y Accionistas*

e. Ubicación Detallada del Proyecto

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO						
CONFIGURACIÓN/FORMA:	Irregular					
TOPOGRAFÍA:	semiplana y ligeramente ondulada					
NIVEL(ES) O TERRAZA(S):	varias y variables					
NIVEL(ES) O ALTURA(S):	desde el mismo nivel, hasta 2 metros sobre el de la calle principal de acceso					
VEGETACIÓN:	arbórea (frutales y forestales), maleza y arbustiva					
CALLES DE ACCESO:	CA-02E		USU-45N		RN-14S	
FRENTE (metros):	171.23		226.06		127.02	
FONDO (metros):	285.90		221.27		322.65	
RELACIÓN FRENTE/FONDO:	1/1.67		1/0.97		1/2.54	
COMPARATIVO DE ÁREAS DEL TERRENO						
MATRÍCULA/DESCRIPCIÓN	ÁREA REGISTRAL		ÁREA DE CAMPO		ÁREA A VALUAR	
	m^2	v^2	m^2	v^2	m^2	v^2
75244836-00000	44,501.86	63,674.51	44,501.86	63,674.51	61,488.20	87,979.04
75243940-00000	10,250.00	14,665.99	10,250.00	14,665.99		
75174099-00000	6,736.34	9,638.54	6,736.34	9,638.54		
TOTAL	61,488.20	87,979.04	61,488.20	87,979.04	61,488.20	87,979.04

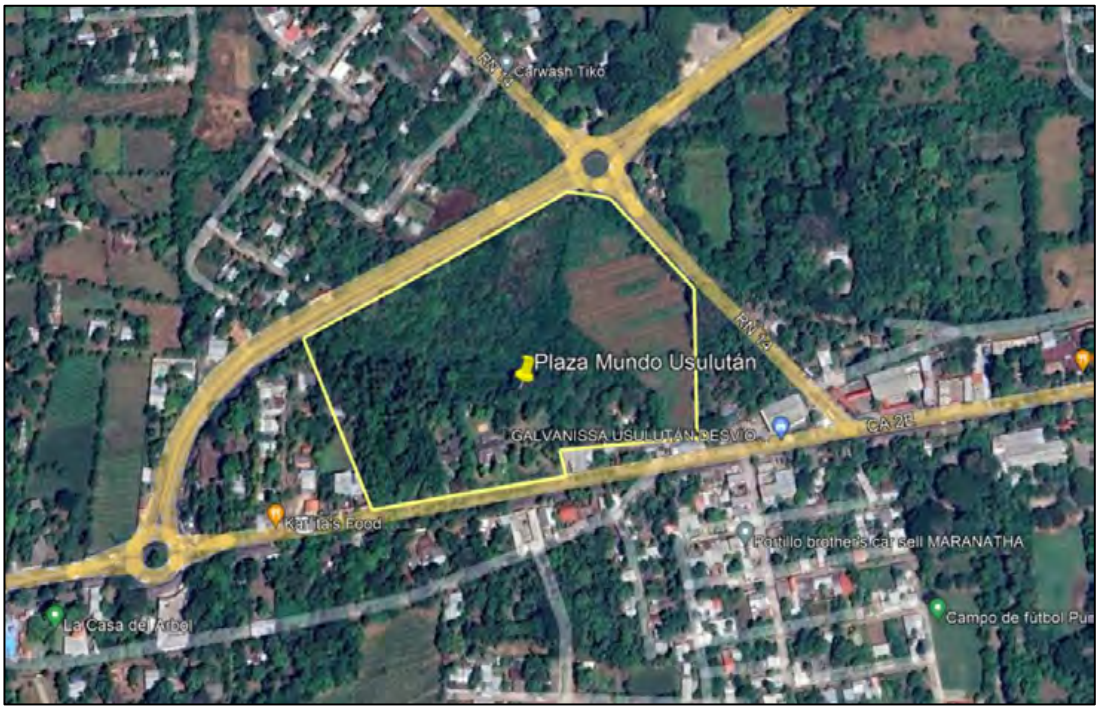
El terreno es una parcela de configuración irregular con amplios frentes a 3 calles o carreteras interdepartamentales así: 173.07 metros aproximadamente en el costado Sur con la Litoral (CA 02), 238.49 al Norte con el ByPass, y 258.66 metros al Oriente con la calle vecinal a Santiago de María, con topografía semiplana y ligeramente ondulada con suelos franco arcillosos y arcillosos, de tipo latosoles arcillo rojizos, aparentemente libres de pedregosidad y rocosidad en el perfil superior, aptos para la ejecución de proyectos de construcción de una gran variedad de usos como los existentes en su entorno inmediato y mediato (desarrollo urbano de todo tipo y naturaleza).

El 100% de la capacidad del terreno es útil, por no formar parte de zonas restringidas ni protegidas y se desconoce de estudios ambientales y similares que se hayan desarrollado en este terreno y los de su entorno inmediato, durante los últimos años; salvo excepciones.

Equipamiento Social: Centros educativos y de salud en todos los niveles, oficinas públicas, privadas, comercio y servicios en general de las ciudades de Usulután, Santa María, Santa Elena y otras circunvecinas. El inmueble forma parte de la urbe de la ciudad de Usulután en los suburbios al rumbo Poniente, con distancias a mercado municipal y zonas comerciales inferiores a 3 kilómetros.

Los servicios básicos disponibles son: Alumbrado público, tren de aseo, comunicación telefónica móvil, acceso calles vehiculares asfaltadas, telefónica móvil y factibilidad para agua potable, energía eléctrica, alcantarillados y telefonía fija.

UBICACIÓN Proyecto Plaza Mundo Usulután
MUNICIPIO DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTÁN



f. Descripción de la Zona del Proyecto

El inmueble elegido es apropiado para el uso planteado dado que se localiza en un punto estratégico y neurálgico de desarrollo de comercio y servicios en general de orilla de carretera interdepartamental que lo convierte en uno de los tres principales polos de desarrollo comercial de la zona o metrópoli de Usulután y ciudades circunvecinas; por lo que estimamos que reúne las condiciones para haber sido elegido para desarrollar en él un proyecto de desarrollo urbano comercial, específicamente de centro comercial, con el cual se impulsaría el comercio y servicios en la ciudad de Usulután y circunvecinas inmediatas y mediatas, dada la inexistencia de un centro comercial, principalmente de las dimensiones, categoría y prestigio de la empresa propietaria, desarrolladora y ejecutora del proyecto.

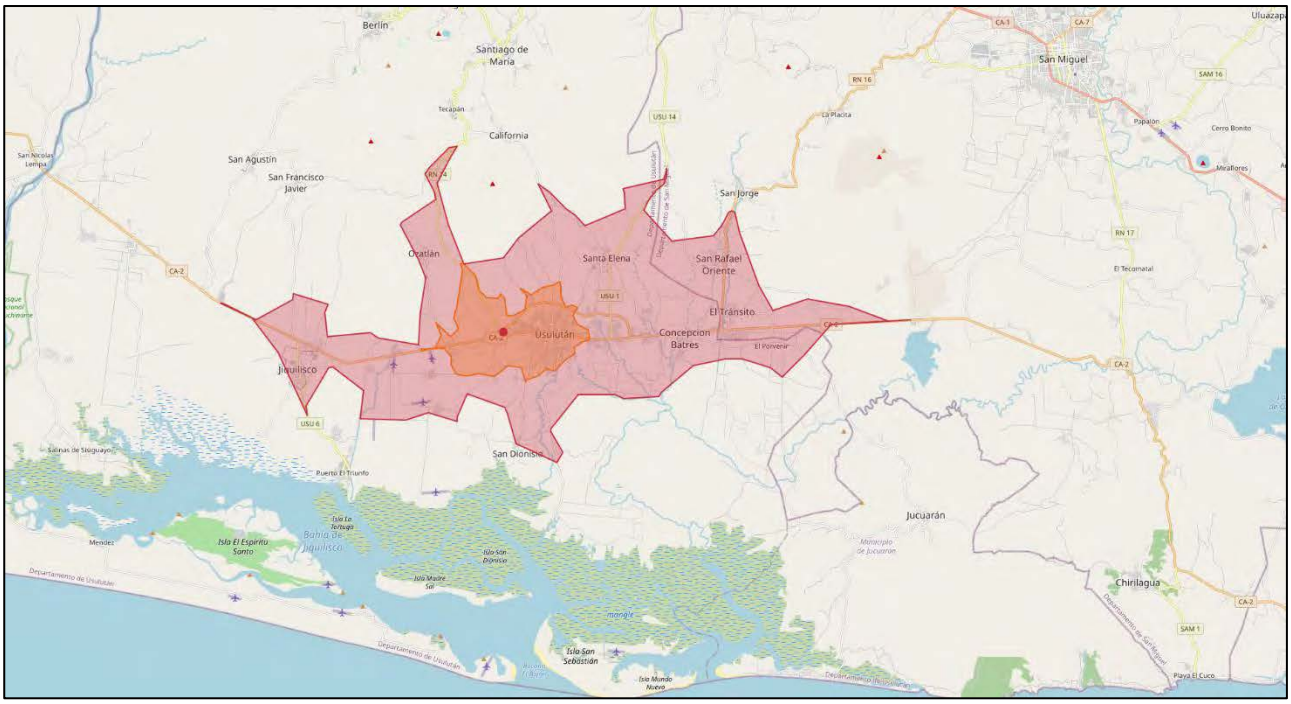


Figura 1. *Comparación de isócronas a 20 minutos en vehículo con tráfico pesado (naranja) y libre (roja)*

Alternativas de ubicación del proyecto

La selección del terreno para lograr un diseño arquitectónico que permitiera resolver las necesidades de un proyecto comercial garantizando la experiencia del visitante y la operación eficiente de las edificaciones es fundamental. En ese contexto, se evaluaron 3 opciones de terrenos en el departamento de Usulután, hasta se definir el seleccionado. Los principales criterios que orientaron este proceso fueron:
Área del terreno: Inicialmente se estimó un mínimo de 7 manzanas de terreno para alojar todos los requerimientos de la plaza comercial.

1. *Ubicación: se identificaron accesos posibles a calles y carreteras, ciudades principales y rutas necesarias para la movilidad de visitantes, trabajadores y el suministro de productos para venta a nivel de detalle (conveniencia logística).*
2. *Clima: mínimo riesgo ante eventos naturales.*
3. *Topografía: terreno plano o semi plano con suficientes frentes para facilitar los accesos, sin problemas arqueológicos, servidumbres.*
4. *Aspectos medioambientales, como, por ejemplo; cantidad y tipo de árboles, afectación de la cobertura vegetal, fauna y riesgos relacionados a inundaciones, flujo de escombros, entre otros.*
5. *Cercanía de cuerpo receptor para la descarga de aguas lluvias y/o aguas residuales tratadas.*
6. *Disponibilidad y calidad de agua.*
7. *Red eléctrica primaria con capacidad suficiente para satisfacer la demanda inicial y futuras ampliaciones.*

8. *Cercanía de centros urbanos para la contratación de personal y otros servicios sociales.*
9. *Acceso a proveedores.*
10. *Clima socio político del municipio para garantizar la buena recepción y apoyo para un proyecto de tal magnitud y naturaleza.*

- ***Opción A:***

Ilustración 1: *Ubicación del terreno Opción A*
Fuente: *Elaboración propia*

- ***Opción B:***

Ilustración 2: *Ubicación del terreno Opción B*
Fuente: *Elaboración propia*

- ***Opción C:***

Ilustración 3: *Ubicación del terreno Opción C*
Fuente: *Elaboración propia*

Alternativa seleccionada

Esta opción C de desarrollo del proyecto incluye un diseño que cubre perfectamente todos los objetivos de servicios comerciales de la Ciudad de Usulután y comunidades del entorno, a un costo económico significativamente mayor, pero social y ambientalmente viable al considerar aspectos que van más allá de su simple ejecución. Presentando mayores beneficios sociales y ambientales, puesto que se trata de un desarrollo comercial urbanístico, sostenible y en armonía con el medio ambiente para no causar malestares a sus vecinos y entorno; e incorporando los preceptos de la política ambiental corporativa del Titular del Proyecto.

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

Rubro	*Empresa*
Estudio de Mercado	*Marketing Plus*
Estudio de Mercado	*Rochi Consulting, S.A. DE C.V.*
Diseño del Proyecto	*Taller G, S.A.DE C.V.*
Construcción del Proyecto	*Pendiente de Definir*[1]
Supervisor del Proyecto	*GESTAS, S.A. DE C.V.*
Administrador del Proyecto	*ADINCE, S.A. DE C.V.*
Venta del Proyecto	*DEICE, S.A. DE C.V.*

[1] Ver Carta de Intención de Participación en la Licitación del Proyecto por parte de Empresas Constructoras.

2. ESTUDIOS DE MERCADO:

Este capítulo tiene como fundamento principal de la información presentada, la investigación, hallazgos y conclusiones del estudio de mercado desarrollado por la empresa Marketing Plus, así como del "Estudio de Perfil y Hábitos" elaborado por la empresa ROCHI CONSULTING, S.A. DE C.V.; donde ambas empresas se especializan en investigación regional de mercados. Asimismo, se utilizaron otras fuentes secundarias disponibles.

La referida investigación fue realizada entre los meses de junio a noviembre de 2022, por lo que puede afirmarse que se cuenta con información relevante y actualizada, para la toma de decisiones y para fundamentar los supuestos en que se basan, parcialmente, las proyecciones financieras.

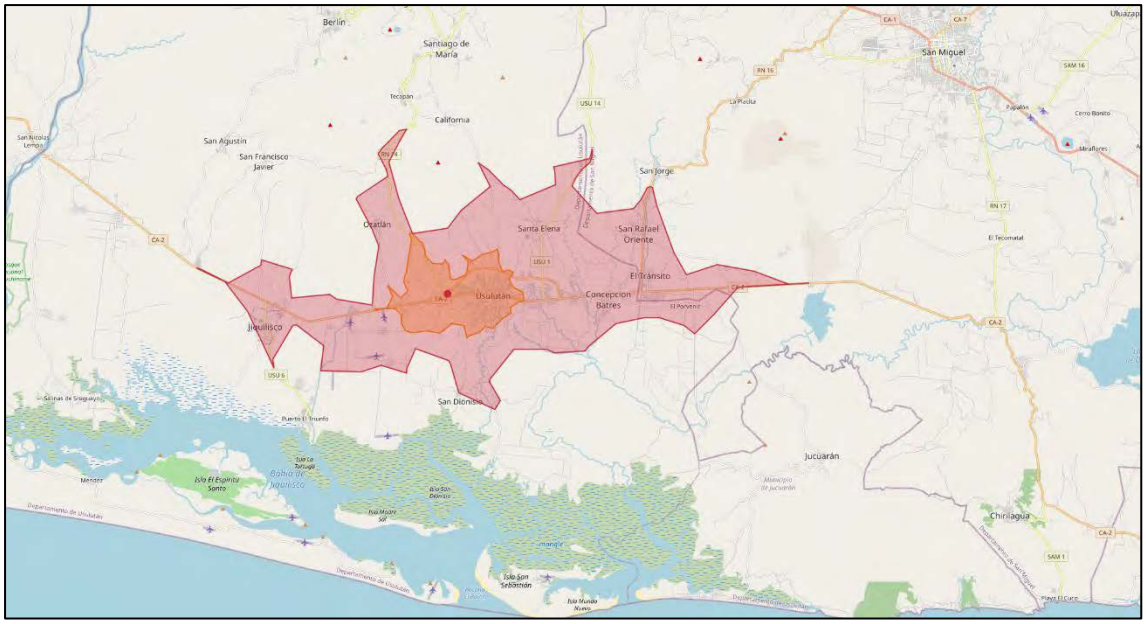
a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto

A continuación, se detalla el método utilizado para calcular la demanda:

TAMAÑO DE MERCADO POR MUNICIPIO

A	B	C	D=B/C	E	F=D*E	G	H=F*G	I	J	K=D*I*J	L=H+K	M	O
Área analizada	Población	Personas por hogar	Hogares	Ingreso familiar por hogar	Ingreso total área analizada	Proporción del ingreso dedicada a consumo	Tamaño de mercado	Remesa promedio por hogar	Proporción de hogares que reciben remesas	Remesas recibidas en área analizada	Tamaño de mercado con remesas	Crecimiento anual población área influencia (2010-2020)	Crecimiento anual ingreso de los hogares área de influencia* (2010-2018)
AHU10	80,681	3.84	21,011	489.34	10,281,365	0.47	4,832,241	236.52	7.92%	393,451	5,225,692	2.46%	3.35%
AHU20	173,179	3.84	45,099	489.34	22,068,597	0.47	10,372,241	236.52	7.92%	844,529	11,216,770	2.46%	3.35%
AHU10A	80,681	3.84	21,011	489.34	10,281,365	0.47	4,832,241	236.52	7.92%	393,451	5,225,692	2.46%	3.35%
SON10	115,702	3.53	32,777	582.40	19,089,191	0.47	8,971,920	196.41	16.96%	1,091,796	10,063,716	2.85%	2.29%
SON20	242,862	3.53	68,799	582.40	40,068,790	0.47	18,832,331	196.41	16.96%	2,291,712	21,124,044	2.85%	2.29%
SON10A	94,311	3.53	26,717	582.40	15,559,979	0.47	7,313,190	196.41	16.96%	889,944	8,203,135	2.85%	2.29%
ANA10	76,649	3.39	22,610	546.55	12,357,673	0.48	5,931,683	187.37	17.19%	728,231	6,659,914	1.38%	1.11%
ANA20	215,115	3.39	63,456	546.55	34,681,741	0.48	16,647,236	187.37	17.19%	2,043,778	18,691,013	1.38%	1.11%
ANA10A	59,982	3.39	17,694	546.55	9,670,549	0.48	4,641,864	187.37	17.19%	569,881	5,211,744	1.38%	1.11%
LIB10	17,653	3.50	5,044	506.88	2,556,558	0.43	1,099,320	171.95	24.87%	215,681	1,315,001	2.18%	4.12%
LIB20	32,493	3.50	9,284	506.88	4,705,729	0.43	2,023,464	171.95	24.87%	396,994	2,420,457	2.18%	4.12%
LIB10A	17,653	3.50	5,044	506.88	2,556,558	0.43	1,099,320	171.95	24.87%	215,681	1,315,001	2.18%	4.12%
USU10	63,428	3.26	19,456	637.98	12,412,821	0.44	5,461,641	232.59	31.48%	1,424,693	6,886,335	4.13%	4.53%
USU20	175,127	3.26	53,720	637.98	34,272,246	0.44	15,079,788	232.59	31.48%	3,933,630	19,013,419	4.13%	4.53%
USU10A	63,428	3.26	19,456	637.98	12,412,821	0.44	5,461,641	232.59	31.48%	1,424,693	6,886,335	4.13%	4.53%
MIG10	52,886	3.50	15,110	681.09	10,291,464	0.42	4,322,415	252.63	26.28%	1,003,143	5,325,559	2.33%	2.40%
MIG20	198,804	3.50	56,801	681.09	38,686,690	0.42	16,248,410	252.63	26.28%	3,770,921	20,019,331	2.33%	2.40%
MIG10A	33,263	3.50	9,504	681.09	6,472,885	0.42	2,718,612	252.63	26.28%	630,934	3,349,545	2.33%	2.40%

ISOCRONA 20 CON TRÁFICO PESADO



POTENCIAL DE GLA AL 2018 – RENTA ALTA

POTENCIAL DE GLA POR PLAZA

		Con remesas Isocrona 20	Con remesas Isocrona 20	Isocrona 10	Isocrona 10 afectada al 50% la zona en disputa
Gasto Total RETAIL (2018)	$	**$19,013,418.56**	**$19,013,418.56**	**$6,886,334.56**	**$6,886,334.56**
Isocrona de 10 + aporte de isocrona de 20	$	$12,949,876.56	$12,949,876.56		
Venta actual Stand Alone	$		($3,749,100.00)		
Gasto disponible Retail	$	$12,949,876.56	$9,200,776.56	$6,886,334.56	$6,886,334.56
Potencial GLA	m2	**37,462.14**	**26,616.53**	**19,921.18**	**19,921.18**

70%

GLA disminuidos por fuga fuera del área 26,223.50

renta x m2	$ 28.00
% estabilidad	8.1%
venta x m2	$ 345.68
Aporte Isocrona 20	50%

POTENCIAL DE GLA AL 2018 – RENTA BAJA

POTENCIAL DE GLA POR PLAZA

		Con remesas Isocrona 20	Con remesas Isocrona 20	Isocrona 10	Isocrona 10 afectada al 50% la zona en disputa
Gasto Total RETAIL (2018)	$	**$19,013,418.56**	**$19,013,418.56**	**$6,886,334.56**	**$6,886,334.56**
Isocrona de 10 + aporte de isocrona de 20	$	$12,949,876.56	$12,949,876.56		
Venta actual Stand Alone	$		($3,749,100.00)		
Gasto disponible Retail	$	$12,949,876.56	$9,200,776.56	$6,886,334.56	$6,886,334.56
Potencial GLA	m2	**39,642.48**	**28,165.64**	**21,080.62**	**21,080.62**

70%

GLA disminuidos por fuga fuera del área 27,749.74

renta x m2	$ 24.50
% estabilidad	7.5%
venta x m2	$ 326.67
Aporte Isocrona 20	50%

Se determinó que el potencial de GLA por plaza con Renta Alta es de 26,223.50 m^2; y con renta baja es de 27,2749.74 m^2.

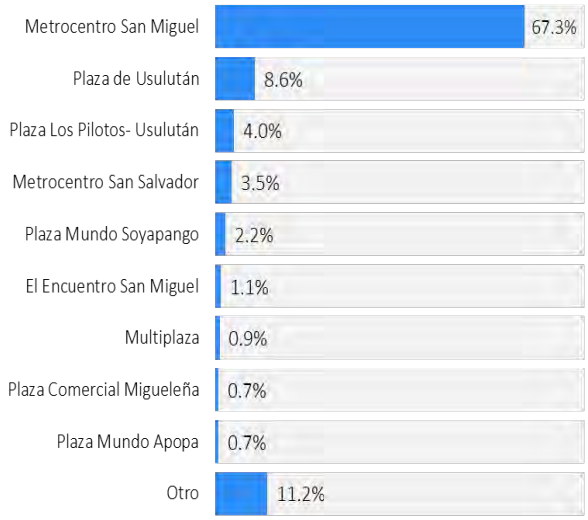
ANÁLISIS DE LAS FUERZAS DE MERCADO Y TENDENCIAS

El mercado meta se compone de 4 zonas de influencia del departamento de Usulután y San Miguel que comprenden los siguientes municipios:

Zona 1	***Zona 2***	***Zona 3***	***Zona 4***
• *Usulután*	• *Santa María,* • *San Dionisio,* • *Ereguayquín,* • *Ozatlán,* • *Santa Elena,* • *Jiquilísco,* • *Concepción Batres* • *El Tránsito.*	• *Tecapán,* • *San Rafael Oriente,* • *California* • *Puerto El Triunfo.*	• *San Jorge,* • *Santiago de María,* • *Jucuapa,* • *Alegría,* • *Chinameca,* • *Nueva Guadalupe,* • *Berlín* • *Mercedes Umaña.*

Comportamientos de los Habitantes de Usulután (Zona 1)

CENTRO COMERCIAL QUE VISITA CON MÁS FRECUENCIA



DRIVER DEL PORQUÉ CAMBIARÍA DE C.C.

Razones	%
Por cercanía	62.9%
Más variedad de establecimientos	16.0%
Mejores precios	9.2%
Mejor atención	3.1%
Mejores y amplias instalaciónes	1.8%
Variedad de restaurantes	1.3%
Por mayor seguridad	1.1%
No se cambiaría / No sabe	1.1%
Ambiente familiar	0.9%
Amplio parqueo	0.9%
Para conocer algo diferente	0.9%
Por el cine	0.4%
Otros	0.4%

Comportamientos de los Habitantes de Zona 2

Santa María, San Dionisio, Ereguayquín, Ozatlán, Santa Elena, Jiquilísco, Concepción Batres, El Tránsito

PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES QUE VISITA

58.3% Último C.C que visitó METROCENTRO, SAN MIGUEL

63.7% Driver de visita general IR DE COMPRAS

68.5% C.C que visita con más frecuencia METROCENTRO, SAN MIGUEL

64.0% Driver porqué cambiaría de C.C POR CERCANÍA

Frecuencia de visita un C.C. En San Miguel

Frecuencia de visita un C.C. En San Salvador

Driver de vista a un C.C. en Usulután

Razones	%
Me gustaría porque me quedará más cerca	52.7%
Canchas de fútbol	48.7%
Me gustaría que tenga cine	25.8%
Que tenga de todo tipo /Variedad de tiendas	24.5%
Que sea más seguro	22.0%

Comportamientos de los Habitantes de Zona 3

Tecapán, San Rafael Oriente, California, Puerto El Triunfo

PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES QUE VISITA

72.0% Último C.C que visitó METROCENTRO, SAN MIGUEL

50.8% Driver de visita general IR DE COMPRAS

75.8% C.C que visita con más frecuencia METROCENTRO, SAN MIGUEL

71.6% Driver porqué cambiaría de C.C POR CERCANÍA

Frecuencia de visita un C.C. En San Miguel

Frecuencia de visita un C.C. En San Salvador

Driver de vista a un C.C. en Usulután

Razones	%
Me gustaría porque me quedará más cerca	56.1%
Canchas de fútbol	52.7%
Lo visitaría por que donde voy hay poca variedad de tiendas	23.1%
Me gustaría que tenga cine	20.1%
Que sea más seguro	18.9%

Comportamientos de los Habitantes de Zona 4

San Jorge, Santiago de María, Jucuapa, Alegría, Chinameca, Nueva Guadalupe, Berlín, Mercedes Umaña

PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES QUE VISITA

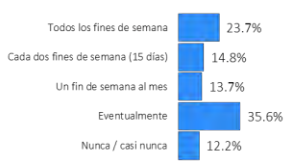
73.3% Último C.C que visitó METROCENTRO, SAN MIGUEL

67.4% Driver de visita general IR DE COMPRAS

75.6% C.C que visita con más frecuencia METROCENTRO, SAN MIGUEL

70.7% Driver porqué cambiaría de C.C POR CERCANÍA

Frecuencia de visita un C.C. En San Miguel



Frecuencia de visita un C.C. En San Salvador

Driver de vista a un C.C. en Usulután

Razones	%
Me gustaría porque me quedará más cerca	55.2%
Lo visitaría por que donde voy hay poca variedad de tiendas	44.5%
Canchas de fútbol	44.4%
Que sea más seguro	22.6%
Me gustaría que tenga cine	18.1%

Fuente: *"Estudio de Perfil y Hábitos" de Rochi Consulting, S.A. de C.V.*

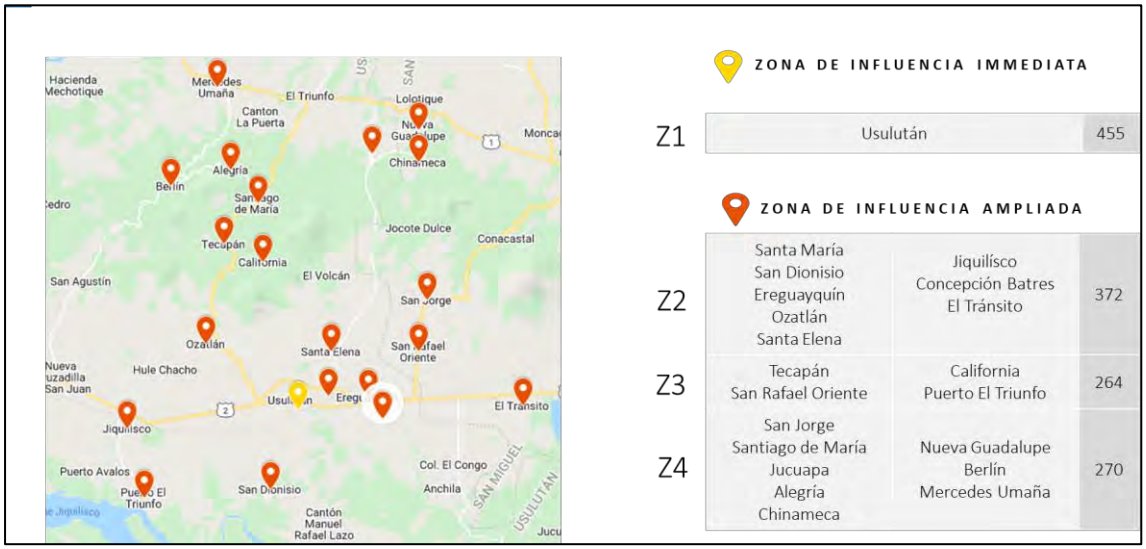
La información levantada por el estudio validó el atractivo del Proyecto y sirvió de insumo para configurar la distribución de las áreas del Centro Comercial, la cual se ve reflejada de la siguiente manera:

1. Estacionamiento	***Área en M2***
Área Verde	*04,060.68*
Calles	*13,648.55*
Aceras	*2,616.11*
Estacionamientos	*10,537.50*
Subtotal Estacionamiento	***30,862.84***
2. Edificio	
Locales	*21,410.80*
Pasillos Públicos	*08,131.68*
Pasillos de Servicio	*556.33*
Áreas de Apoyo	*971.07*
Equipos	*289.06*
Oficinas	*343.92*
Subtotal Edificio	***31,702.86***
3. Plaza Central	
Anfiteatro	*1,486.91*
Food Court	*2,182.03*
Subtotal Plaza Central	***03,668.94***
Gran Total	***66,234.64***
GLA (Área Arrendable Bruta)	***21,293.00***

La política de demanda es de naturaleza contractiva, ya que se busca mantener niveles de desocupación al mínimo; con ello, se pretende optimizar los recursos disponibles.

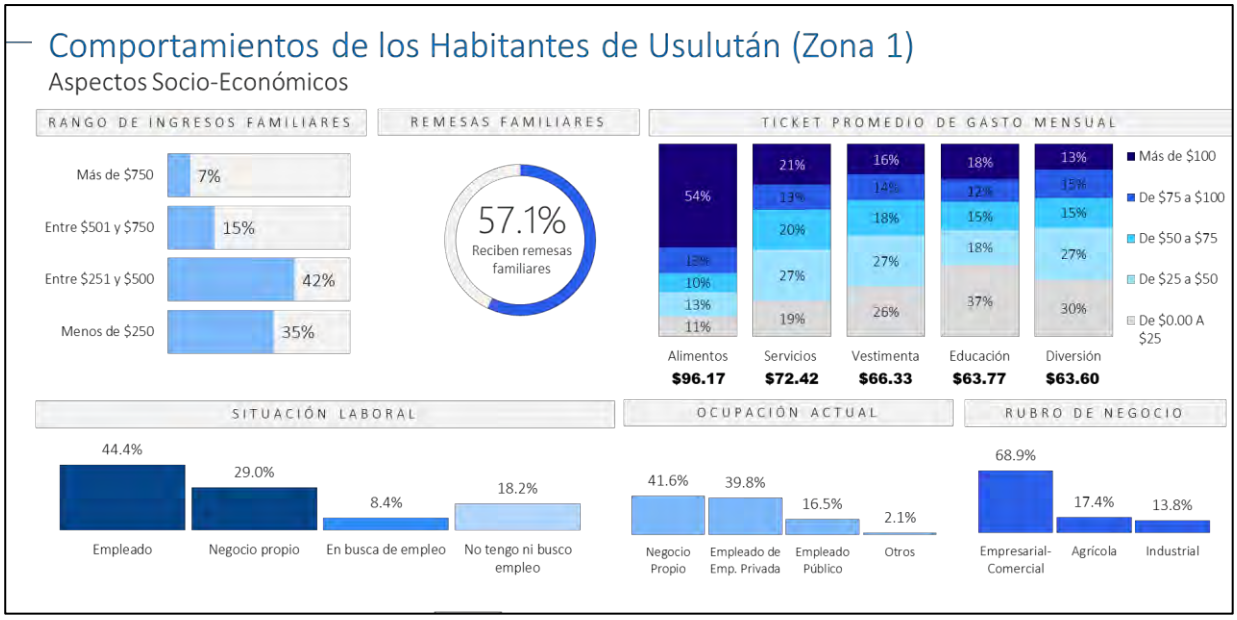
b. Análisis del Mercado Meta

Determinación de zonas de influencia



Fuente: *"Estudio de Perfil y Hábitos" de Rochi Consulting, S.A. de C.V.*

Aspectos Socioeconómicos de las Zonas de Influencia



Comportamientos de los Habitantes de Zona 2

Santa María
San Dionisio
Ereguayquín
Ozatlán
Santa Elena
Jiquilísco
Concepción Batres
El Tránsito

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

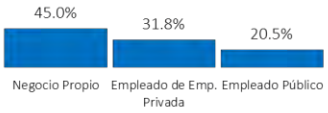
69.1% Rango de Ingresos familiares mensuales mayor a $250.00

58.3% Reciben remesas familiares

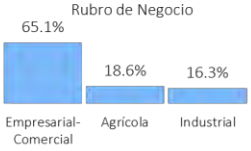
Gastos en el Hogar

69.4% Son laboralmente activos

Ocupación Actual



Rubro de Negocio



Comportamientos de los Habitantes de Zona 3

Tecapán
San Rafael Oriente
California
Puerto El Triunfo

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

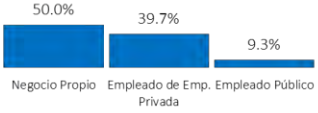
70.8% Rango de Ingresos familiares mensuales mayor a $250.00

70.1% Reciben remesas familiares

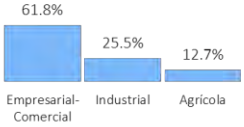
Gastos en el Hogar

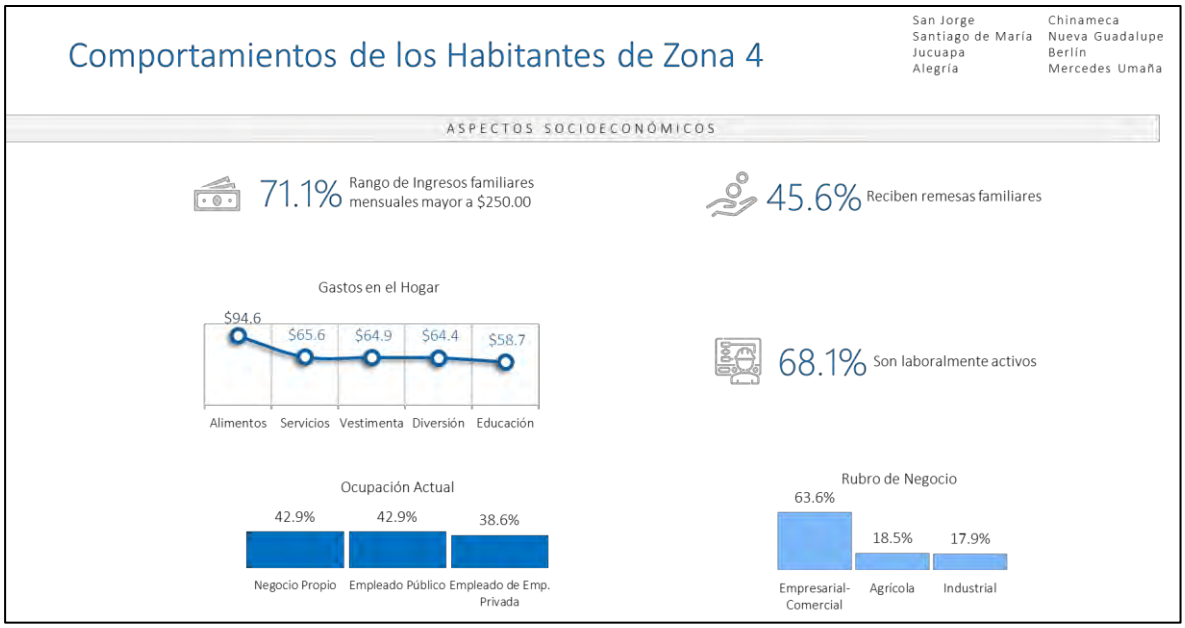
77.3% Son laboralmente activos

Ocupación Actual



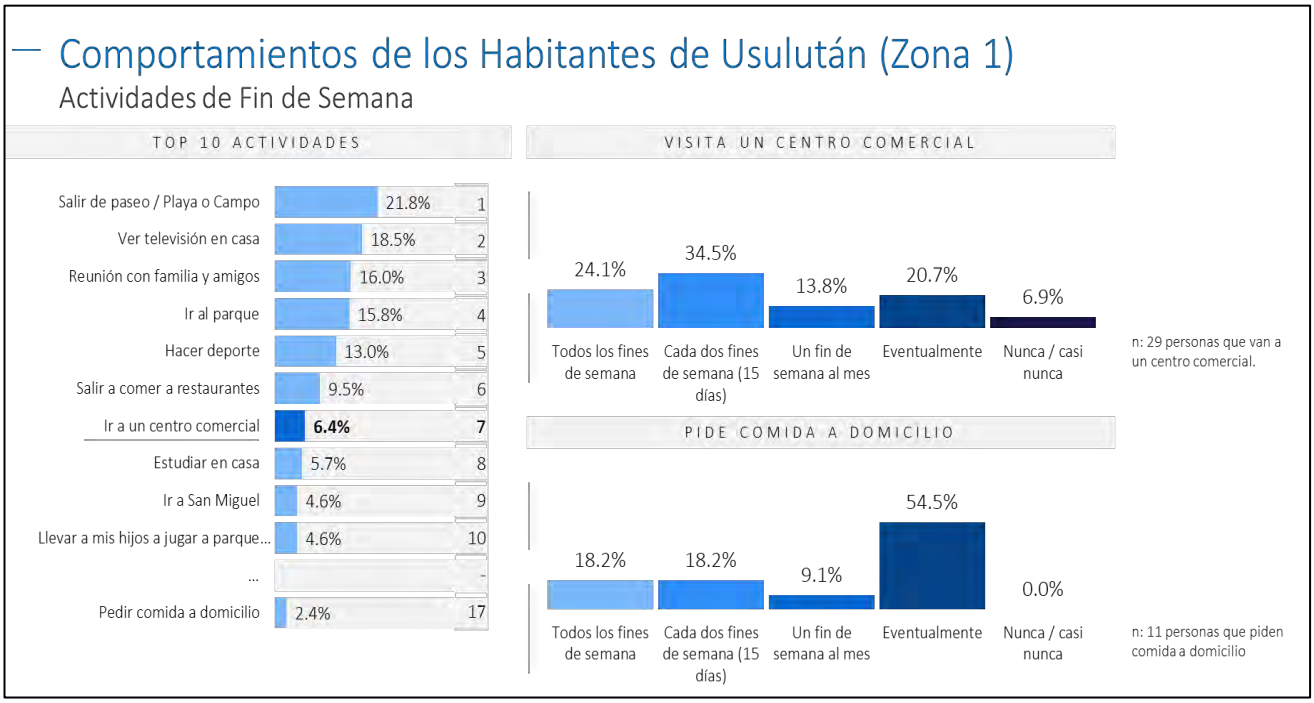
Rubro de Negocio

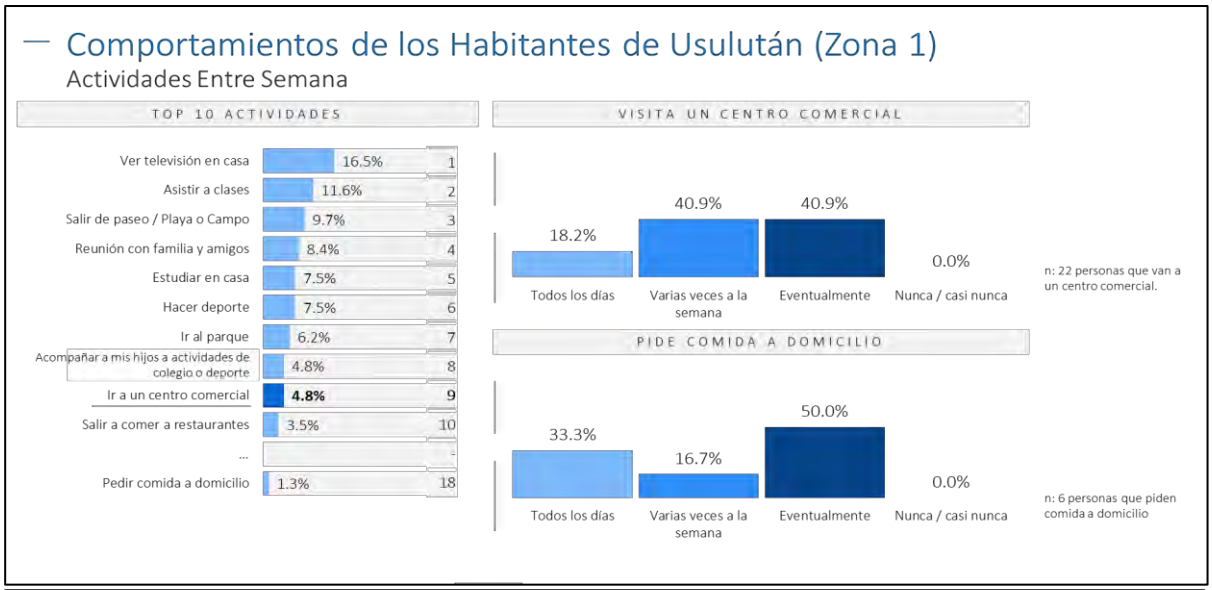


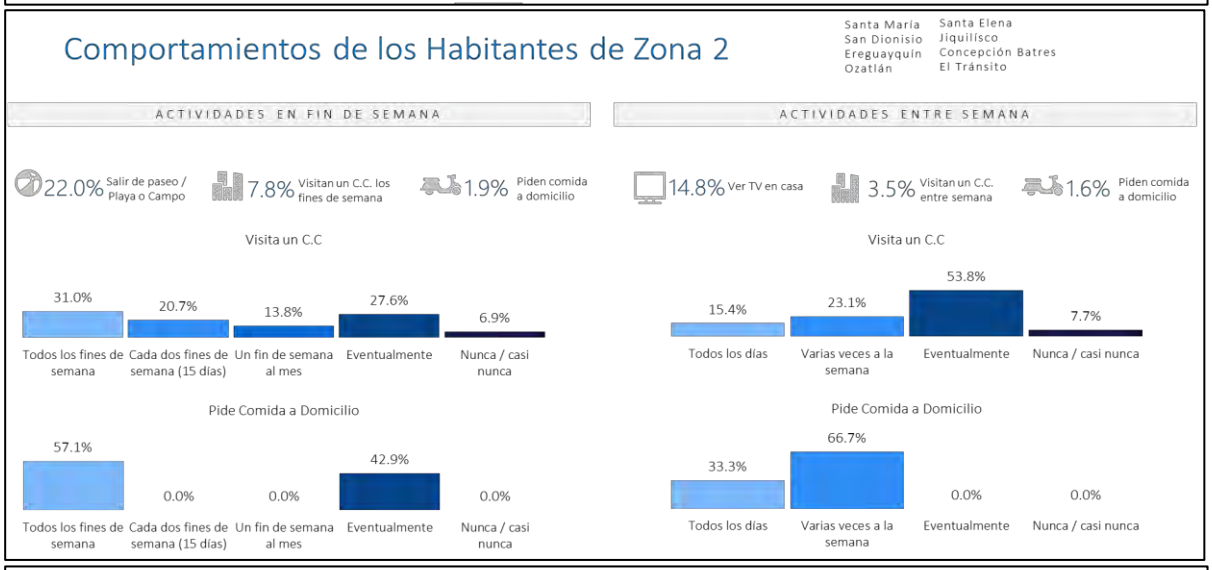


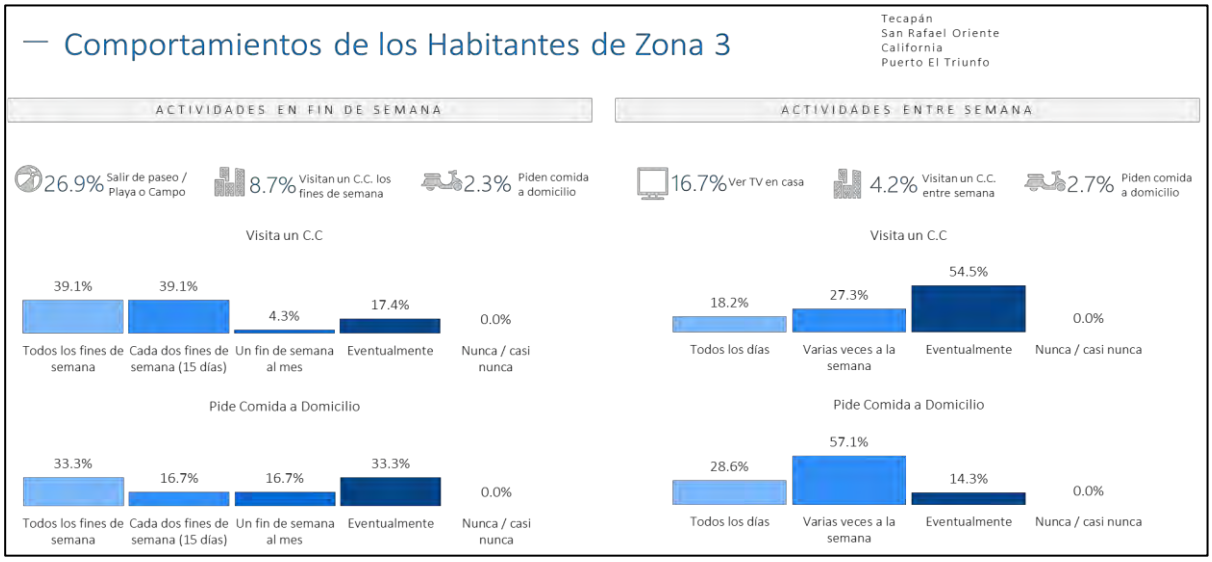
Fuente: *"Estudio de Perfil y Hábitos" de Rochi Consulting, S.A. de C.V.*

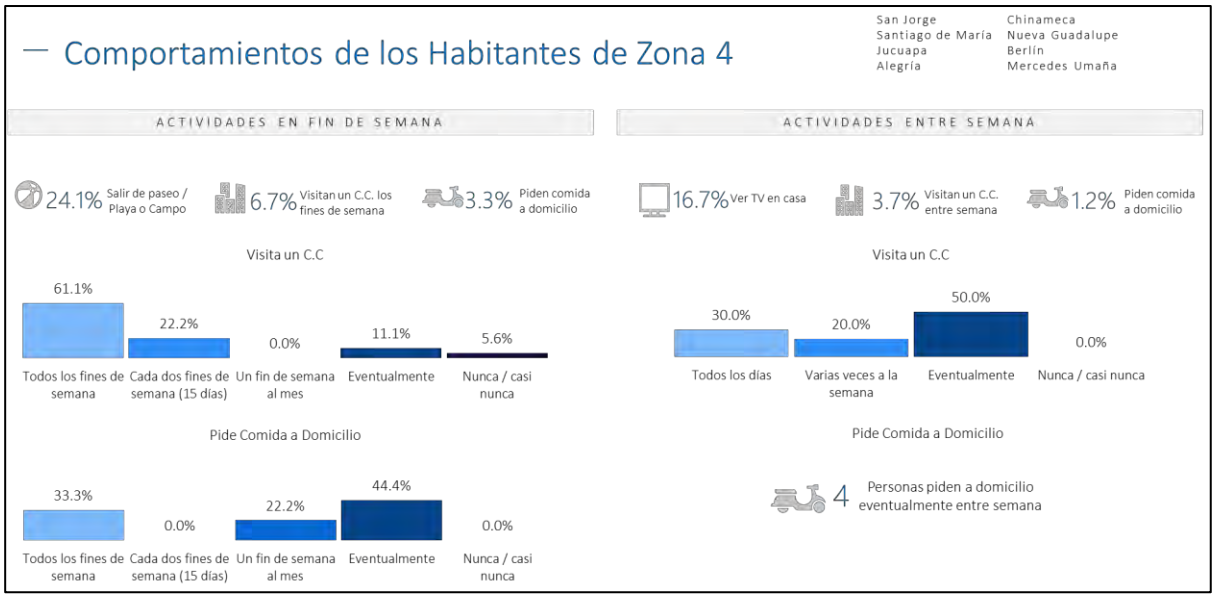
Perfil del Comportamiento de Actividades Entre Semana y Fin de Semana por Zona de Influencia




Comportamientos de los Habitantes de Usulután (Zona 1)
Actividades Entre Semana
TOP 10 ACTIVIDADES
Ver televisión en casa 16.5% 1
Asistir a clases 11.6% 2
Salir de paseo / Playa o Campo 9.7% 3
Reunión con familia y amigos 8.4% 4
Estudiar en casa 7.5% 5
Hacer deporte 7.5% 6
Ir al parque 6.2% 7
Acompañar a mis hijos a actividades de colegio o deporte 4.8% 8
Ir a un centro comercial 4.8% 9
Salir a comer a restaurantes 3.5% 10
...
Pedir comida a domicilio 1.3% 18
VISITA UN CENTRO COMERCIAL
18.2% Todos los días
40.9% Varias veces a la semana
40.9% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca
n: 22 personas que van a un centro comercial.
PIDE COMIDA A DOMICILIO
33.3% Todos los días
16.7% Varias veces a la semana
50.0% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca
n: 6 personas que piden comida a domicilio


Comportamientos de los Habitantes de Zona 2
Santa María
San Dionisio
Ereguayquín
Ozatlán
Santa Elena
Jiquilisco
Concepción Batres
El Tránsito
ACTIVIDADES EN FIN DE SEMANA
22.0% Salir de paseo / Playa o Campo
7.8% Visitan un C.C. los fines de semana
1.9% Piden comida a domicilio
Visita un C.C
31.0% Todos los fines de semana
20.7% Cada dos fines de semana (15 días)
13.8% Un fin de semana al mes
27.6% Eventualmente
6.9% Nunca / casi nunca
Pide Comida a Domicilio
57.1% Todos los fines de semana
0.0% Cada dos fines de semana (15 días)
0.0% Un fin de semana al mes
42.9% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca
ACTIVIDADES ENTRE SEMANA
14.8% Ver TV en casa
3.5% Visitan un C.C. entre semana
1.6% Piden comida a domicilio
Visita un C.C
15.4% Todos los días
23.1% Varias veces a la semana
53.8% Eventualmente
7.7% Nunca / casi nunca
Pide Comida a Domicilio
33.3% Todos los días
66.7% Varias veces a la semana
0.0% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca


Comportamientos de los Habitantes de Zona 3
Tecapán
San Rafael Oriente
California
Puerto El Triunfo
ACTIVIDADES EN FIN DE SEMANA
26.9% Salir de paseo / Playa o Campo
8.7% Visitan un C.C. los fines de semana
2.3% Piden comida a domicilio
Visita un C.C
39.1% Todos los fines de semana
39.1% Cada dos fines de semana (15 días)
4.3% Un fin de semana al mes
17.4% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca
Pide Comida a Domicilio
33.3% Todos los fines de semana
16.7% Cada dos fines de semana (15 días)
16.7% Un fin de semana al mes
33.3% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca
ACTIVIDADES ENTRE SEMANA
16.7% Ver TV en casa
4.2% Visitan un C.C. entre semana
2.7% Piden comida a domicilio
Visita un C.C
18.2% Todos los días
27.3% Varias veces a la semana
54.5% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca
Pide Comida a Domicilio
28.6% Todos los días
57.1% Varias veces a la semana
14.3% Eventualmente
0.0% Nunca / casi nunca



Fuente: *"Estudio de Perfil y Hábitos" de Rochi Consulting, S.A. de C.V.*

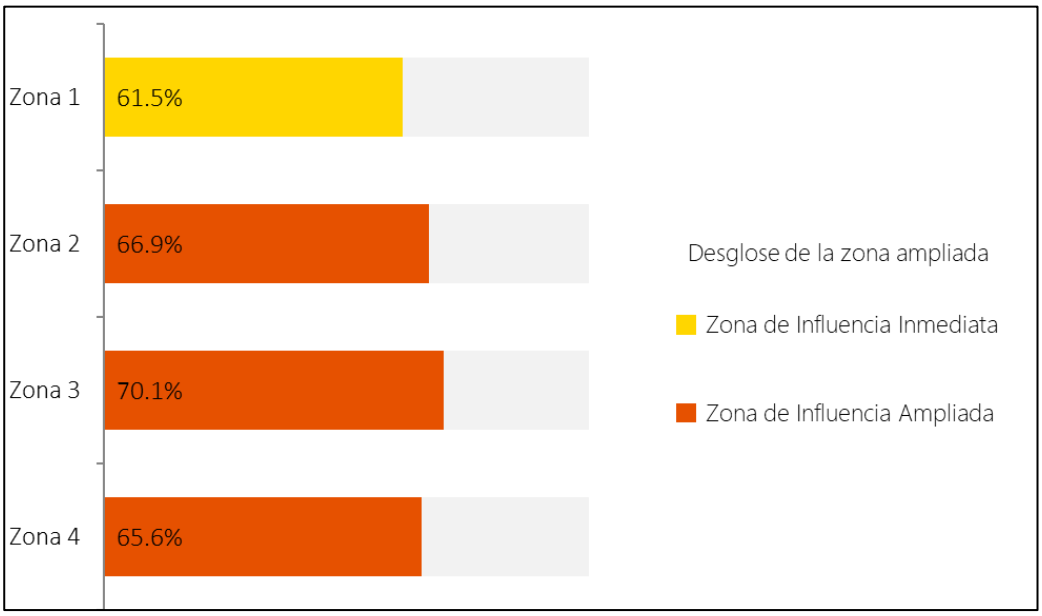
Fuente: *"Estudio de Perfil y Hábitos" de Rochi Consulting, S.A. de C.V.*

El estudio antes citado brindó información relevante sobre el mercado meta, permitiendo identificar los motivos que derivan el tráfico de dichos usuarios potenciales a los centros comerciales, situación socioeconómica, preferencias de actividades a realizar entre semana y fines de semana, así como establecimientos a los cuales visitarían en un potencial nuevo centro comercial en la zona de Usulután. Entre otros elementos, se destacan los siguientes:

- *Los usuarios las zonas buscan una plaza comercial donde puedan realizar sus compras, realizar pagos y contar con opciones gastronómicas y de recreación;*

- *Los usuarios las zonas estarían dispuestos a visitar el centro comercial si este se encontrara más cercano a su lugar de vivienda, si ofreciera una mayor variedad de tiendas y comercios y se la plaza comercial ofreciera seguridad*

- *La posibilidad de un nuevo centro comercial en Usulután obtuvo una aceptación según el siguiente detalle:*



- *Se identificaron los siguientes comercios como idóneos para las preferencias del mercado meta: tiendas de ropa y calzado, opciones de restaurantes, cine, lugares al aire libre, cafeterías, gimnasios, puntos para realizar trámites y pagos, entre otros.*

c. Análisis de Precio y Sensibilidad

La estimación de la demanda del Proyecto fue elaborada a partir del Estudio de Mercado llevado a cabo por la empresa Marketing Plus. Dicho Estudio construyó 3 escenarios para proyectar los niveles de ocupación de los locales comerciales. Cada escenario asume un nivel inicial de ocupación. Luego, al cabo de doce meses, la ocupación alcanza un nivel de madurez que luego se mantiene constante a lo largo del tiempo:

• Conservador: para la mayoría de los locales se asume una ocupación inicial del 80% que alcanza la madurez estable en 90%. Estos niveles son bajos comparados con la experiencia inicial de Plaza Mundo Apopa, por ejemplo, que solo con los inquilinos que AGRISAL ya contaba en el resto de sus centros comerciales pudo ocupar el 60-65% de los locales comerciales. Sondeos actuales brindan números similares para Plaza Mundo Usulután lo que implicaría que alrededor de 15-20% de la ocupación inicial dependería del marketing y de la estrategia de ventas incremental para llegar al 80% supuesto.

• Moderado: para la mayoría de los locales se asume una ocupación inicial del 90% que alcanza la madurez estable en 95% que son niveles muy buenos, pero aún alejados de la ocupación que actualmente muestran los centros comerciales Plaza Mundo Apopa y Plaza Mundo Soyapango.

• Optimista: para la mayoría de los locales se asume una ocupación inicial del 95% que alcanza la madurez estable en 98% y que está alineada a la ocupación actual mostrada por los Centros Comerciales del mismo concepto en Apopa y Soyapango.
Cada escenario asume un inicia el inicial de ocupación.

Ahora se detallan los supuestos bajo los cuales se realizó el análisis de arrendamiento locales comerciales. Se construyeron también tres escenarios tomando como semilla precios iniciales similares a los encontrados en Plaza Mundo Apopa y Plaza Mundo Soyapango. Cabe mencionar que a estos precios, ya experimentados por el parque actual de inquilinos, se ha estimado que alrededor del 60-65% de la ocupación inicial ya se tendría con ellos, los inquilinos actuales de estos dos Centros Comerciales.

• Conservador: considera precios actuales estables para realizar la estimación, esto quiere decir que el precio ponderado por distribución de espacio se mantiene constante en $19.50-$19.60 hasta 2026, dado que el incremento de precios se estima al 0% para el año 2024 y 2025. Se considera un aumento en el canon de 0.5% a partir de 2026.

• Moderado: considera un aumento anual en el canon de 2% para 2024, 1.5% para 2025 y 1% anual a partir de 2026. Esto dejaría un incremento de solo $0.70 por metro cuadrado entre 2024 y 2026.

• Optimista: considera un aumento anual en el canon de 2% para 2024, 2% para 2025 y 1.5% anual a partir de 2026. Esto dejaría un incremento de $0.90 por metro cuadrado entre 2024 y 2026. 5 como podrá notarse, en ningún escenario se ha asumido incrementos de precio alineados a los niveles de inflación actuales que rondan el 8-10% en el último año. Esto quiere decir que la generación de flujos descansa sobre escenarios de dinámicas de precios de alquiler estables en niveles históricos de incrementos de precios de entre el 0 al 2% anual.

A continuación, se presentan las proyecciones anuales de precios para los años 2024 al 2054 del proyecto, para cada escenario:

Proyecciones de precio m2

Alquiler de locales comerciales

	Escenario conservador					
Precio m2	Anclas USD m2	Locales 300-800 USD m2	Locales 60-300 USD m2	Foodcourt USD m2	Punto destino USD m2	PMU USD m2
2024	**$7.0**	**$15.3**	**$24.3**	**$48.0**	**$4.8**	**$19.6**
2025	**$7.0**	**$15.3**	**$24.3**	**$48.0**	**$4.8**	**$19.7**
2026	**$7.0**	**$15.3**	**$24.3**	**$48.0**	**$4.8**	**$19.7**
2027	$7.0	$15.3	$24.4	$48.2	$4.8	$19.8
2028	$7.1	$15.4	$24.5	$48.5	$4.8	$19.9
2029	$7.1	$15.5	$24.6	$48.7	$4.8	$20.0
2030	$7.1	$15.6	$24.7	$49.0	$4.8	$20.1
2031	$7.2	$15.6	$24.9	$49.2	$4.9	$20.2
2032	$7.2	$15.7	$25.0	$49.5	$4.9	$20.3
2033	$7.2	$15.8	$25.1	$49.7	$4.9	$20.4
2034	$7.3	$15.9	$25.2	$50.0	$4.9	$20.5
2035	$7.3	$16.0	$25.4	$50.2	$5.0	$20.6
2036	$7.4	$16.0	$25.5	$50.5	$5.0	$20.7
2037	$7.4	$16.1	$25.6	$50.7	$5.0	$20.8
2038	$7.4	$16.2	$25.7	$51.0	$5.0	$20.9
2039	$7.5	$16.3	$25.9	$51.2	$5.1	$21.0
2040	$7.5	$16.4	$26.0	$51.5	$5.1	$21.1
2041	$7.5	$16.4	$26.1	$51.7	$5.1	$21.2
2042	$7.6	$16.5	$26.3	$52.0	$5.1	$21.3
2043	$7.6	$16.6	$26.4	$52.2	$5.2	$21.4
2044	$7.7	$16.7	$26.5	$52.5	$5.2	$21.5
2045	$7.7	$16.8	$26.7	$52.8	$5.2	$21.6
2046	$7.7	$16.8	$26.8	$53.0	$5.2	$21.7
2047	$7.8	$16.9	$26.9	$53.3	$5.3	$21.8
2048	$7.8	$17.0	$27.1	$53.6	$5.3	$21.9
2049	$7.9	$17.1	$27.2	$53.8	$5.3	$22.1
2050	$7.9	$17.2	$27.3	$54.1	$5.4	$22.2
2051	$7.9	$17.3	$27.5	$54.4	$5.4	$22.3
2052	$8.0	$17.4	$27.6	$54.6	$5.4	$22.4
2053	$8.0	$17.4	$27.7	$54.9	$5.4	$22.5
2054	$8.0	$17.5	$27.9	$55.2	$5.5	$22.6

Proyecciones de precio m2

Alquiler de locales comerciales

	Escenario moderado					
Precio m2	Anclas USD m2	Locales 300-800 USD m2	Locales 60-300 USD m2	Foodcourt USD m2	Punto destino USD m2	PMU USD m2
2024	**$7.0**	**$15.3**	**$24.3**	**$48.0**	**$4.8**	**$19.7**
2025	**$7.1**	**$15.6**	**$24.7**	**$49.0**	**$4.8**	**$20.1**
2026	**$7.2**	**$15.8**	**$25.1**	**$49.7**	**$4.9**	**$20.4**
2027	$7.3	$15.9	$25.4	$50.2	$5.0	$20.6
2028	$7.4	$16.1	$25.6	$50.7	$5.0	$20.8
2029	$7.5	$16.3	$25.9	$51.2	$5.1	$21.1
2030	$7.5	$16.4	$26.1	$51.7	$5.1	$21.3
2031	$7.6	$16.6	$26.4	$52.2	$5.2	$21.5
2032	$7.7	$16.8	$26.7	$52.8	$5.2	$21.7
2033	$7.8	$16.9	$26.9	$53.3	$5.3	$21.9
2034	$7.8	$17.1	$27.2	$53.8	$5.3	$22.1
2035	$7.9	$17.3	$27.5	$54.4	$5.4	$22.3
2036	$8.0	$17.4	$27.7	$54.9	$5.4	$22.6
2037	$8.1	$17.6	$28.0	$55.4	$5.5	$22.8
2038	$8.2	$17.8	$28.3	$56.0	$5.5	$23.0
2039	$8.2	$18.0	$28.6	$56.6	$5.6	$23.3
2040	$8.3	$18.1	$28.9	$57.1	$5.7	$23.5
2041	$8.4	$18.3	$29.1	$57.7	$5.7	$23.7
2042	$8.5	$18.5	$29.4	$58.3	$5.8	$24.0
2043	$8.6	$18.7	$29.7	$58.9	$5.8	$24.2
2044	$8.7	$18.9	$30.0	$59.4	$5.9	$24.4
2045	$8.8	$19.1	$30.3	$60.0	$5.9	$24.7
2046	$8.8	$19.3	$30.6	$60.6	$6.0	$24.9
2047	$8.9	$19.5	$30.9	$61.2	$6.1	$25.2
2048	$9.0	$19.7	$31.2	$61.9	$6.1	$25.4
2049	$9.1	$19.8	$31.6	$62.5	$6.2	$25.7
2050	$9.2	$20.0	$31.9	$63.1	$6.2	$25.9
2051	$9.3	$20.2	$32.2	$63.7	$6.3	$26.2
2052	$9.4	$20.4	$32.5	$64.4	$6.4	$26.5
2053	$9.5	$20.7	$32.8	$65.0	$6.4	$26.7
2054	$9.6	$20.9	$33.2	$65.7	$6.5	$27.0

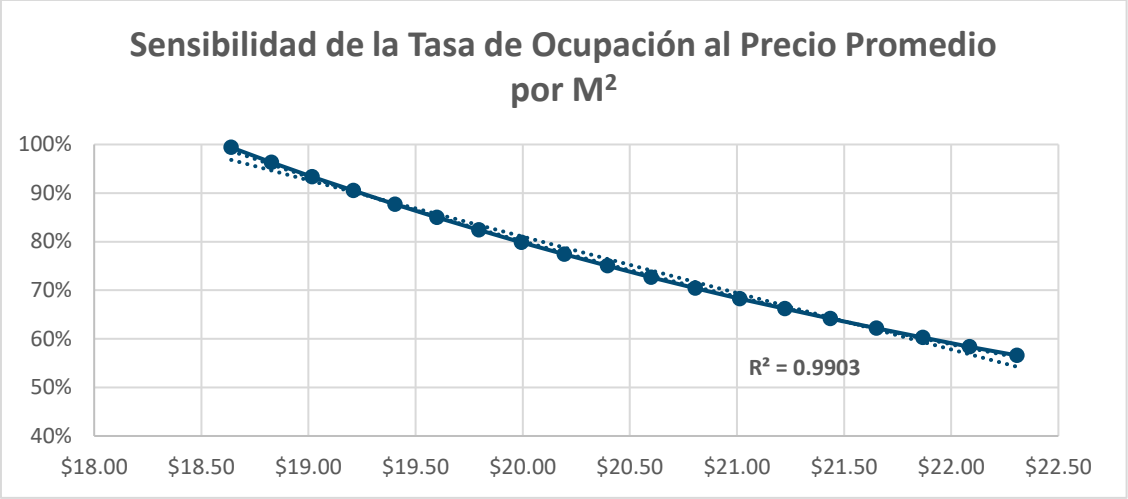
Proyecciones de precio m2

Alquiler de locales comerciales

	Escenario optimista					
Precio m2	Anclas USD m2	Locales 300-800 USD m2	Locales 60-300 USD m2	Foodcourt USD m2	Punto destino USD m2	PMU USD m2
2024	**$7.0**	**$15.3**	**$24.3**	**$48.0**	**$4.8**	**$19.8**
2025	**$7.1**	**$15.6**	**$24.7**	**$49.0**	**$4.8**	**$20.2**
2026	**$7.3**	**$15.9**	**$25.2**	**$49.9**	**$4.9**	**$20.6**
2027	$7.4	$16.1	$25.6	$50.7	$5.0	$20.9
2028	$7.5	$16.3	$26.0	$51.4	$5.1	$21.2
2029	$7.6	$16.6	$26.4	$52.2	$5.2	$21.5
2030	$7.7	$16.8	$26.8	$53.0	$5.2	$21.8
2031	$7.8	$17.1	$27.2	$53.8	$5.3	$22.2
2032	$8.0	$17.3	$27.6	$54.6	$5.4	$22.5
2033	$8.1	$17.6	$28.0	$55.4	$5.5	$22.8
2034	$8.2	$17.9	$28.4	$56.3	$5.6	$23.2
2035	$8.3	$18.1	$28.8	$57.1	$5.7	$23.5
2036	$8.5	$18.4	$29.3	$58.0	$5.7	$23.9
2037	$8.6	$18.7	$29.7	$58.8	$5.8	$24.2
2038	$8.7	$19.0	$30.2	$59.7	$5.9	$24.6
2039	$8.8	$19.3	$30.6	$60.6	$6.0	$25.0
2040	$9.0	$19.5	$31.1	$61.5	$6.1	$25.3
2041	$9.1	$19.8	$31.5	$62.4	$6.2	$25.7
2042	$9.2	$20.1	$32.0	$63.4	$6.3	$26.1
2043	$9.4	$20.4	$32.5	$64.3	$6.4	$26.5
2044	$9.5	$20.7	$33.0	$65.3	$6.5	$26.9
2045	$9.7	$21.1	$33.5	$66.3	$6.6	$27.3
2046	$9.8	$21.4	$34.0	$67.3	$6.7	$27.7
2047	$10.0	$21.7	$34.5	$68.3	$6.8	$28.1
2048	$10.1	$22.0	$35.0	$69.3	$6.9	$28.6
2049	$10.3	$22.3	$35.5	$70.3	$7.0	$29.0
2050	$10.4	$22.7	$36.1	$71.4	$7.1	$29.4
2051	$10.6	$23.0	$36.6	$72.5	$7.2	$29.9
2052	$10.7	$23.4	$37.2	$73.5	$7.3	$30.3
2053	$10.9	$23.7	$37.7	$74.6	$7.4	$30.8
2054	$11.0	$24.1	$38.3	$75.8	$7.5	$31.2

Aplicando la información del Estudio de Mercado, se construyó un modelo que sensibiliza la tasa de ocupación total ante distintos escenarios de precios promedio por metro cuadrado. Dicho modelo cuenta con un R2 del 0.99, lo cual es indicativo de su solidez. Se concluye que:

Fuente: *Elaboración Propia a partir de Estudio de Mercado de Marketing Plus*



1. *El precio inicial que maximiza la tasa de ocupación ronda los $18.50 por metro cuadrado.*
2. *Cada aumento del 1% en el valor del canon promedio del proyecto se traduce, en promedio, en una disminución del 3% de la tasa de ocupación, todo lo demás constante.*

d. Análisis de Factores de Oferta

Tras realizar un sondeo de las plazas comerciales disponibles en la zona y ubicaciones aledañas se determinó que no existen inmuebles semejantes dada la magnitud del centro comercial Proyecto Plaza Mundo Usulután.

e. Análisis de la Competencia

En la actualidad, el único establecimiento comercial, que representa una competencia al proyecto de construcción de Plaza Mundo Usulután, de acuerdo con los hábitos de visita de presentados anteriormente, es Metrocentro San Miguel.

No obstante, este centro comercial, de acuerdo con información pública, corresponde a un inmueble con aproximadamente 30 mil metros cuadrados de construcción y aproximadamente 150 locales comerciales; mientras que el proyecto de construcción de "Plaza Mundo Usulután" contará con 66.23 mil metros cuadrados de construcción y contará con 170 locales comerciales, de conformidad con la disposición planteada arriba.

Así mismo, en el departamento de Usulután, no existen centros comerciales de forma directa, por lo que de acuerdo con el comportamiento del mercado meta, la población de Usulután debe desplazarse al departamento de San Miguel en busca de un centro comercial.

Al respecto, se logró verificar en visita que cuentan con un 100% de ocupación al mes de octubre de 2022; así mismo, se ha determinado que con base a anuncios publicados (de los cuales se coloca un extracto) en el mes de octubre y noviembre del corriente año, el precio promedio es de US$61.90 por metro cuadrado.

Metrocentro San Miguel $ 4,500

San Miguel , San Miguel

Propiedades » Locales - Oficinas - Comercial

Baños : 1 **Tipo de anuncio :** Ofrezco

Publicado por : Concesionario

Posted over a month ago

Alquilo Local Comercial en ubicación Premium, alto tráfico peatonal, pasillo principal, 70 mts2, 4500 IVA cuota de Mantenimiento mensual. Disponibilidad 1 de Mayo

Local Comercial en San Miguel Capital en Alquiler, 70 m2, 1 baño

compartir:

ver más fotos

Precio	**5.000 dólares**
M²	**70**
Baños	**1 baño**

f. Pautas de Comercialización

La empresa Marketing Plus evaluó el proceso de comercialización que el equipo de DEICE ha realizado hasta la fecha, mediante el abordaje directo a clientes reales que ya cuentan con locales en Plaza Mundo Soyapango, previa una preselección. Los precios por metro cuadrado del proyecto son los mismos vigentes en Plaza Mundo Soyapango y Plaza Mundo Apopa.

Dado que DEICE cuenta con amplia experiencia en el mercado, se cuenta con los siguientes criterios para la selección de potenciales inquilinos que conformarán la cartera de clientes a ser elegibles para el proyecto Plaza Mundo Usulután:

1. *La mezcla de giros se determina con base en la experiencia adquirida en los otros centros comerciales*
2. *Dentro de cada giro, se da prioridad a las marcas líderes a nivel nacional y, en este caso particular, se da también prioridad a marcas que, sin ser líderes a nivel nacional, lo son en el oriente del país*
3. *No se consideran aquellos clientes con quienes se ha tenido mala experiencia en el pasado (por problemas de pagos u operativos)*
4. *Se ha tomado en consideración reservar un porcentaje relevante de las áreas disponibles para marcas y establecimientos originarios del municipio de Usulután*

g. Indicaciones de Profesionales para Realizar Estudio

A continuación, en la siguiente tabla se detalla el listado de profesional que intervinieron en la elaboración de este Estudio de Mercado:

Empresa	*Tipo de Profesional*
Marketing Plus	*Profesional Externo*
Rochi Consulting, S.A. DE C.V.	*Profesional Externo*

3. RIESGOS DEL PROYECTO:

A continuación, se desarrollan los distintos riesgos y/o factores de riesgo asociados al Proyecto así las respectivas medidas de mitigación de estos:

a. Carácter Estimatorio de Proyecciones Financieras

Se define como el riesgo de que no se materialice los resultados financieros proyectados, sea que esto afecte la fase de construcción y desarrollo del proyecto o la operatividad proyectada del negocio en marcha. Dicho riesgo se puede materializar vía variaciones adversas en los ingresos y costos estimados al inicio del proyecto.

Por un lado, la generación de ingresos que deriva de la demanda por los espacios comerciales disponibles se puede ver afectada por:

i) Factores internos como el atractivo del proyecto por su ubicación y tráfico
ii) Factores externos de carácter coyuntural

Por otro lado, las variaciones adversas en costos y/o gastos del proyecto pueden derivar de los siguientes factores, entre otros:

i) Variaciones materiales en el costo de los insumos requeridos en la fase de construcción y desarrollo por encima de los niveles proyectados en los escenarios pesimistas; o
ii) Variaciones materiales en la carga operativa necesaria para llevar a cabo las operaciones diarias del negocio

Cabe destacar que tanto los riesgos en la generación de ingresos como en la variabilidad de los costos tienen estrategias de mitigación claramente definidas:

Mitigantes:

i) La proyección de la demanda se sustenta en estudios de mercado sólidos desarrollados por empresas de amplia trayectoria que permiten tener una estimación realista sobre el potencial de generación de ingresos del proyecto en el corto, mediano y largo plazo;

ii) Se contratan empresas con amplia trayectoria en la planeación, diseño y construcción de proyectos inmobiliarios similares para tener una visión aterrizada y realista del monto total a invertir en el proyecto;

iii) Se toman medidas legales preventivas como la firma de garantías y fianzas de buena obra y cumplimiento para tener un sustento legal y financiero en caso de requerirse; y

iii) Se analiza la factibilidad del proyecto considerando la variabilidad inherente en su estructura de ingresos, inversión, costos y gastos mediante simulaciones y sensibilizaciones integrales que arrojan que el proyecto es viable.

b. Riesgo de Siniestro

Se define como el riesgo de que el proyecto vea afecta su operatividad normal por eventos adversos tales como: inundaciones, huracanes, terremotos, incendios, erupciones volcánicas, accidentes viales y actos terroristas, entre otros.

Dichos eventos adversos pueden afectar parcial o totalmente las proyecciones iniciales del proyecto, sea esto durante su fase de desarrollo o dentro del contexto de su operatividad cotidiana, derivando en una variabilidad en la generación de ingresos y/o en la erogación de gastos que a su vez impactan la rentabilidad del proyecto.

Mitigantes:

El proyecto apuesta por mitigar este riesgo a través de la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo, así como seguros de lucro cesante.

c. Riesgo de Ubicación

Se conceptualiza como el conjunto de riesgos derivados de los potenciales cambios que puede experimentar la zona geográfica en la que se desarrollará el proyecto y en la incidencia o impacto de dichos cambios en las estimaciones de rentabilidad de este.

Dicho conjunto de riesgos se enumera a continuación:

- *Cambios adversos en el valor del sector inmobiliario de la zona*
- *Cambios adversos en la demanda de locales comerciales debido a la entrada de nuevos desarrollos en la zona*
- *Cambios en legislación nacional o municipal que afecten negativamente a la rentabilidad del sector inmobiliario y/o del proyecto*
- *Deterioro de la infraestructura del proyecto atribuible a su ubicación geográfica*

Mitigantes:

Todo este conjunto de riesgos se mitiga integralmente mediante el estudio de mercado que sustenta la demanda proyectada para el proyecto y que a la vez se apoya en diversos estudios técnicos que contemplan, entre otros elementos, recomendar una ubicación que minimice los riesgos de siniestro y/o derivados de la localización del proyecto. A su vez, ambos estudios constituyen insumos clave para alimentar las proyecciones financieras del negocio.

d. Riesgo de Financiamiento

Este riesgo comprende la potencial dificultad que podría encontrar el proyecto para levantar los recursos necesarios para las distintas fases del desarrollo del mismo, dentro de los plazos, criterios y condiciones deseables para el mismo. Se entiende que este tipo de proyectos necesitan contar tanto con capacidad de hacerle frente a sus compromisos de corto y largo plazo. Es decir, contar con liquidez y solvencia, respectivamente.

Los riesgos de financiamiento de corto plazo o de liquidez pueden afectar el desarrollo normal de las actividades del proyecto, particularmente en su fase de desarrollo al retrasar los plazos proyectados por atrasos en los pagos a proveedores clave.

Los riesgos de financiamiento de largo plazo o de solvencia pueden incidir en la capacidad de concluir el proyecto de acuerdo con las condiciones y estipulaciones iniciales, no solo generando retrasos sino inclusive imposibilitando la conclusión del proyecto.

Mitigantes:

Dada la relevancia de este riesgo, el proyecto apuesta por levantar capital a través de fuentes de fondeo diversificadas: capital propio, capital de terceros y financiamiento en el sector financiero. Dicha diversificación permite mantener siempre alternativas disponibles para cerrar brechas de financiamiento.

e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción

Se entiende como la posibilidad de que existan atrasos en los tiempos de conclusión del proyecto atribuibles a causas imprevistas. Algunos ejemplos de dichas causas imprevistas incluyen:

- *Incumplimiento por parte de proveedores*
- *Escasez generalizada de insumos clave (materia prima o capital humano)*
- *Elementos climáticos*
- *Retrasos no planificados en la tramitación de permisos*

Todo retraso en los plazos de ejecución y finalización del desarrollo del proyecto inciden no solo en la temporalidad de la generación de ingresos, sino también en la rentabilidad alcanzable por los inversionistas.

Mitigantes:

Ante todo, se gestiona este riesgo realizando una debida selección de proveedores para las distintas fases de la etapa constructiva. Se eligen proveedores con historial previo en la gestión y desarrollo de este tipo de proyectos.

f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicios Complementarios en el Proyecto

Es el riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto, tales como fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria, entre otros.

Mitigantes:

Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

g. Riesgo de Contracción en la Demanda Inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda alquilar los locales, debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si se imposibilita o atrasa su alquiler, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigantes:

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

4. ASPECTOS TÉCNICOS:

a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas.

A continuación, se presenta un breve resumen de la memoria descriptiva del proyecto de construcción denominado "Plaza Mundo Usulután". Dicha memoria forma parte integral de este documento y podrá ser encontrada como Anexo 10.

El proyecto se construirá en una superficie de 66,234.64 m2 y consiste en un desarrollo comercial ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y Bypass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután. Sus componentes infraestructurales principales incluyen un edificio, estacionamientos y una plaza central integrada con un anfiteatro y un área de Food Court

El proyecto responde al objetivo de convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, municipios aledaños y poblaciones de la zona oriental del país; aprovechando la posición geográfica, la facilidad de acceso y la factibilidad de obtener servicios básicos y permisos para su desarrollo por parte de diferentes instituciones.

Los diseñadores del proyecto dan particular atención a la infraestructura de desalojo de aguas lluvias, a fin de prevenir problemas de inundaciones aguas abajo del desarrollo comercial; a las aguas servidas, al manejo de los desechos sólidos y al tráfico vehicular; lo que permite en su evaluación identificar los impactos y las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación ambiental que se deben establecer en el desarrollo para su viabilidad.

1. Descripción del proyecto y sus alternativas

1.1. Propósito y necesidad del proyecto propuesto

El objetivo del proyecto en estudio es convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, y comunidades de su área de influencia. La construcción de un Bypass ofrece una excelente opción para mejorar la calidad de vida de importantes sectores de la población en dicha zona, particularmente por el desarrollo de nuevas fuentes de trabajo, creando un polo de desarrollo comercial con la consecuente generación de empleo desde su etapa constructiva hasta su funcionamiento.

El concepto y diseño del proyecto en mención responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; Sino de sostenibilidad y consecuente desarrollo.

1.2. Análisis y desarrollo de Alternativas

1.2.1. Alternativas de ubicación del proyecto

La selección del terreno para lograr un diseño arquitectónico que permitiera resolver las necesidades de un proyecto comercial garantizando la experiencia del visitante y la operación eficiente de las edificaciones es fundamental. En ese contexto, se evaluaron 3 opciones de terrenos en el departamento de Usulután, hasta se definir el seleccionado. Los principales criterios que orientaron este proceso fueron:

1. *Área del terreno: Inicialmente se estimó un mínimo de 7 manzanas de terreno para alojar todos los requerimientos de la plaza comercial.*
2. *Ubicación: se identificaron accesos posibles a calles y carreteras, ciudades principales y rutas necesarias para la movilidad de visitantes, trabajadores y el suministro de productos para venta a nivel de detalle (conveniencia logística).*
3. *Clima: mínimo riesgo ante eventos naturales.*
4. *Topografía: terreno plano o semi plano con suficientes frentes para facilitar los accesos, sin problemas arqueológicos, servidumbres.*
5. *Aspectos medioambientales, como, por ejemplo; cantidad y tipo de árboles, afectación de la cobertura vegetal, fauna y riesgos relacionados a inundaciones, flujo de escombros, entre otros.*
6. *Cercanía de cuerpo receptor para la descarga de aguas lluvias y/o aguas residuales tratadas.*
7. *Disponibilidad y calidad de agua.*

8. *Red eléctrica primaria con capacidad suficiente para satisfacer la demanda inicial y futuras ampliaciones.*
9. *Cercanía de centros urbanos para la contratación de personal y otros servicios sociales.*
10. *Acceso a proveedores.*
11. *Clima socio político del municipio para garantizar la buena recepción y apoyo para un proyecto de tal magnitud y naturaleza.*

- ***Opción A:***

Ilustración 4: *Ubicación del terreno Opción A*

- ***Opción B:***

Ilustración 5: *Ubicación del terreno Opción B*

Opción C:

Ilustración 6: *Ubicación del terreno Opción C*

1.2.1.1. Alternativa seleccionada

Esta opción C de desarrollo del proyecto incluye un diseño que cubre perfectamente todos los objetivos de servicios comerciales de la Ciudad de Usulután y comunidades del entorno, a un costo económico significativamente mayor, pero social y ambientalmente viable al considerar aspectos que van más allá de su simple ejecución. Presentando mayores beneficios sociales y ambientales, puesto que se trata de un desarrollo comercial urbanístico, sostenible y en armonía con el medio ambiente para no causar malestares a sus vecinos y entorno; e incorporando los preceptos de la política ambiental corporativa del Titular del Proyecto.

1.3. Descripción de características del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas.

El perímetro de las edificaciones proveerá a los visitantes del estacionamiento necesario. El proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta, dos accesos vehiculares para la circulación de vehículos

livianos y vehículos de carga / descarga. Uno en el costado sur poniente y otro en el costado oriente. Finalmente, un acceso en el costado sur oriente exclusivo de vehículos de carga y descarga.

1.4. Localización del proyecto

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y Bypass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután.

Ilustración 7: *Localización del proyecto*

1.5. Colindantes y sus actividades

- *Poniente – Baja densidad de casas de habitación unifamiliares.*
- *Norte – "Bypass" de por medio con terrenos rurales de uso agrícola.*
- *Oriente – CN14 de por medio con terrenos rurales y templo Tabernáculo Bíblico Bautista.*
- *Sur – Colindando directamente con vivienda unifamiliar, taller, carwash y Carretera del Litoral de por medio con motel y comercios.*

Para tener una mejor visualización de los colindantes, ver plano topográfico (Anexo 4).

Ilustración 8: *Colindantes del proyecto*

1.6. Topografía del terreno

La topografía del inmueble posee una altimetría regularmente plana, con pendientes promedio del 2%, descendiendo de costado sur poniente a nororiente.

1.7. Acceso

De acuerdo con lo mencionado en el Estudio de Tráfico realizado el proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta (ver flecha color verde), dos accesos vehiculares para dar acceso a vehículos livianos y vehículos de carga / descarga; Uno en el costado sur y otro en el costado oriente (ver flechas amarillas). Finalmente, un acceso en el costado sur exclusivo de vehículos de carga y descarga (ver flecha azul).

Ilustración 9: *Acceso al proyecto*

1.8. Distribución de las áreas

Los espacios proyectados en el plan de ocupación del inmueble se muestran en el siguiente cuadro resumen de áreas:

RESUMEN ÁREAS PLAZA MUNDO USULUTÁN			
1.0	***ESTACIONAMIENTO***	***Área (m2)***	***30,862.84***
1.1	*Área Verde*	*4,060.68*	
1.2	*Calles*	*13,648.55*	
1.3	*Aceras*	*2,616.11*	
1.4	*Estacionamientos*	*10,537.50*	
2.0	***EDIFICIO***	***Área (m2)***	***31,702.86***
2.1	*Locales*	*21,410.80*	
2.2	*Pasillos Públicos*	*8,131.68*	
2.3	*Pasillos de Servicio*	*556.33*	
2.4	*Áreas de Apoyo*	*971.07*	
2.5	*Equipos*	*289.06*	
2.6	*Oficinas*	*343.92*	
3.0	***PLAZA CENTRAL***	***Área (m2)***	***3,668.94***
3.1	*Anfiteatro*	*1,486.91*	
3.2	*Food Court*	*2,182.03*	
		Total	***66,234.64***

Tabla 1: *Distribución general de áreas del proyecto*

1.9. Descripción de áreas del proyecto

El concepto y diseño del proyecto responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; sino de protección y compensación ambiental al haber considerado las preocupaciones que privan en la municipalidad de Usulután y los pobladores de las comunidades del sector.

El proyecto contempla una distribución de áreas donde se proyecta la construcción de una infraestructura que cuenta con los siguientes componentes:

1.9.1. Estacionamientos y otros

El proyecto contará con un total aproximado de 800 estacionamientos distribuidos alrededor de las edificaciones en tres grandes zonas: poniente, norte y oriente. La superficie total de estacionamientos es de 10,537.50 m^2.

1.9.2. Edificio

El proyecto contempla la construcción de un edificio destinado a un supermercado, cines, locales ancla, área financiera y locales comerciales. El edificio cubre un área de 9,948.14 m^2, cuya distribución de espacios se presenta en el siguiente cuadro:

RESUMEN DEL ÁREA UTIL	
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (M²)**
Locales	21,410.80
Área de Pasillos públicos	8,131.68
Área de Pasillos servicios	556.33
Área de apoyo (Bodegas)	971.07
Área de equipos (subestaciones)	289.06
Área de oficina / BOC	343.92
ÁREA TOTAL	**31,702.86**

Tabla 2: Distribución de áreas del edificio

1.9.3. Plaza central

Estará conformada por un área de anfiteatro que comprende graderías, escenario y área verde al poniente de las graderías (incluyendo río) y otra destinada para Food Court integrada por área de mesas Food Court, área verde (incluyendo río) y área de mesas (3 huellas con pérgolas rombos); todo distribuido en 3,668.94 m^2.
El anfiteatro está integrado por graderías, escenario y un área verde al poniente de las graderías.

ÁREA ANFITEATRO	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AGR	470.15
AESC	199.95
ARIO	206.51
AVRIVANF	610.30
TOTAL	**1,486.91**

Tabla 3: Distribución de áreas del anfiteatro

El Food Court estará distribuido en un área de mesas, área verde y un área de mesas con pérgolas.

ÁREA FOOD COURT	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AMS1	1,273.31
AMS2	285.72
ARIO	190.31
AVRIVFCO	432.69
TOTAL	**2,182.03**

Tabla 4: Distribución de áreas del Food Court

1.9.4. Área verde

El área verde del proyecto se encuentra distribuida en 3 sectores el primero en el área de estacionamiento el segundo en el área de anfiteatro y el último en el Food Court.

RESUMEN ÁREA VERDE	ÁREA (m2)
Área Verde Estacionamiento	4,060.68
Área Verde Anfiteatro	610.30
Área Verde Food Court	432.69
Total	**5,103.67**

Tabla 5: *Resumen de área verde*

1.9.5. Calles y aceras.

Comprende el espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro comercial, con un área de 13,648.55 m^2 en el caso de las calles y 2,616.11 m^2 de aceras, para permitir su seguridad dentro de las instalaciones. Dicha área está distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas con concreto simple.

ÁREAS CALLES	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
CL1	423.43
CL2	1,342.38
CL3	1,408.92
CL4	1,505.00
CL5	1,864.10
CL6	1,012.86
CL7	1,641.98
CL8	1,635.19
CL9	286.37
CL10	460.08
CL11	697.45
CL12	112.58
CL13	1,208.21
CL14	50.00
TOTAL	**13,648.55**

ÁREAS ACERAS	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
AC1	34.64
AC2	358.36
AC3	1,214.60
AC4	199.99
AC5	456.84
AC6	351.68
TOTAL	**2,616.11**

Tabla 6: *Cuadro de área de calles y aceras*

1.9.6. Área de carga y descarga

El proyecto contará con tres andenes de carga y descarga.

1. *Carga y descarga del costado norte. Exclusivo para el suministro de locales comerciales con capacidad para dos camiones en simultáneo.*
2. *Carga y descarga del costado sur poniente. Exclusivo para la operación del suministro de productos y desalojo de desechos del supermercado.*
3. *Carga y descarga del costado suroriente. Para el desalojo de desechos del Anfiteatro, Plaza de comidas y Locales comerciales del sector sur oriente.*

1.9.7. Equipamiento

El proyecto estará dotado en un área central de aproximadamente 3,000 m^2 de un anfiteatro para aproximadamente 700 personas, plazas ajardinadas y suficientes locales de comida para el entretenimiento de familias. El interior de las edificaciones contará con 5 rotondas de aproximadamente 450 m^2 para el desarrollo de eventos o exposiciones comerciales o culturales según la calendarización y necesidades del sitio.

1.9.8. Agua potable

El abastecimiento de agua potable será por medio de pozo, calculando una dotación cuyas características de rendimiento garantizarán el abastecimiento de la demanda de personas. Por ser autoabastecido, se contempla la compensación por uso del agua del acuífero.

1.9.9. Alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales

Para el cálculo de la tubería principal de descarga, se tomarán en cuenta los artefactos sanitarios en la unidad comercial. Las aguas negras y servidas del proyecto serán descargadas a planta de tratamiento de aguas residuales a ubicarse en el sector suroriental del proyecto. El Titular del Proyecto ha previsto la instalación de una batería de trampas diseñadas para separar las grasas y aceites de las aguas residuales. Ver ilustración 7.

Complementariamente, se ha contemplado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

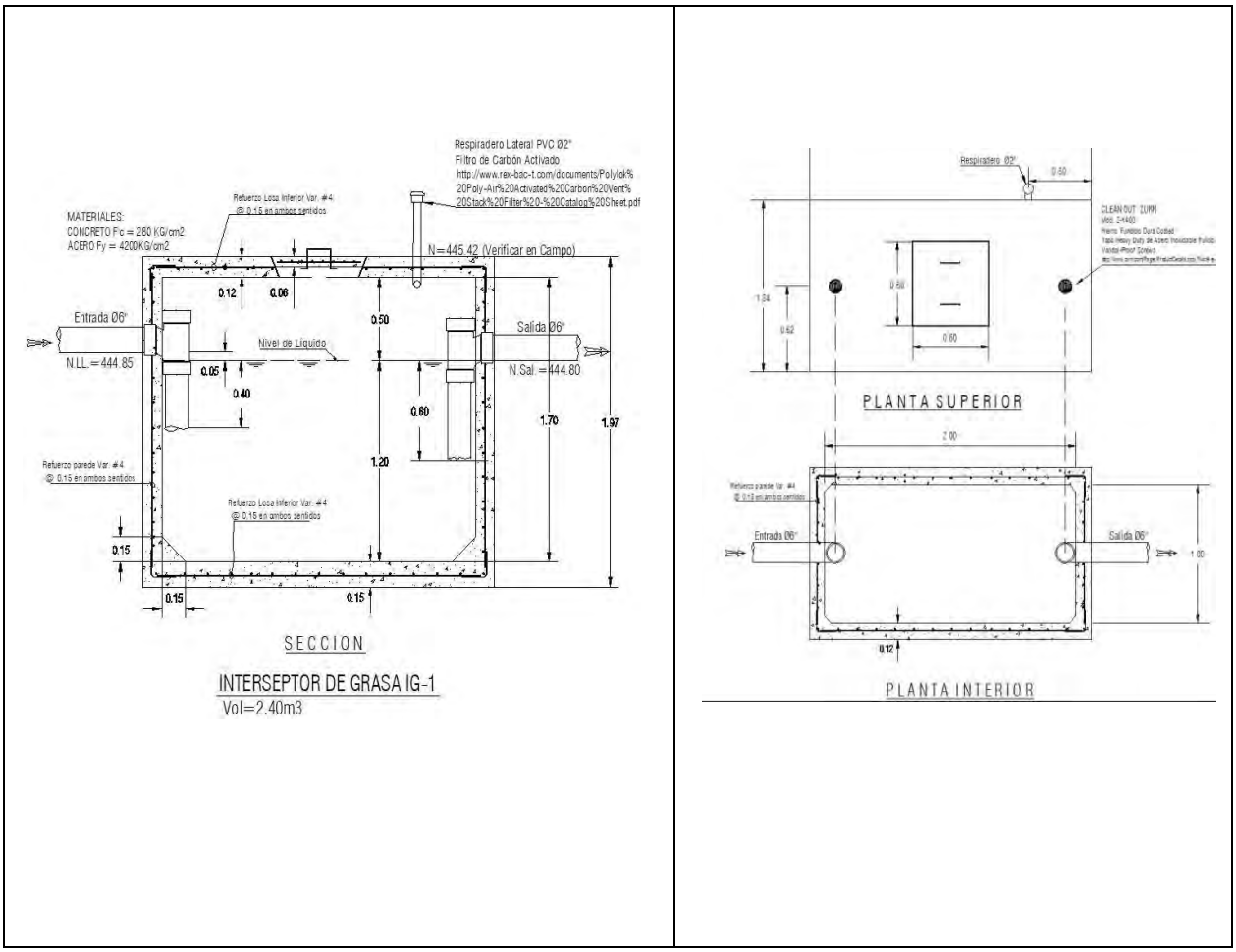


Ilustración 10: *Diseño de trampas de grasas*

1.9.10. Alcantarillado pluvial y Sistema de detención de aguas lluvias

Para el diseño de todos los componentes que integran el sistema de evacuación de aguas lluvias, el Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el Proyecto denominado "Plaza Mundo Usulután", consideró la Factibilidad de Aguas Lluvias.

El desarrollo interno del proyecto obliga a plantear un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural.

1.10. Actividades de la etapa de construcción

La construcción del proyecto será ejecutada en una sola etapa y tendrá una duración de 14 meses.

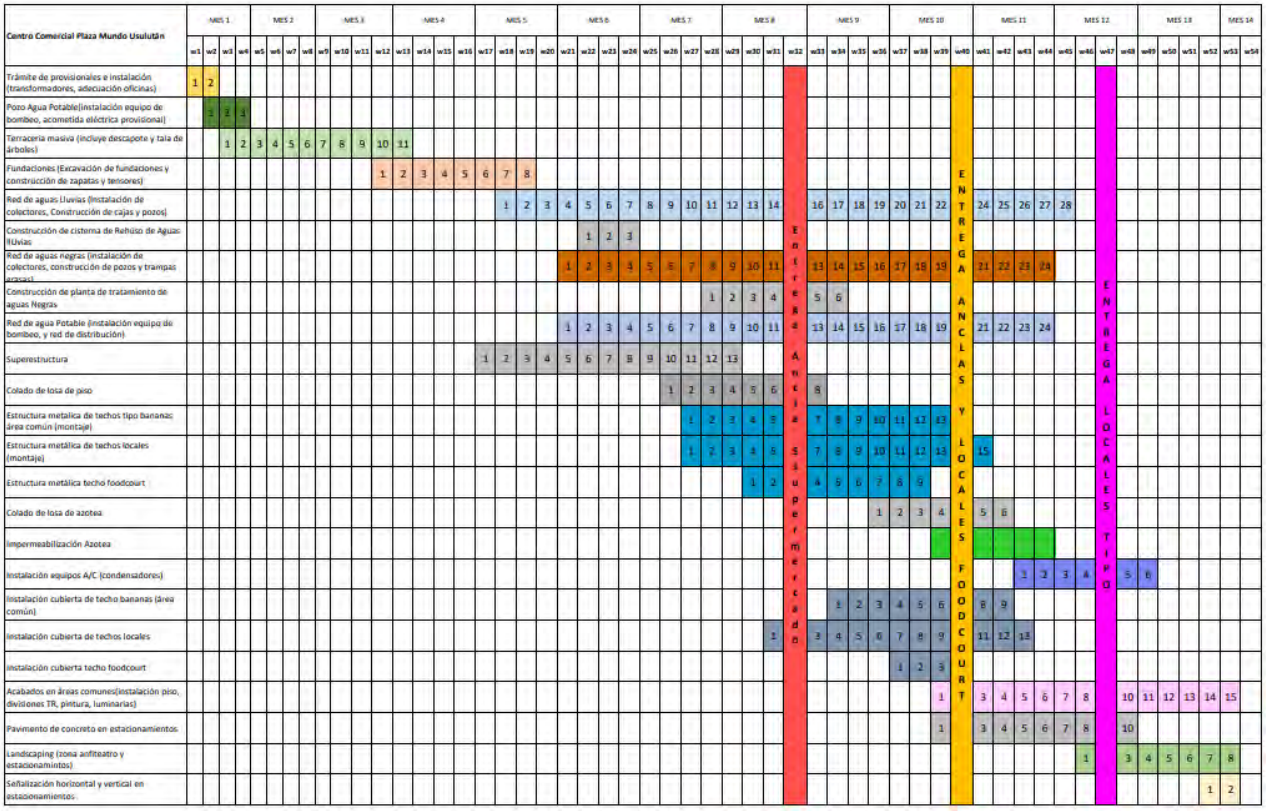


Ilustración 11: *Cronograma de ejecución*

La implementación del cronograma de actividades de ejecución del proyecto se iniciará a partir de la obtención de los permisos institucionales como el Permiso de Construcción que emita la municipalidad de Usulután, así como el permiso de tala de la misma municipalidad, entre otros.

1.11. Sistema constructivo y tecnológico

1.11.1. Iluminación

Todas las áreas del proyecto contarán con luminarias tipo LED con la intensidad y características necesarias para cada tipo de ambiente de acuerdo con las recomendaciones y especificación de la empresa responsable del diseño eléctrico del proyecto. Los sistemas de iluminación serán controlados automáticamente desde el centro de control del centro comercial con horarios definidos y controlados de acuerdo con las necesidades diarias para lo cual se contará con sensores de iluminación en puntos estratégicos.

1.11.2. Ventilación

Los locales comerciales en promedio requerirán de equipos de aire acondicionado de 5 toneladas. El proyecto contará con tecnología "inverter" para reducir el consumo energético del proyecto.

1.11.3. Paredes

Las paredes interiores del centro comercial entre locales y para baños se construirán con ensambles de tablaroca y las perimetrales o fachadas con sistemas prefabricados de concreto o similares que permitan un montaje eficiente.

1.11.4. Tipos de pisos

Los pisos interiores de las edificaciones serán de porcelanato para alto tráfico en dimensiones y colores a definir durante la etapa de construcción.

1.11.5. Techos

Los techos de las edificaciones estarán conformados por cubiertas de lámina cal.26 de acabado antirreflejante, con aislante térmico, sobre una estructura metálica.

1.11.6. Sistema hidrosanitario

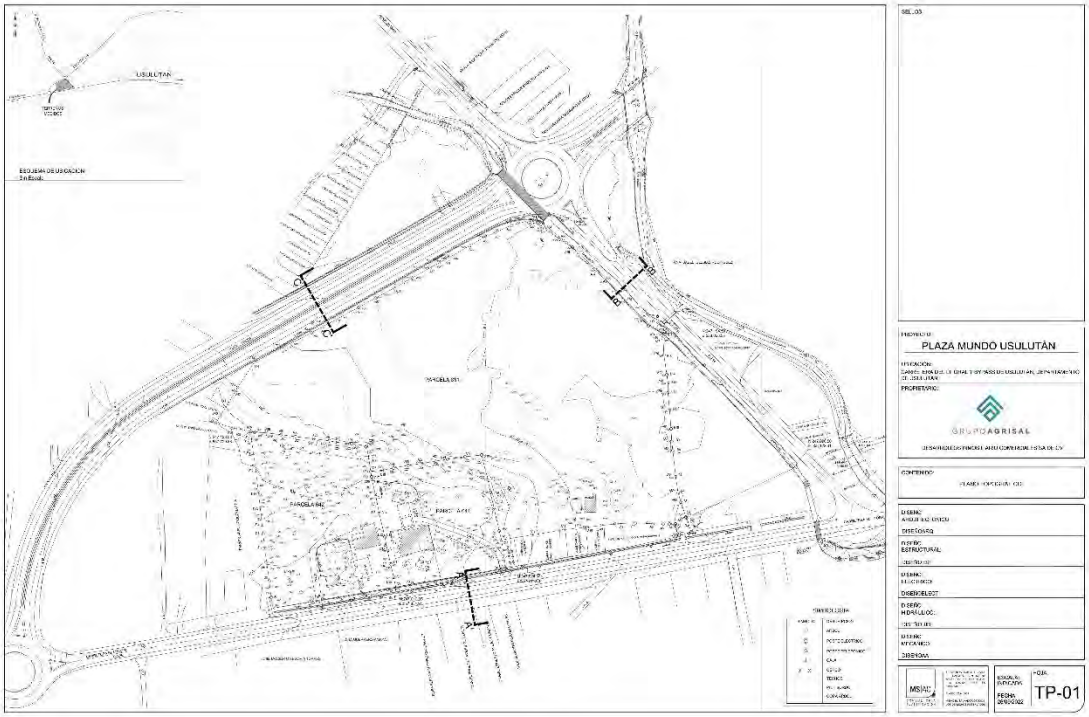
Para el sistema de drenajes se deberá considerar la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores aguas lluvias, negras y agua potable. Comprende el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de la infraestructura de la red de abastecimiento y de drenaje de aguas negras y lluvias del complejo comercial. Además, comprende la construcción del pozo profundo de abastecimiento y la cisterna de agua potable, sistema de detención de aguas lluvias y la planta de tratamiento de aguas residuales.

El proyecto consiste en un centro comercial, de la línea "Plaza Mundo", ubicado en el departamento de Usulután, Consta de 21,293.00 metros cuadrados y se desarrollará a través de un Fondo de titularización inmobiliario de inmuebles por construirse, en el cual el originador aportará terrenos, planos, permisos y otros accesorios constructivos, por lo que en permuta recibirá como pago títulos de participación del fondo. El resto de los fondos necesarios para construir el patrimonio del fondo provendrá de la colocación a través de la Bolsa de Valores de El Salvador de otros tramos de la emisión, siendo Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de corredores de bolsa, la encargada de las gestiones de colocación. Posteriormente, se recurre al financiamiento bancario, para completar el monto restante necesario del proyecto.

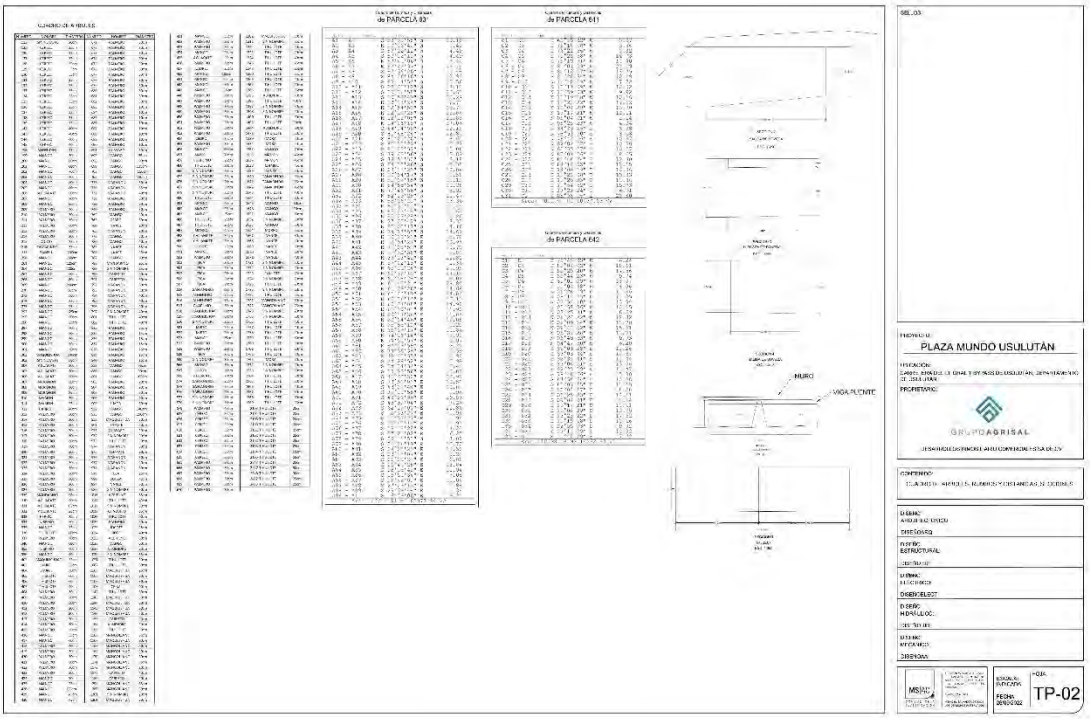
b. Cuadro de Valores

DESCRIPCIÓN	*PRESUPUESTO CON IVA*	
Terreno y gastos	*$*	*4,662,889.12*
Permisos y tramites	*$*	*902,394.70*
Planificación	*$*	*62,150.00*
Diseño	*$*	*675,363.53*
Construcción	*$*	*33,372,381.43*
Honorarios de Construcción	*$*	*834,309.54*
Supervisión Técnica	*$*	*654,496.00*
Supervisión Administrativa	*$*	*302,840.00*
(TI) Tecnología de Información	*$*	*50,850.00*
TIA	*$*	*225,000.00*
Comercialización	*$*	*202,835.00*
Administración Div. Operaciones	*$*	*230,768.88*
Administración Local	*$*	*75,034.00*
FF&E	*$*	*748,169.05*
Honorarios Legales	*$*	*50,000.00*
Costos Pre-Operación	*$*	*82,484.00*
Imprevistos	*$*	*1,902,042.83*
Costo Total del Desarrollo	*$*	***47,052,769.68***

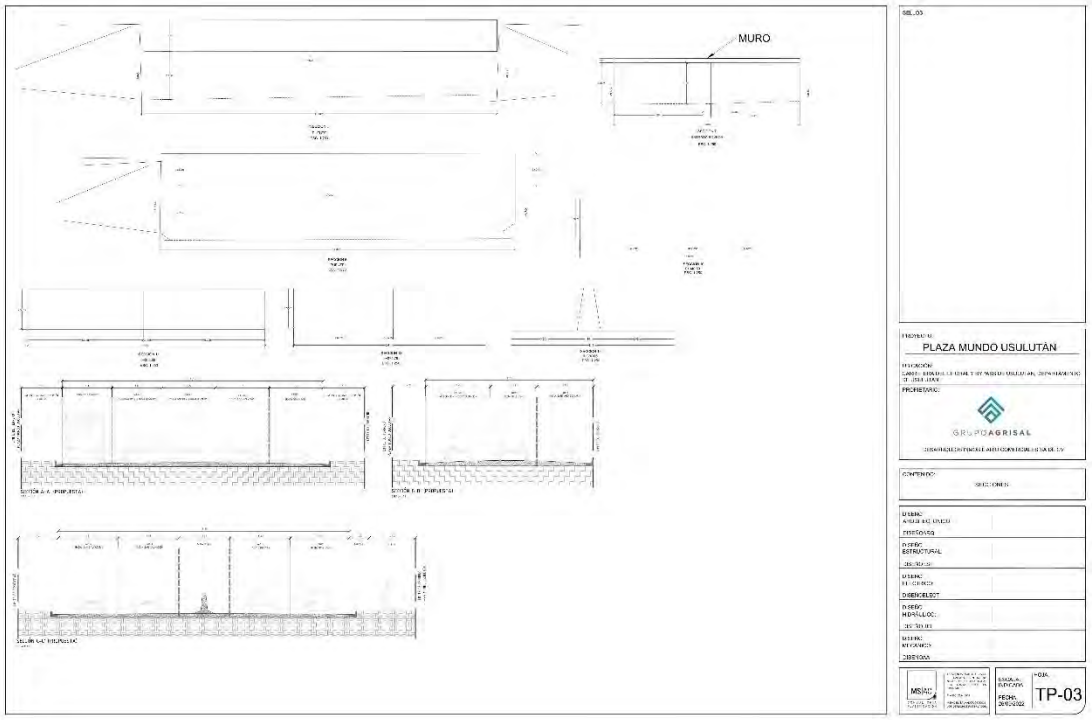
c. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, entre otros.



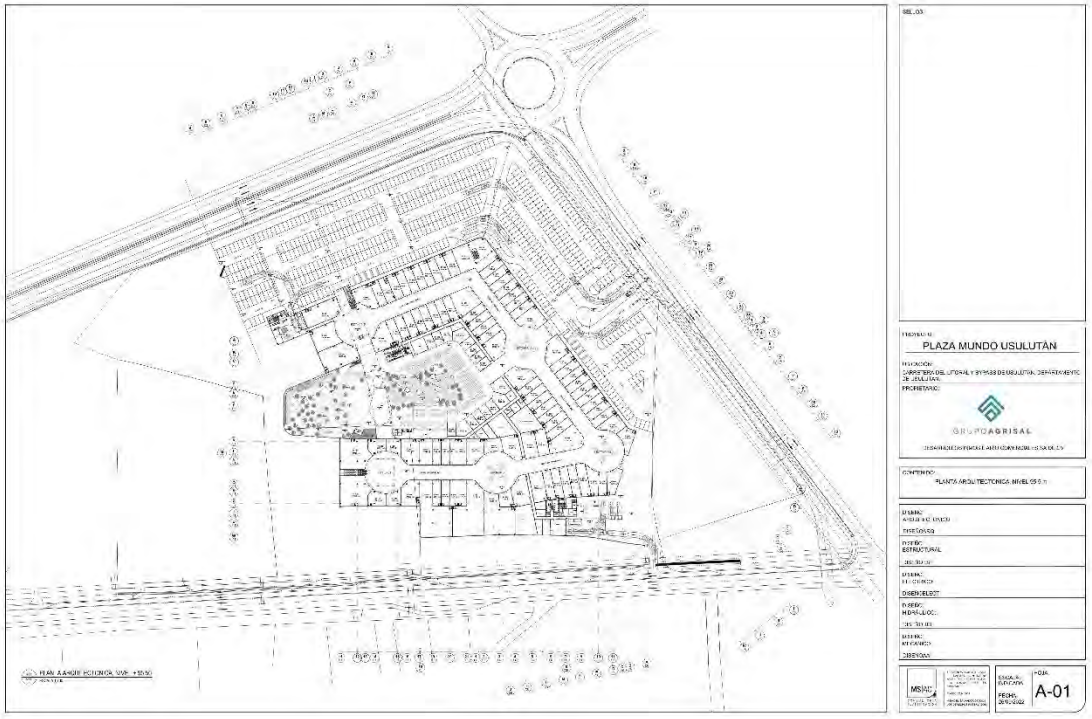
PLANO 1: PLANO TOPOGRÁFICO



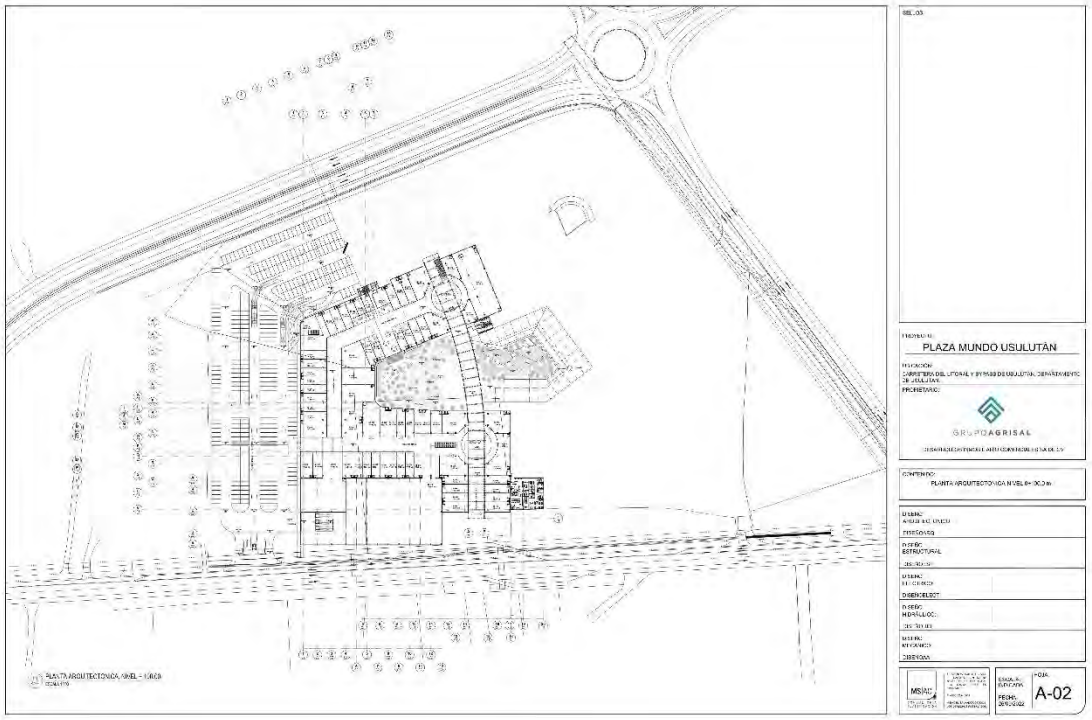
PLANO 2: CUADRO DE ARBOLES, RUMBOS, DISTANCIAS Y SECTORES



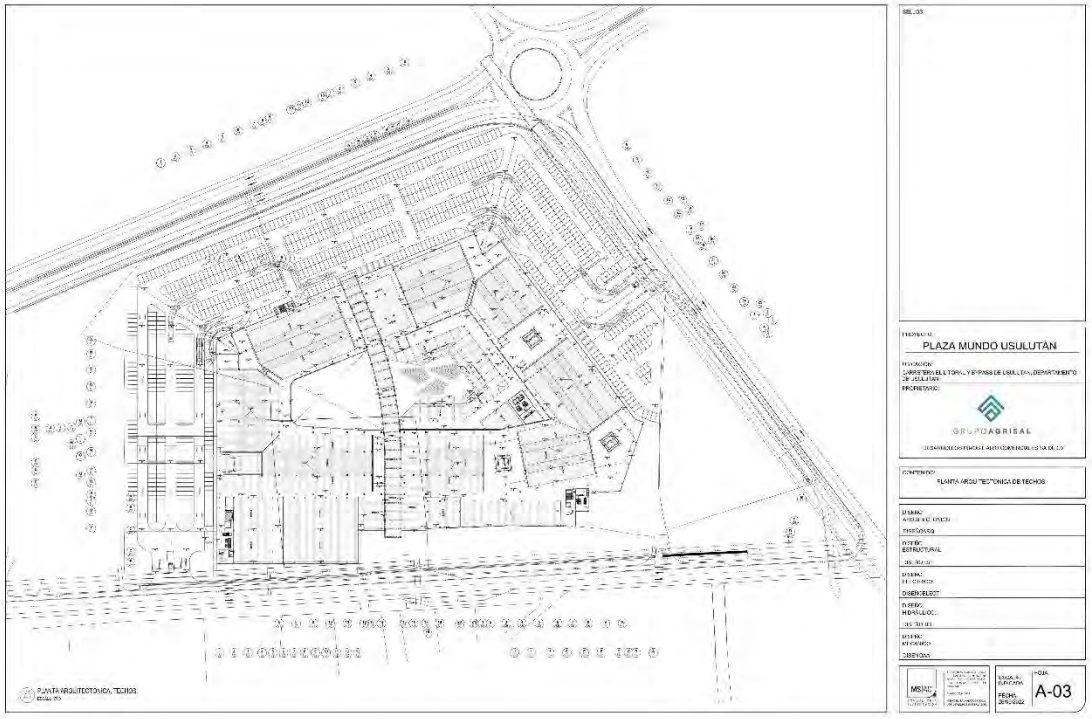
PLANO 3: SECCIONES



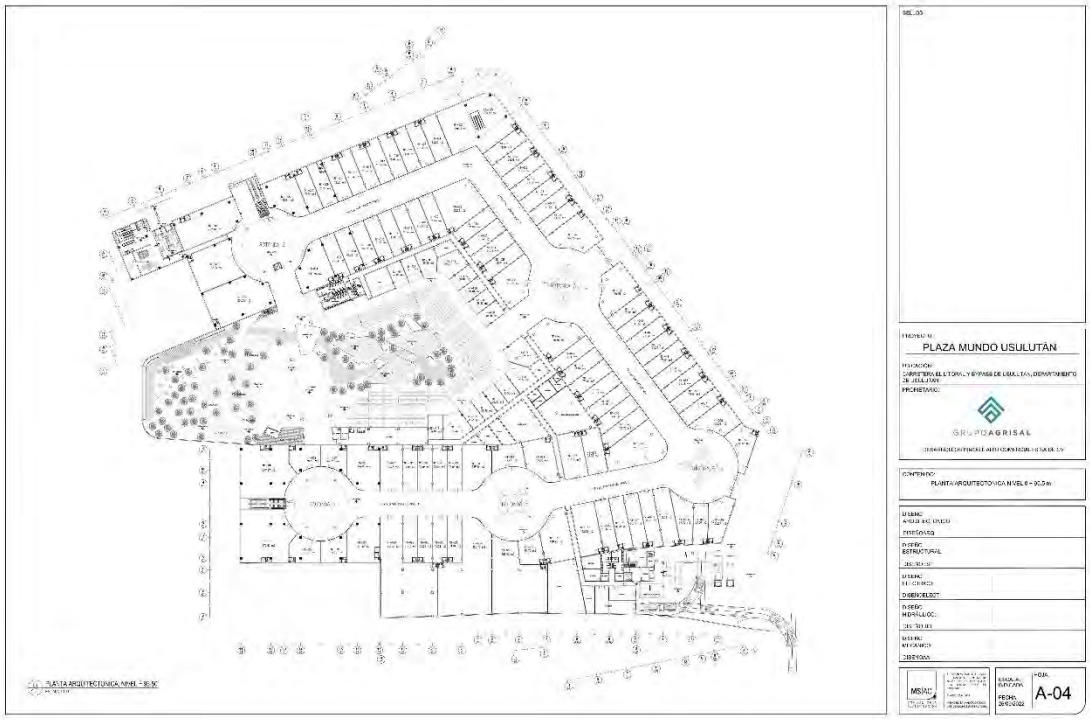
PLANO 4: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 95.5M



PLANO 5: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 0-100M

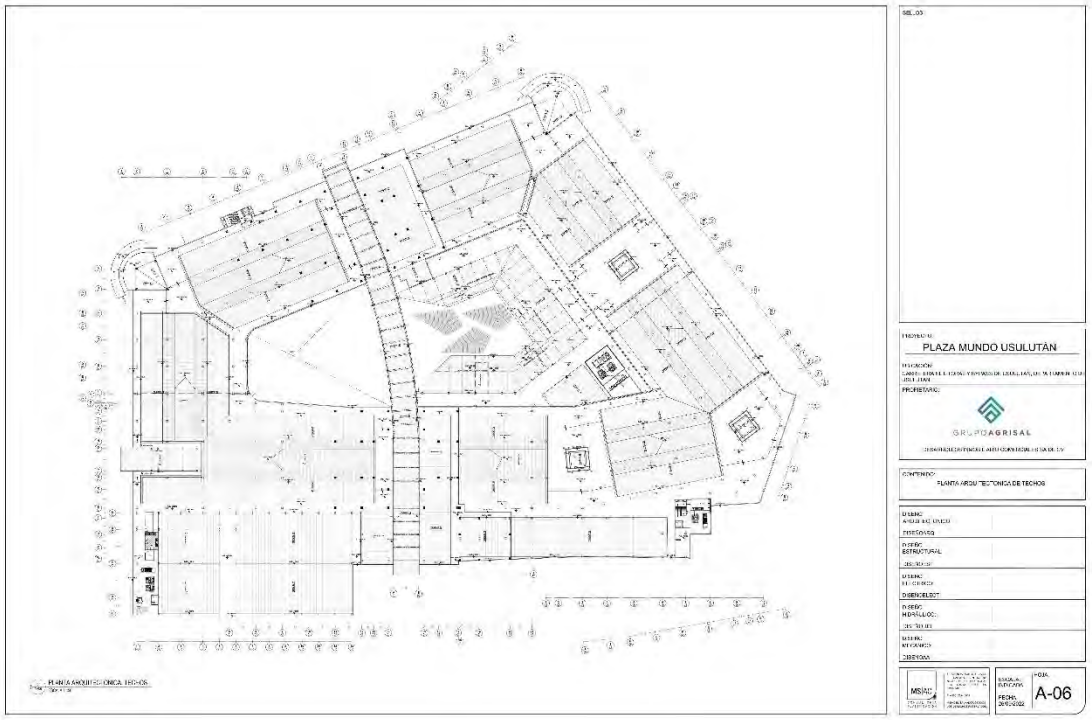


PLANO 6: PLANTA ARQUITECTÓNICA DE TECHOS

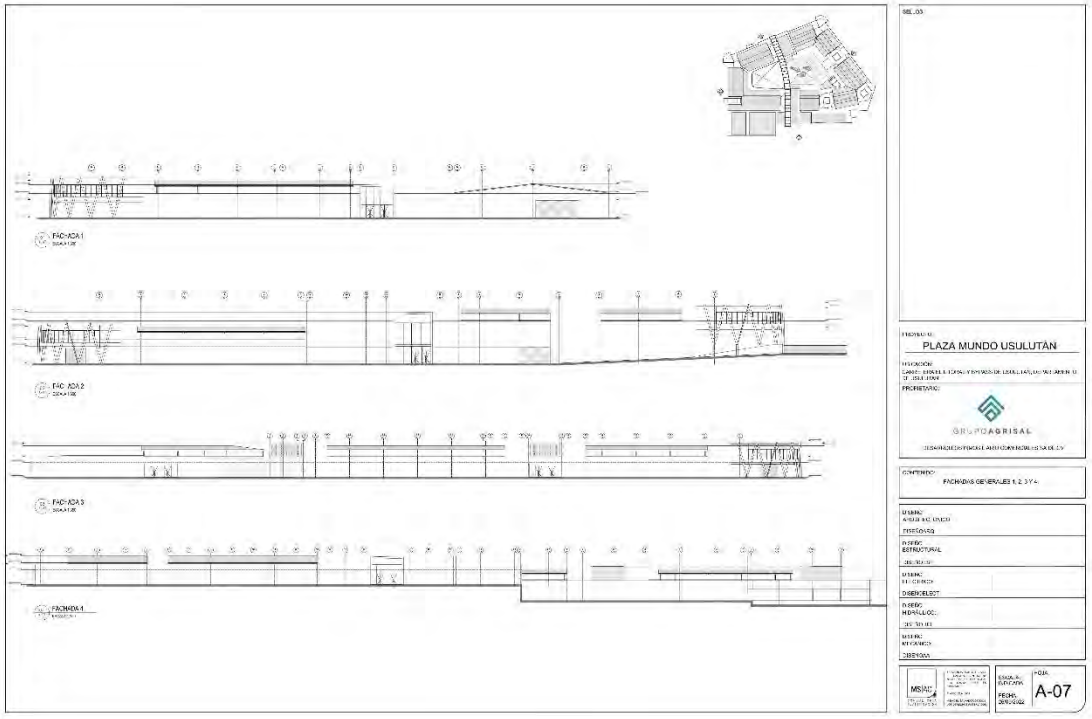


PLANO 7: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 0-95.5M

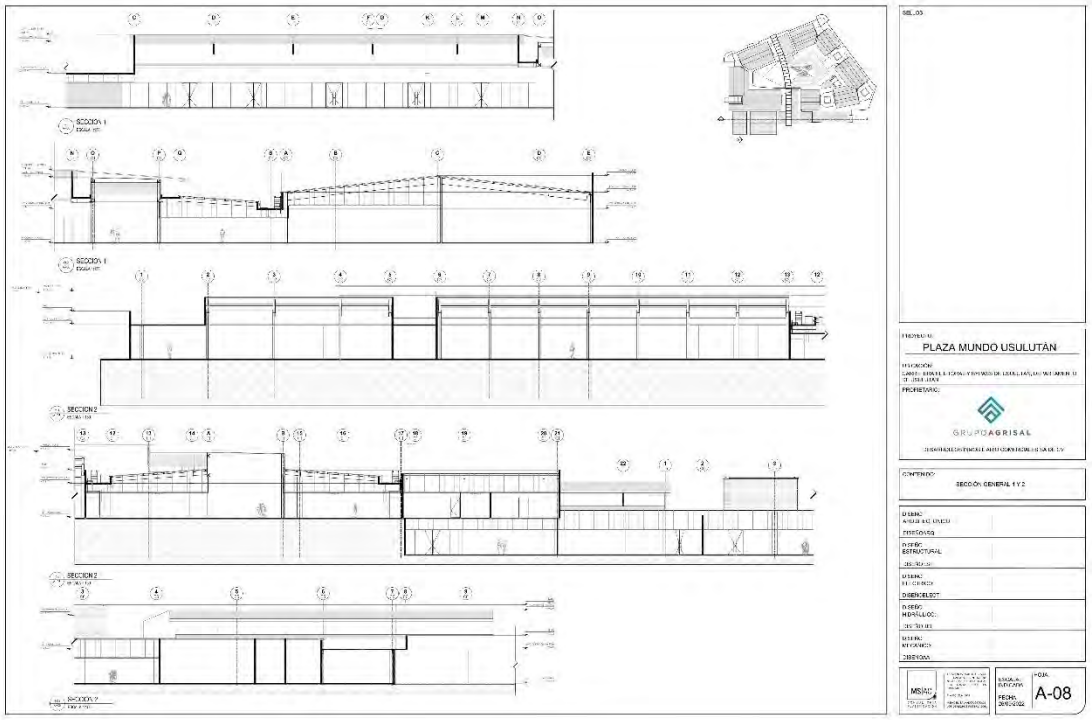
PLANO 8: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 0-100.5M



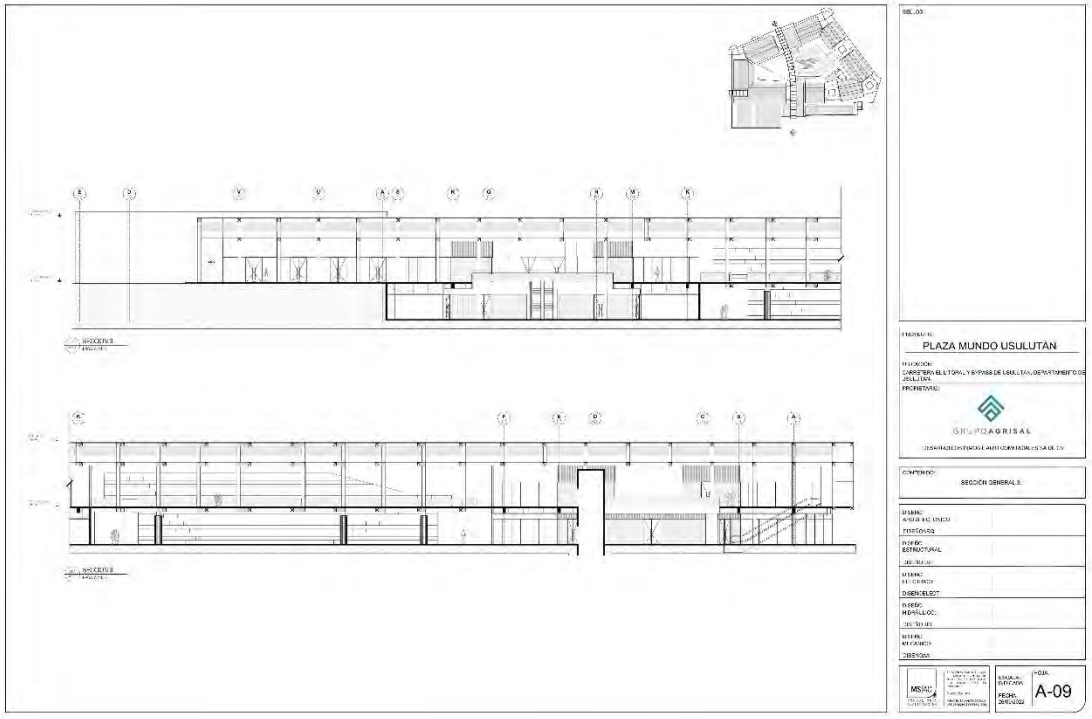
PLANO 9: PLANTA ARQUITECTÓNICA DE TECHOS



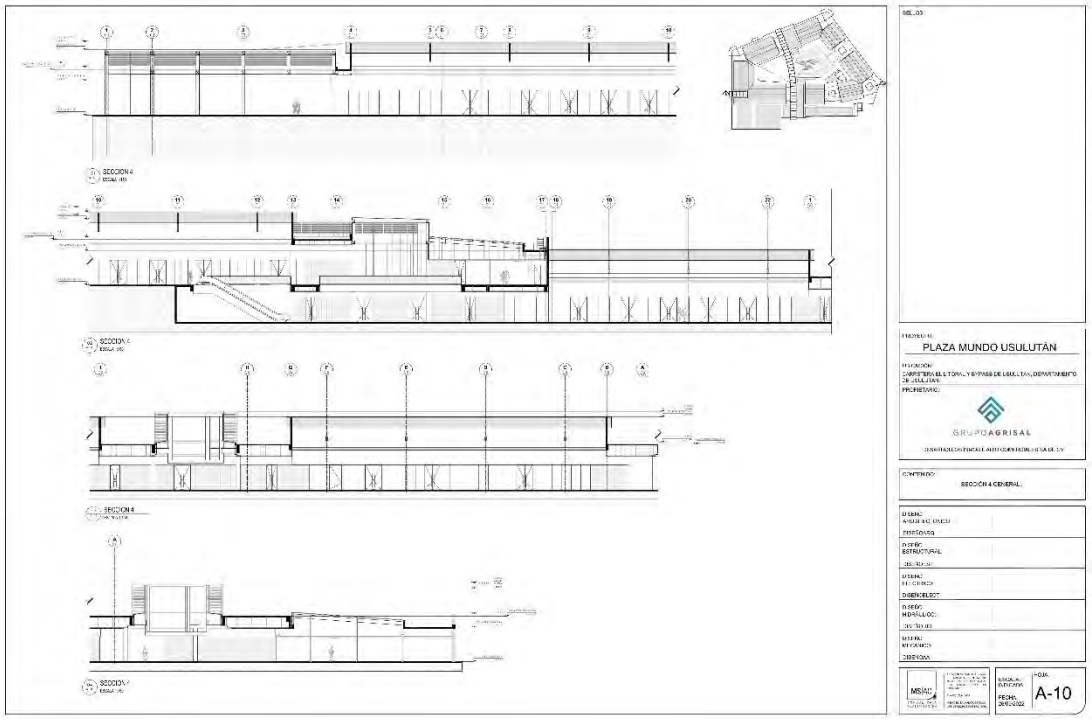
PLANO 10: FACHADAS GENERALES 1, 2, 3 Y 4



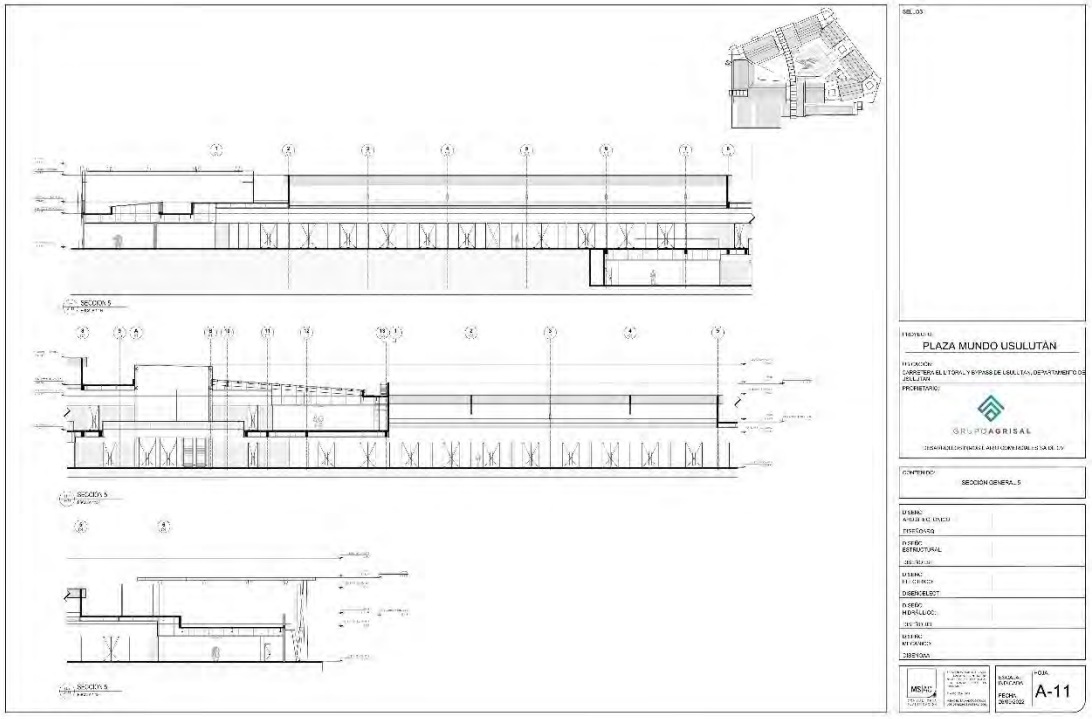
PLANO 11: SECCIÓN GENERAL 1 Y 2



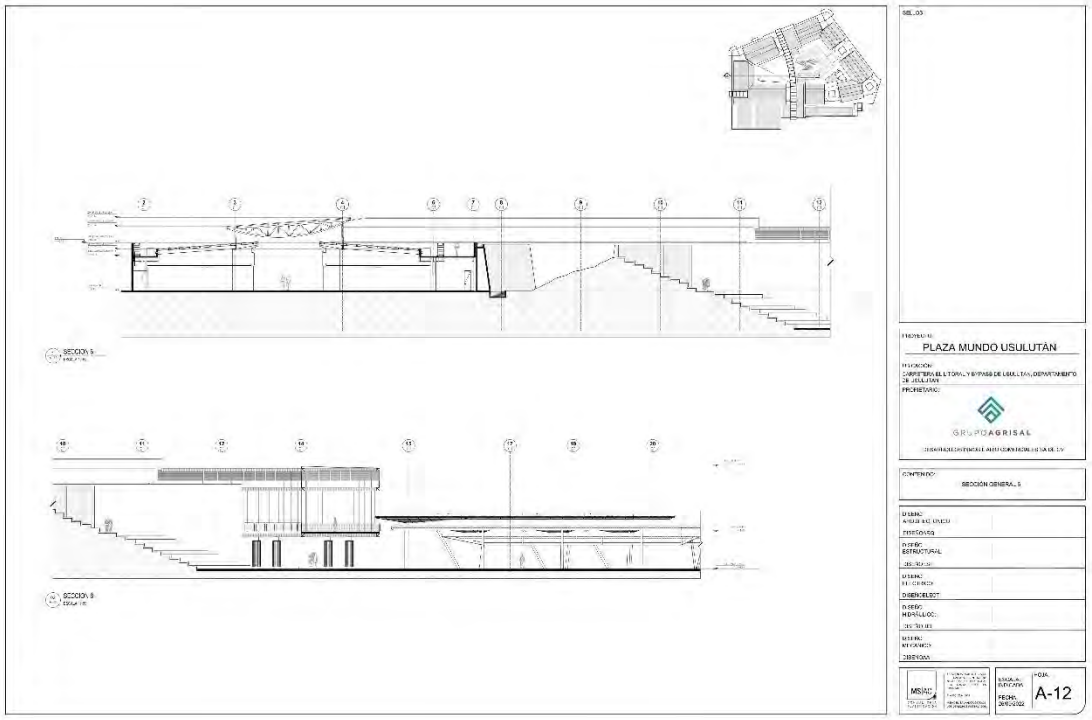
PLANO 12: SECCIÓN GENERAL 3



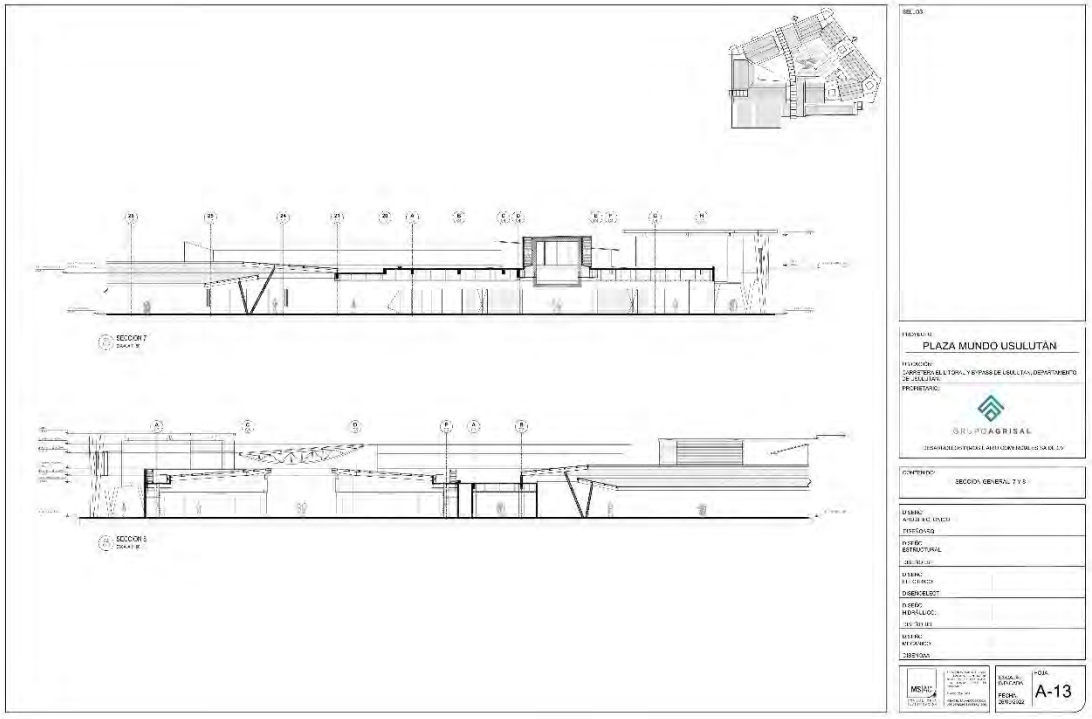
PLANO 13: SECCIÓN 4 GENERAL



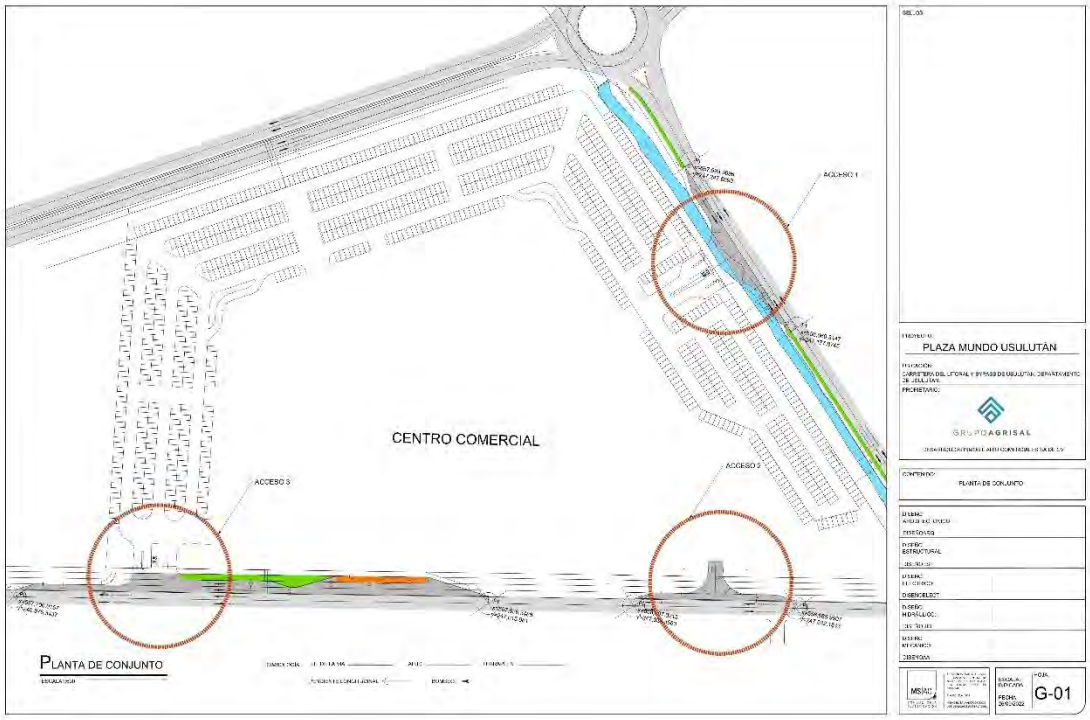
PLANO 14: SECCIÓN GENERAL 5



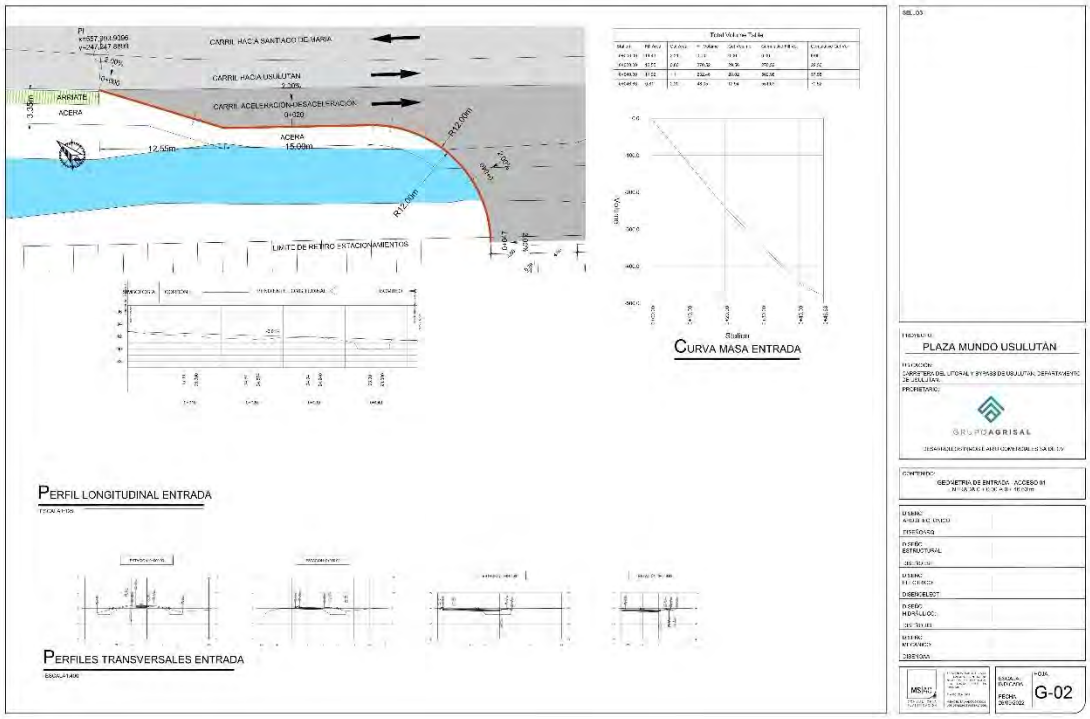
PLANO 15: SECCIÓN GENERAL 6



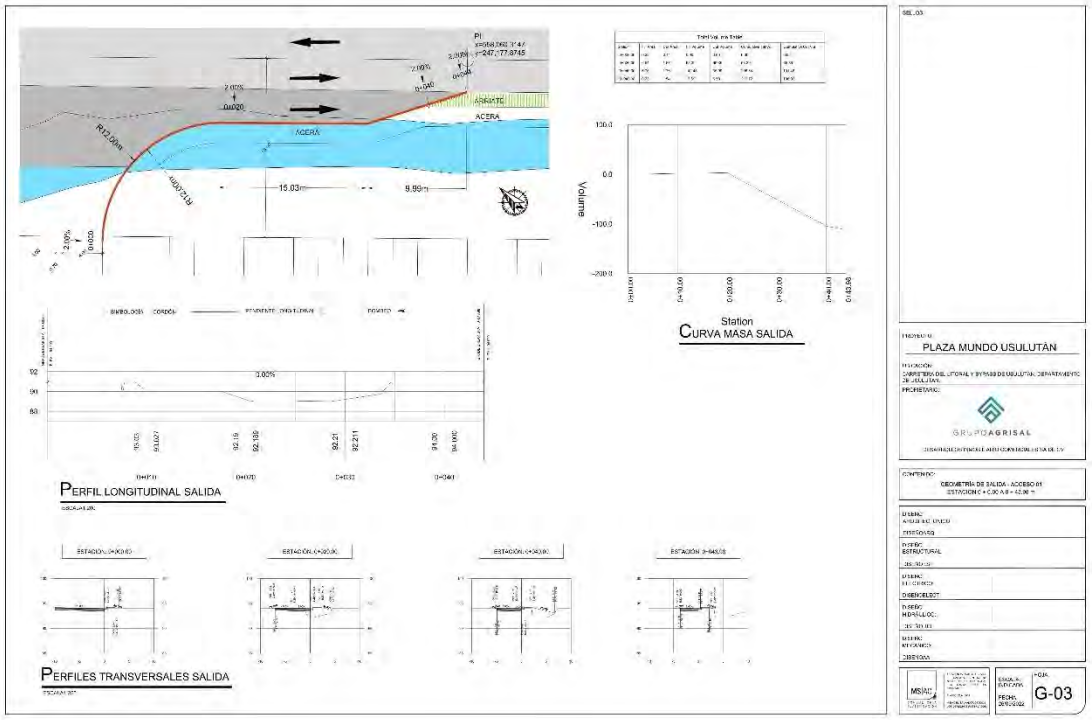
PLANO 16: SECCIONES GENERALES 7 Y 8



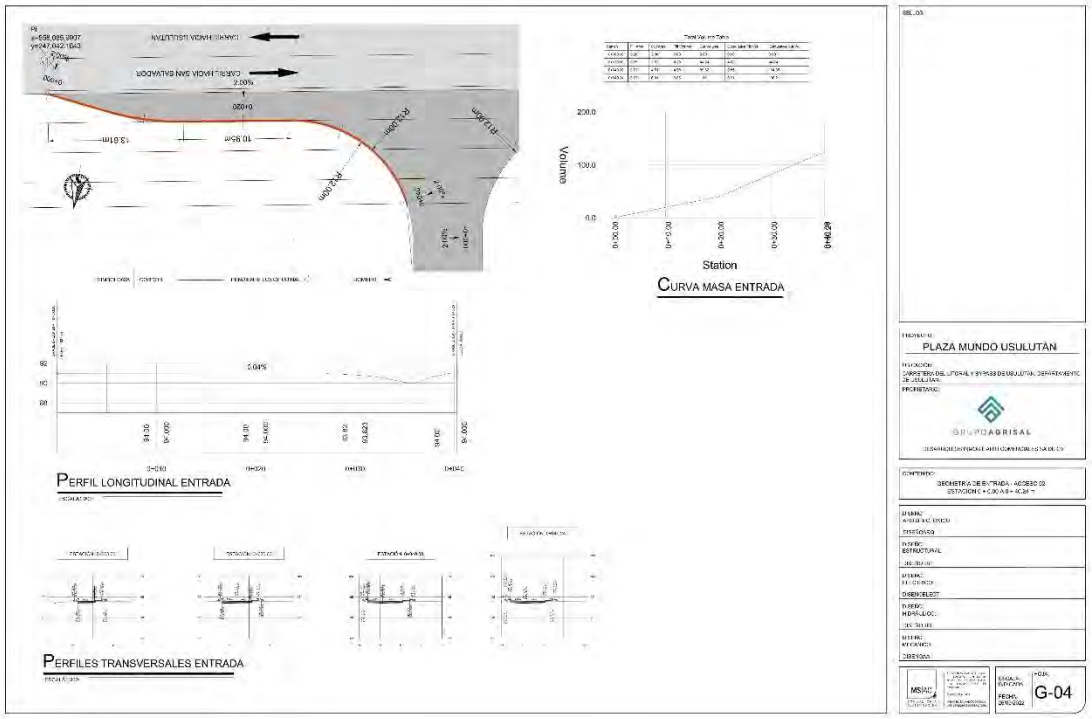
PLANO 17: PLANTA DE CONJUNTO



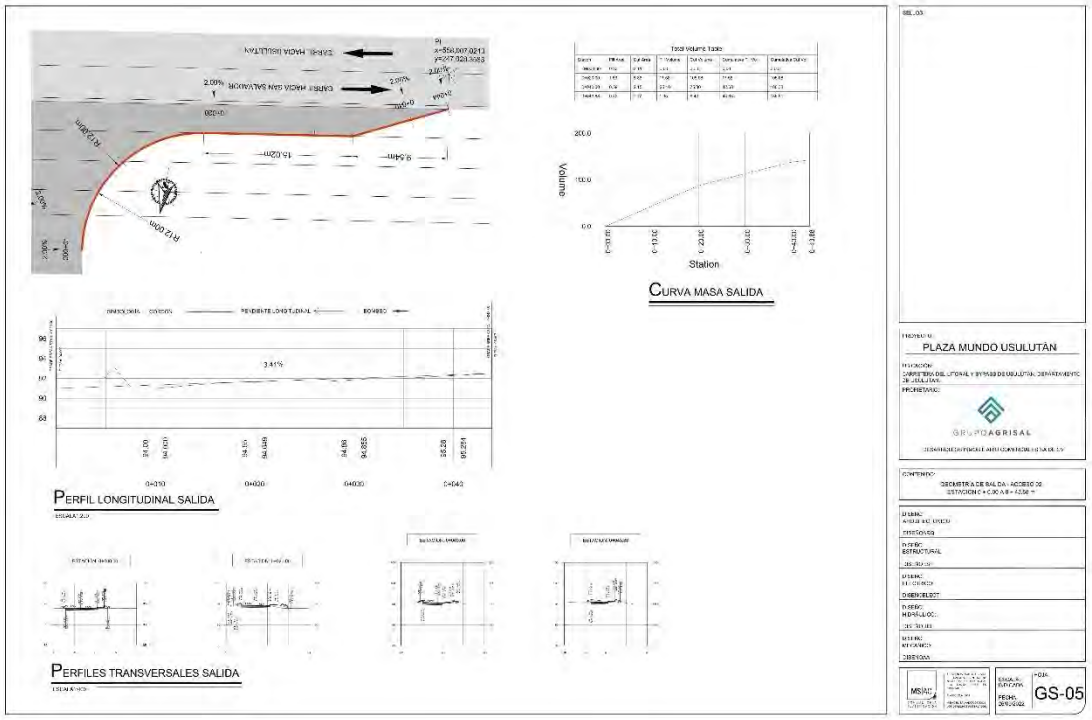
PLANO 18: GEOMETRÍA DE ENTRADA – ACCESO 01 / ENTRADA 0 + 0.00 A 46.63M



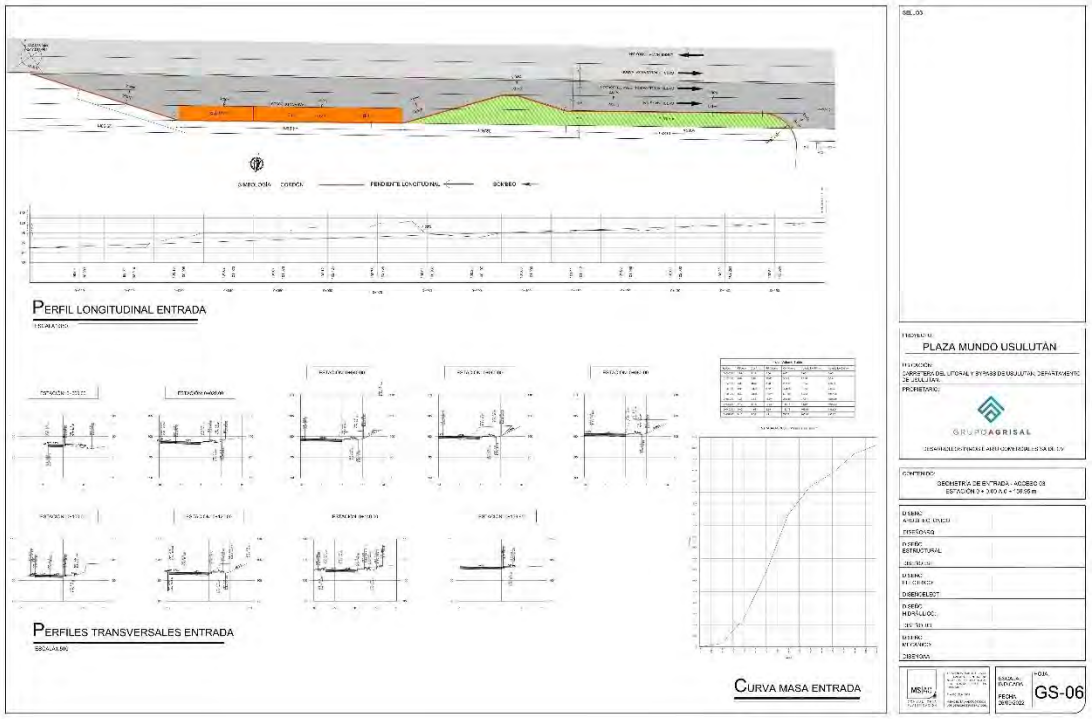
PLANO 19: GEOMETRÍA DE SALIDA – ACCESO 01 / ENTRADA 0 + 0.00 A 46.98M



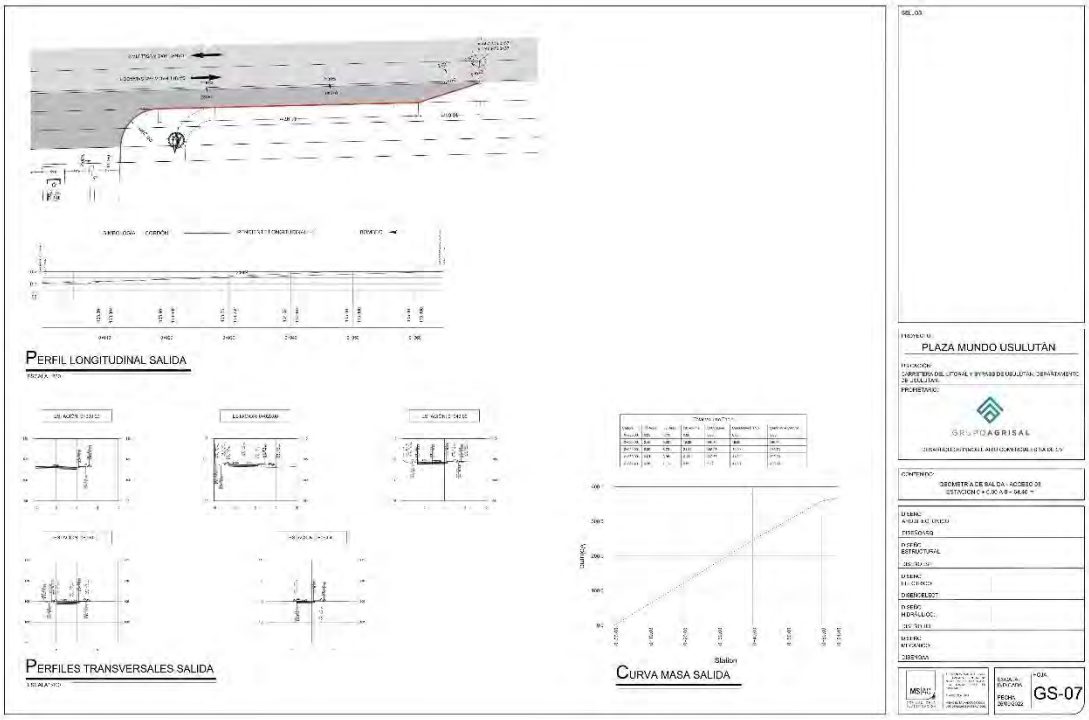
PLANO 20: GEOMETRÍA DE ENTRADA – ACCESO 02 / ENTRADA 0 + 0.00 A 40.24M



PLANO 21: GEOMETRÍA DE SALIDA – ACCESO 02 / ENTRADA 0 + 0.00 A 43.88M



PLANO 22: GEOMETRÍA DE ENTRADA – ACCESO 03 / ENTRADA 0 + 0.00 A 159.95M



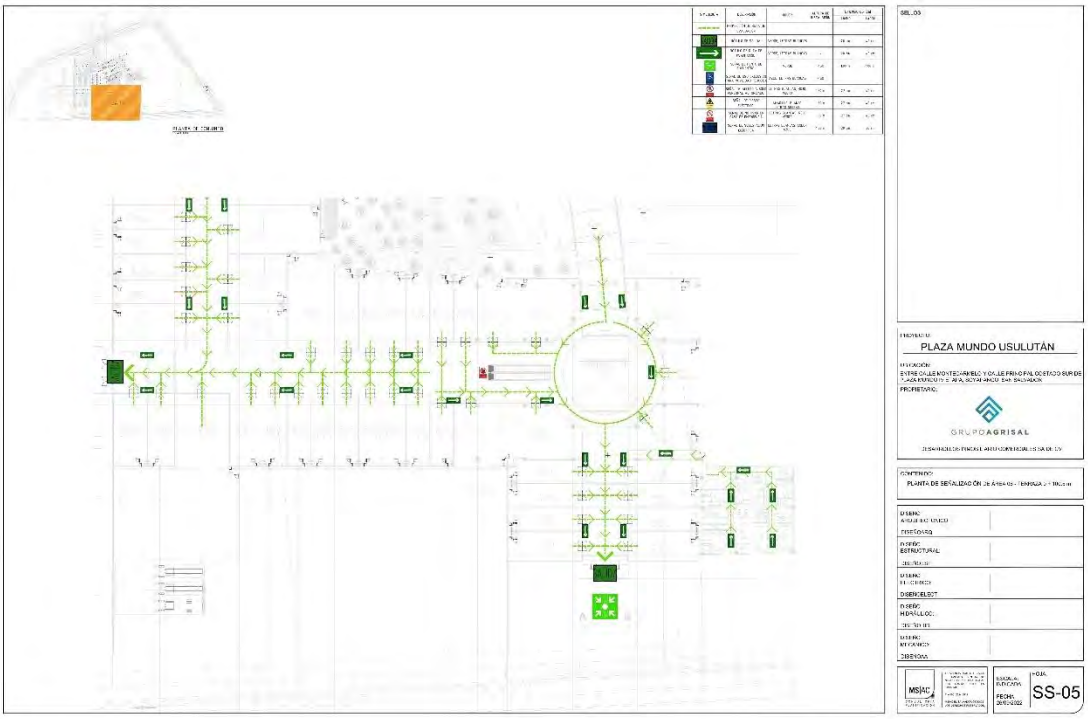
PLANO 23: GEOMETRÍA DE SALIDA – ACCESO 03 / ENTRADA 0 + 0.00 A 64.40M

PLANO 24: PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 01 – TERRAZA 0 – 95M

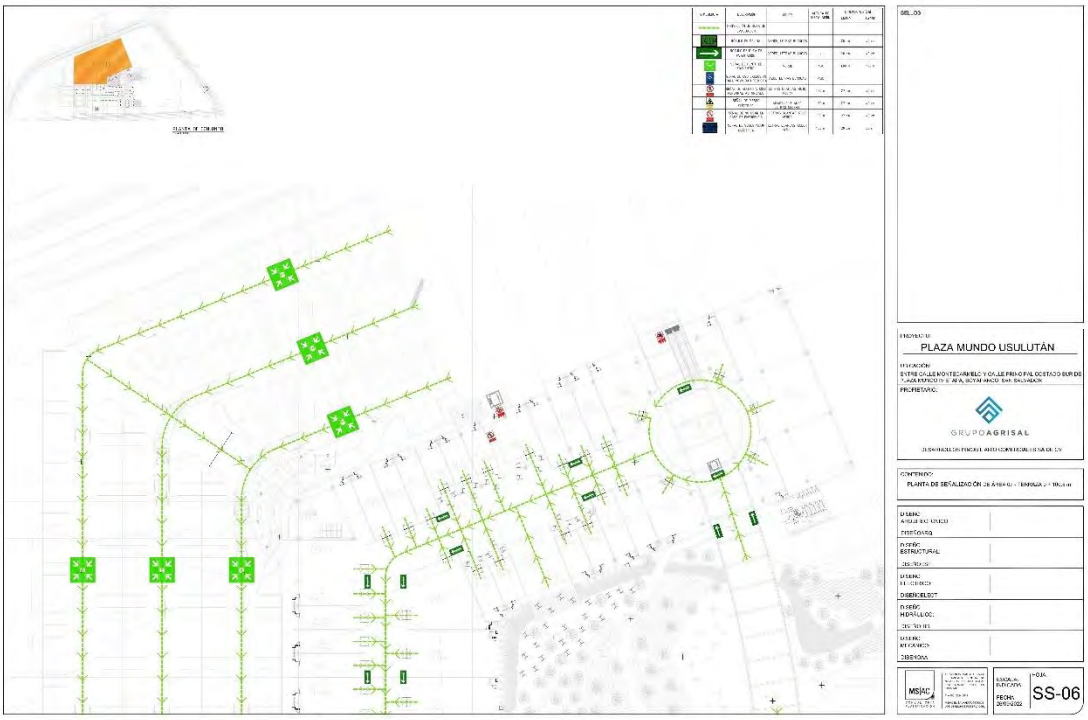
PLANO 25: PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 02 – TERRAZA 0 – 95M

PLANO 26: PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 03 – TERRAZA 0 – 95M

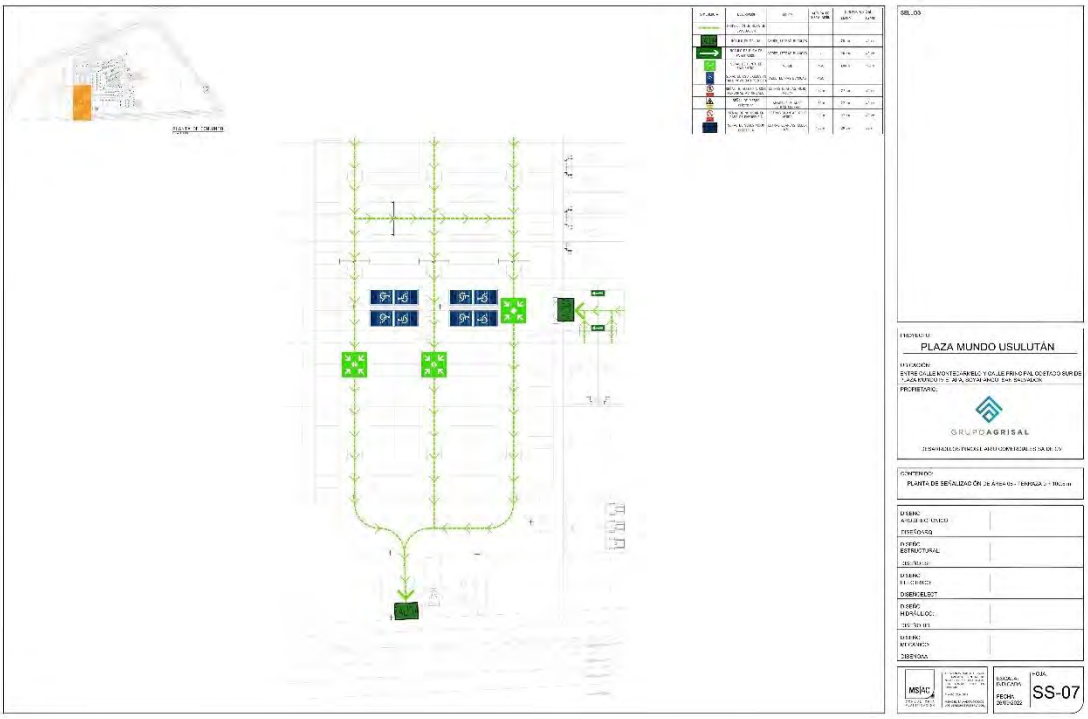
PLANO 27: PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 04 Y 05 – TERRAZA 0 – 95M



PLANO 28: PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 06 – TERRAZA 0 – 100.5M



PLANO 29: PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 07 – TERRAZA 0 – 100.5M



PLANO 30: PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 08 – TERRAZA 0 – 100.5M

d. Levantamiento Topográfico

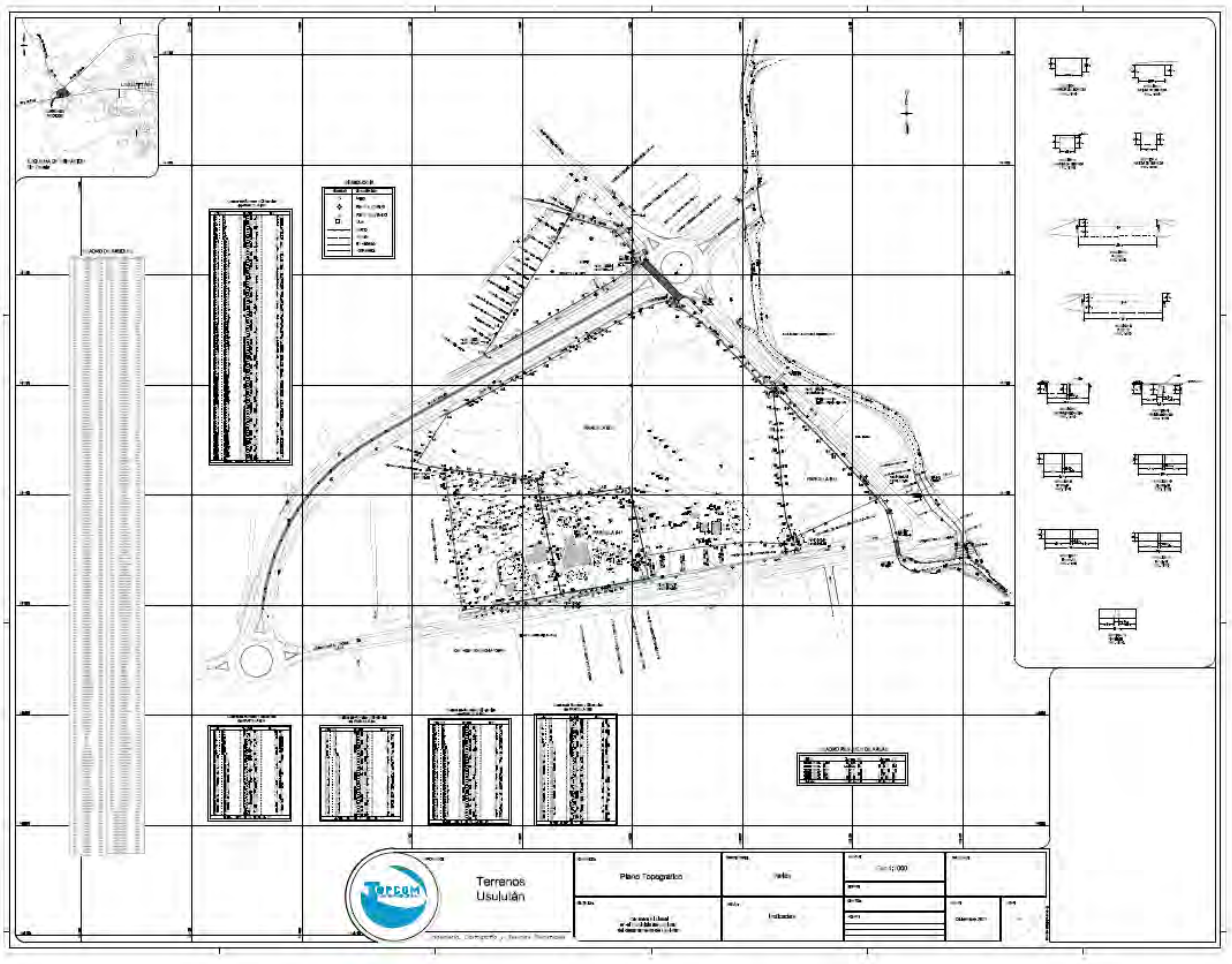
El terreno es una parcela de configuración irregular con amplios frentes a 3 calles o carreteras interdepartamentales así: 173.07 metros aproximadamente en el costado Sur con la Litoral (CA 02), 238.49 al Norte con el Bypass, y 258.66 metros al Oriente con la calle vecinal a Santiago de María, con topografía semiplana y ligeramente ondulada con suelos franco arcillosos y arcillosos, de tipo latosoles arcillo rojizos, aparentemente libres de pedregosidad y rocosidad en el perfil superior, aptos para la ejecución de proyectos de construcción de una gran variedad de usos como los existentes en su entorno inmediato y mediato (desarrollo urbano de todo tipo y naturaleza).

El 100% de la capacidad del terreno es útil, por no formar parte de zonas restringidas ni protegidas y se desconoce de estudios ambientales y similares que se hayan desarrollado en este terreno y los de su entorno inmediato, durante los últimos años; salvo excepciones.

Equipamiento Social: Centros educativos y de salud en todos los niveles, oficinas públicas, privadas, comercio y servicios en general de las ciudades de Usulután, Santa María, Santa Elena y otras circunvecinas. El inmueble forma parte de la urbe de la ciudad de Usulután en los suburbios al rumbo Poniente, con distancias a mercado municipal y zonas comerciales inferiores a 3 kilómetros.

Los servicios básicos disponibles son: Alumbrado público, tren de aseo, comunicación telefónica móvil, acceso calles vehiculares asfaltadas, telefónica móvil y factibilidad para agua potable, energía eléctrica, alcantarillados y telefonía fija.

El mapa topográfico del proyecto se encuentra disponible en el ***Anexo 4. Mapa Topográfico.***



Los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos e hidráulicos del proyecto se encuentran disponibles en el ***Anexo 5. Planos Varios***

e. Estudio de Impacto Ambiental

Este resumen ejecutivo presenta una síntesis del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto denominado "Plaza Mundo Usulután", cuyo titular es la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., el cual ha sido elaborado por profesionales registrados en el MARN, conjuntamente con el apoyo de especialistas en las diferentes disciplinas que se requiere en la elaboración de un estudio de esta naturaleza; quienes han atendido lo requerido en los Términos de Referencia emitidos por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

El proyecto se construirá en una superficie de 66,234.64 m2 y consiste en un desarrollo comercial ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután. Sus componentes infraestructurales principales incluyen un edificio, estacionamientos y una plaza central integrada con un anfiteatro y un área de Food Court

El proyecto responde al objetivo de convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, municipios aledaños y poblaciones de la zona

oriental del país; aprovechando la posición geográfica, la facilidad de acceso y la factibilidad de obtener servicios básicos y permisos para su desarrollo por parte de diferentes instituciones.

Los diseñadores del proyecto dan particular atención a la infraestructura de desalojo de aguas lluvias, a fin de prevenir problemas de inundaciones aguas abajo del desarrollo comercial; a las aguas servidas, al manejo de los desechos sólidos y al tráfico vehicular; lo que permite en su evaluación identificar los impactos y las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación ambiental que se deben establecer en el desarrollo para su viabilidad ambiental.

El medio natural actual donde se asentará el proyecto actualmente constituye un escenario intervenido fuertemente perturbado y totalmente desprovisto de la vegetación original típica de la zona; ya que sustenta árboles dispersos y una superficie que fue destinada a cereales y actualmente ocupada por pastos naturales y sustrato herbáceo.

El EsIA tiene como objetivo general, analizar los efectos que la ejecución del proyecto producirá en su sitio de emplazamiento y área de influencia. Para ello, identifica los principales elementos ambientales que podrían resultar afectados directa o indirectamente, positiva o negativamente durante las diferentes etapas del proyecto e identifica las actividades de preparación de sitio, construcción y funcionamiento del proyecto que podrían ocasionar impactos ambientales. También considera un cierre posible de las instalaciones en caso de que el Titular del proyecto decida realizar un cambio de giro comercial. El estudio incluye los aspectos necesarios para fundamentar el análisis de las repercusiones derivadas de la ejecución del Proyecto en el medio natural y antrópico en donde se inserta, incluyendo un análisis de riesgos ambientales. El análisis del conjunto de variables consideradas permitió realizar la respectiva evaluación del impacto ambiental a causa de las etapas del proyecto en interacción con los elementos ambientales de su área de influencia.

Algunos cambios en el medio físico son negativos y son considerados seriamente a fin de anticipar las soluciones de ingeniería, como es el caso de la concentración de escorrentía por impermeabilización del suelo, que de no tomarse las providencias del caso podría derivar en inundaciones. Para ello, el proyecto cuenta con un sistema de detención que regulará la escorrentía que se genere a fin de descargarla en forma controlada, logrando un impacto hidráulico cero.

Es importante hacer referencia que las aspiraciones sociales y laborales, así como las preocupaciones de carácter ambiental de los pobladores del entorno se han captado, donde los asistentes expresaron su interés Estudio de Impacto Ambiental de Plaza Mundo Usulután.

En la ejecución como parte importante del desarrollo del departamento y municipio de Usulután, así como las preocupaciones de carácter ambiental. En la presentación del proyecto a los participantes se les informó que en el Estudio de Impacto Ambiental se han

considerado sus preocupaciones, lo cual podrá ser consultado en detalle durante el período de consulta que establece el artículo 25 de la Ley del Medio Ambiente.

El Programa de Manejo Ambiental, incluye las medidas ambientales de mitigación y compensación, el programa de monitoreo y cronograma de ejecución de medidas ambientales.

El Estudio de impacto medioambiental se encuentra en el ***Anexo 6. Estudio de Impacto Medioambiental***

f. Estudio de Suelos

A continuación, se resumen las condiciones del subsuelo detectadas en las perforaciones y en los ensayos de laboratorio realizados:

En la siguiente tabla se presentan las condiciones inadecuadas del subsuelo detectadas en las perforaciones, considerándose como suelo inadecuado en este reporte, aquel que presenta valores de Capacidad de Carga Admisible menores a 1,50 Kg/cm 2 y/o es orgánico o ligeramente orgánico, tal como se detalla a continuación:

Sondeo N°	Prof. de Exploración (m)	Prof. de suelos Inadecuados (m)	Clasificación del suelo
S-1	8.00	1.00 - 2.00	Limo arenoso, café oscuro de media plasticidad, semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
		3.00 – 3.50	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")
		3.50 – 4.00	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)
S-2	7.00	0.00 – 0.50	Limo arenoso, café oscuro, ligeramente orgánico, semidenso, parcial saturado (ML-OL)
		0.50 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, muy suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
S-3	10.00	0.00 – 0.50	Limo arenoso, café oscuro, orgánico, semidenso, parcial saturado (OL)
		0.50 – 5.50	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
S-4	2.50	-----	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")
S-4A	7.50	0.00 – 0.50	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto, parcial saturado (ML")
		2.50 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto, saturado (ML")
S-5	8.50	2.50 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")
		5.00 – 5.50	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")
S-6	7.00	0.00 – 0.50	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, ligeramente orgánico, suelto, parcial saturado (ML"-OL)
		0.50 – 2.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")
S-7	8.00	1.00 – 2.50	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
		2.50 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)

Sondeo N°	Prof. de Exploración (m)	Prof. de suelos Inadecuados (m)	Clasificación del suelo
S-8	8.00	0.00 – 0.50	Limo arenoso, café oscuro, orgánico, semidenso, parcial saturado (OL)
		0.50 – 2.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
		2.00 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)
S-8A	6.00	0.00 – 2.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
		2.50 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)
		4.00 - 4.50	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)

El Estudio de Suelos se encuentra en el ***Anexo 7. Estudio de Suelos***

g. Resolución de Permiso de Construcción

En fecha 8 de diciembre de 2022, mediante resolución PCC-026-2022 la alcaldía municipal de Usulután en atención a solicitud, contraída para obtener el tramite de permiso de construcción, para desarrollar un proyecto correspondiente a un complejo comercial, el cual se denominará: "Plaza Mundo usulután", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de Desarrollos inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. (DEICE S.A. de C.V.) resolvió Conceder la solicitud.

La Resolución del Permiso de Construcción se encuentra en el ***Anexo 8. Resolución de Permiso de Construcción.***

5. ASPECTOS LEGALES:

a. Compraventa de los Inmuebles y Usufructos

Los 3 inmuebles que se utilizarán para llevar a cabo el proyecto ya han sido adquiridos. De acuerdo con la certificación extractada de los inmuebles estos se encuentran libres de gravámenes, usufructos y cualquier usufructo.

b. Permisos de Construcción Requeridos para la Obra

A continuación, se detalle el estado de los permisos de construcción requeridos para la obra:

Entidad	N° de resolución	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
Alcaldía Municipal de Usulután	032-2021	Calificación de lugar y factibilidad de drenaje de aguas lluvias	8-dic-22
Alcaldía Municipal de Usulután	LNC-016-2021	línea y nivel de construcción	8-dic-21
Alcaldía Municipal de Usulután	RPF-009-2022	Revisión vial y zonificación	14-oct-22
Alcaldía Municipal de Usulután	253-2022	Permiso de demolición	25-may-22
Alcaldía Municipal de Usulután	N/A	Autorización de recepción de desechos de materiales de construcción	15-jun-22
Alcaldía Municipal de Usulután	N/A	Factibilidad de recolección de basura	12-ene-22
Alcaldía Municipal de Usulután	PCC-026-2022	Permiso de construcción	08-dic-22
Alcaldía Municipal de Usulután	PCC-026-2022	Terracería	08-dic-22
ANDA	CNA.047.2022	No afectación para la explotación de pozo	18-abr-22
AES	PE4-046-2022	Factibilidad de servicio eléctrico	27-sept-22
AES	PE4-047-2022	Factibilidad de servicio eléctrico	27-sept-22
AES	PE4-048-2022	Factibilidad de servicio eléctrico	27-sept-22
MARN	N-NFA556-2022-R-852-2022	Permiso ambiental	22-nov-22

c. Ficha Catastral y Certificación Extractada

Los documentos de propiedad no definen gravámenes que puedan afectar al inmueble, y no nos fue proporcionada las certificaciones extractadas extendidas por el Centro Nacional de Registros, ni estudios o dictámenes jurídicos recientes o vigentes que definan la condición legal del mismo.

La Certificación Extractada vigente se adjunta en el ***Anexo 1. Certificación Extractada.*** *Las fichas catastrales correspondientes se adjuntan en el* ***Anexo 2. Fichas Catastrales.***

d. Informe de los Contratos Suscritos

El detalle de los contratos suscritos a la fecha se presenta a continuación:

Rubro	Empresa	Entregable
Estudio de Mercado	Marketing Plus	Estudio de Mercado
Estudio de Mercado	Rochi Consulting, S.A. de C.V.	Estudio de Perfil y Hábitos de Clientes
Diseño del Proyecto	Taller G, S.A. de C.V.	Diseño
Construcción del Proyecto	Cartas de intención (3)	Obra concluida
Administración del Proyecto	GESTAS, S.A. de C.V.	Supervisión del Proyecto
Titularización del Inmueble	Atlántida Titularizadora	Proceso de Titularización del Inmueble
Estudios Técnicos para la Titularización	Vappor, S.A. de C.V.	Estudio Técnico-Económico de Factibilidad
Adquisición del Inmueble	Compraventa firmada con varios particulares	Tradición de dominio del Inmueble

6. ASPECTOS FINANCIEROS:

a. Determinación del Punto de Equilibrio

Ocupación de equilibrio:

Se determinó el punto de equilibrio a través de la ocupación, la cual tomó en consideración los parqueos y el área rentable total del centro comercial, utilizando el escenario moderado de los ingresos y gastos, el cual se presenta en el apartado b de este estudio, a lo largo de la vida del fondo, para que el excedente coincida con el valor de 0 durante cada año, presentándose los resultados a continuación.

Años	Ocupación de equilibrio.
2023	58.78%
2024	60.77%
2025	61.94%
2026	59.77%
2027	56.59%
2028	55.89%
2029	61.06%
2030	50.30%
2031	49.17%
2032	53.64%
2033	43.91%
2034	39.66%
2035	44.27%
2036	33.73%

Años	Ocupación de equilibrio.
2037	28.60%
2038	32.14%
2039	23.34%
2040	22.07%
2041	29.79%
2042	23.00%
2043	22.90%
2044	28.02%
2045	22.68%
2046	22.58%
2047	27.56%
2048	22.36%
2049	22.26%
2050	28.23%
2051	21.01%

Tal como se observa en las tablas anteriores, en la medida que el fondo de titularización aumenta su edad cronológica, la ocupación de equilibrio disminuye, lo cual es producto que del crecimiento del valor del alquiler por metro cuadrado, viéndose desacelerada la disminución partiendo del 2038, debido al repago total de la deuda bancaria contraída al inicio de la constitución del fondo, aunado a que el gasto de administración y el costo de mantenimiento aumentan a razón 1.00% y 0.50% por año, respectivamente, por otro lado los ingresos por alquileres y parqueos crecen en razón del 1.00% por año para este periodo.

Con respecto a los aumentos que se observan en 2041, 2044 y 2050, coinciden con las inversiones de capital estimadas, y que complementan el mantenimiento de la vida del inmueble.

En el caso de la Tasa Interna de Retorno bajo esta ocupación, asciende a 2.36%, para que alcance su valor mínimo, lo más cercano al 0.00%, se debe sensibilizar el factor de revaluación, pues dicha tasa se ha calculado a valor terminal, dada la naturaleza finita del Fondo de Titularización de Inmuebles, y dicho valor terminal esta directamente relacionado al factor de revaluación, determinándose que bajo las condiciones mencionadas, el factor de revaluación necesario para que la Tasa Interna de Retorno encuentre su equilibrio es de 4.38%.

Recuperación del capital de los tenedores de títulos.

Se ha calculado también, el punto de recuperación o payback simple de los flujos disponibles para los tenedores de títulos, partiendo de la política de distribución de dividendos del fondo de titularización, la repartición será en función de todos los fondos disponibles sobre el exceso del activo neto, y la distribución de los dividendos se realizará

en el mes de marzo. Dadas estas consideraciones se obtiene el punto de recuperación en 17 años con 3 meses, tal como se observa en la siguiente tabla.

Flujos corrientes anuales y acumulados del tenedor de titulos
FTIATPMU

Detalle/año	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Flujo del tenedor	$(19,000,000.00)	$373,690.14	$2,002,126.44	$1,165,510.00	$1,095,600.24	$1,207,888.19
Flujo acumulado	$(19,000,000.00)	$(18,626,309.86)	$(16,624,183.42)	$(15,458,673.42)	$(14,363,073.18)	$(13,155,184.99)

Detalle/año	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Flujo del tenedor	$1,142,201.92	$666,158.11	$1,164,199.48	$1,295,780.31	$760,809.62	$1,291,450.53
Flujo acumulado	$(12,012,983.07)	$(11,346,824.96)	$(10,182,625.48)	$(8,886,845.17)	$(8,126,035.55)	$(6,834,585.01)

Detalle/año	2035	2036	2037	2038	2039
Flujo del tenedor	$1,439,320.28	$906,323.92	$1,437,236.32	$1,493,613.58	$2,754,986.36
Flujo acumulado	$(5,395,264.74)	$(4,488,940.82)	$(3,051,704.50)	$(1,558,090.92)	$1,196,895.45

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

De acuerdo con la empresa Marketing Plus, se determinaron 3 posibles escenarios en relación con la ocupación inicial y su madurez, siendo los siguientes:

Conservador: Para la mayoría de los locales se asume una ocupación inicial del 80% que alcanza la madurez estable en 90%. Estos niveles son bajos comparados con la experiencia inicial de Plaza Mundo Apopa, por ejemplo, que solo con los inquilinos que AGRISAL ya contaba en el resto de sus centros comerciales pudo ocupar entre el 60-65% de los locales comerciales. Sondeos actuales brindan números similares para Plaza Mundo Usulután lo que implicaría que alrededor de 15-20% de la ocupación inicial dependería del marketing y de la estrategia de ventas incremental para llegar al 80% supuesto.

Moderado: Para la mayoría de los locales se asume una ocupación inicial del 90% que alcanza la madurez estable en 95% que son niveles muy buenos, pero aún alejados de la ocupación que actualmente muestran los centros comerciales Plaza Mundo Apopa y Plaza Mundo Soyapango.

Optimista: Para la mayoría de los locales se asume una ocupación inicial del 95% que alcanza la madurez estable en 98% y que está alineada a la ocupación actual mostrada por los Centros Comerciales AGRISAL del mismo concepto en Apopa y Soyapango.

Acompañando a estos escenarios, se procedió a la selección de las variables críticas. Se identificaron 12 de ellas, adicionales a la ocupación en madurez, a continuación, se presentan las variables y el valor asignado de acuerdo con cada uno de los escenarios.

Variables por Escenario
FTIATPMU

Variables/ escenarios	pesimista	moderada	optimista
Ocupación en madurez	90.00%	95.00%	98.00%
Crecimiento de precios posterior a 3 años.	0.50%	1.00%	1.50%
Tasa nominal del financiamiento	11.00%	9.00%	8.00%
Precio inicial base	80.00%	100.00%	120.00%
Gasto administrativo (ADINCE)	$20,000.00	$15,000.00	$13,000.00
Crecimiento CAM por año	0.75%	0.50%	0.25%
Costo del CAM inicial	$4.50	$4.35	$4.20
Crecimiento del ingreso por parqueo	0.25%	1.00%	1.50%
Rendimiento económico bruto por parqueo	$0.00	$55.00	$57.00
Revaluación del inmueble	2.00%	5.00%	7.00%
Costo del seguro general del inmueble construido como porcentaje de su valor inicial.	0.195%	0.185%	0.175%
Capex como porcentaje del valor inicial del inmueble construido	1.50%	1.00%	0.50%

Con estas variables se procedió a seleccionar el escenario moderado como base, para el cálculo de la tasa interna de retorno, para lo cual se tomaron los dividendos proyectados de cada año y la inversión en títulos de participación esperados del Fondo de Titularización de inmuebles, destacándose que en el año 2051 se realiza liquidación del fondo, por lo que, en coherencia con la naturaleza finita de los Fondos de titularización se utilizó el valor terminal teórico con revaluación del inmueble al 5% por año y las inversiones en CAPEX estimadas como el 1.00% del valor inicial del inmueble, dichas inversiones son requeridas posterior al séptimo año, quedando constantes a partir de este año con una frecuencia de cada 3 años. Dichos resultados pueden apreciarse en la tabla inferior.

Flujo de efectivo al tenedor de titulos
FTIATPMU

2023	2024	2025	2026	2027	2028
$(19,000,000.00)	$373,690.14	$2,002,126.44	$1,165,510.00	$1,095,600.24	$1,207,888.19

2029	2030	2031	2032	2033	2034
$1,142,201.92	$666,158.11	$1,164,199.48	$1,295,780.31	$760,809.62	$1,291,450.53

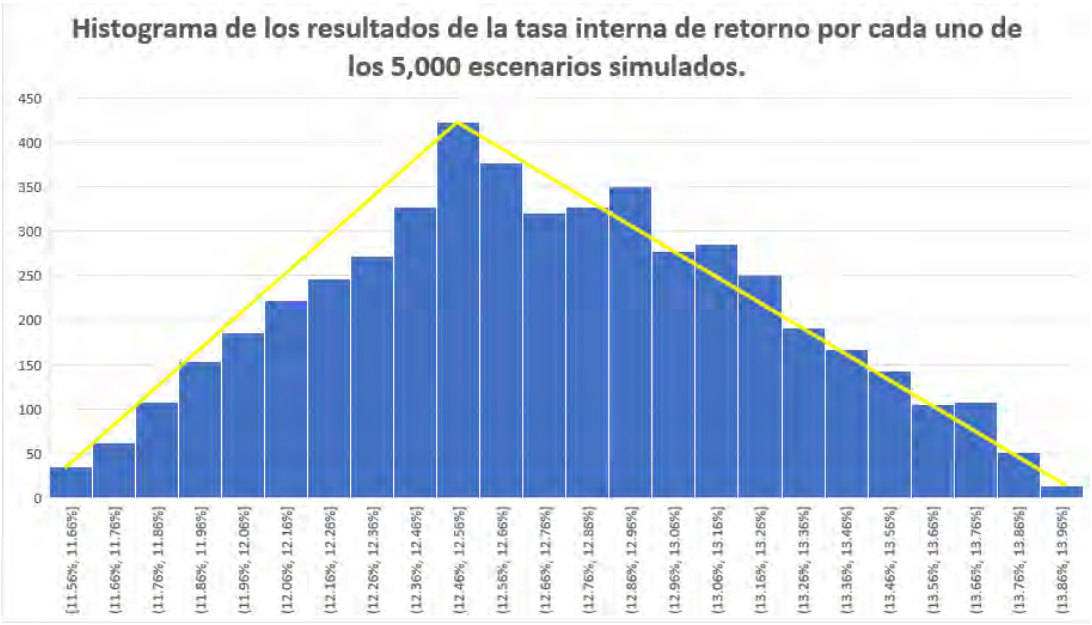
2035	2036	2037	2038	2039	2040
$1,439,320.28	$906,323.92	$1,437,236.32	$1,493,613.58	$2,754,986.36	$5,467,839.18

2041	2042	2043	2044	2045	2046
$5,574,689.87	$5,230,922.39	$5,681,634.74	$5,746,072.18	$5,398,781.92	$5,852,207.14

2047	2048	2049	2050	2051	TIR
$8,087,547.60	$8,218,466.05	$7,943,942.20	$8,758,141.54	$204,985,688.90	**13.11%**

Posterior a la selección de variables críticas y el cálculo del flujo de efectivo al tenedor de títulos, con su respectiva tasa interna de retorno, se realizó la sensibilización de dichas variables, utilizando la información del estudio realizado por la empresa Marketing Plus, de los comparables directos del proyecto, se analizó la posibilidad de la eliminación del

cobro de parqueos, la colocación no al 100.00% del precio inicial, que el gasto administrativo pueda ser superior al esperado por incremento de contratos y seguros, o por ajustes por inflación, que el inmueble sufra una revaluación inferior a la inflación, entre otras consideraciones, que se observan en la tabla de variables antes presentada. En línea con esto, se ejecutó simulación de Montecarlo con 5,000 iteraciones, con el objetivo de observar las posibles variaciones en la tasa interna de retorno, los resultados fueron los siguientes:



Las observaciones corresponden con una distribución triangular, con un coeficiente de asimetría de 0.094, mayor que cero, indicando una concentración de los datos hacia la izquierda de la distribución, esto se explica dado que el escenario pesimista fue contemplado con un nivel de variación superior al optimista, con el objetivo de producir más escenarios con alta carga de estrés, que repletos de optimismo, permitiendo obtener resultados más fiables. La distribución es triangular, presentando un comienzo desde los valores mínimos de 11.56% creciendo hasta su punto de mayor concentración en donde se encuentra la moda que fue de 12.46%, para luego bajar hasta su valor máximo de 13.90%, teniendo un promedio general de 12.71%.

Cabe destacar, que el percentil del 5% en estas observaciones coincide con un valor de 11.90%, por lo que podemos afirmar, que, dentro de los escenarios señalados anteriormente, la Tasa interna de retorno en el 95% de las veces será superior que el valor antes referenciado.

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

El presupuesto se ha elaborado considerando benchmarks por metraje cuadrado de comparables directos dentro de la industria, considerando información de los principales proveedores de especialidades y una serie de contratos que ya se tienen firmados como la

perforación y equipamiento del pozo de agua, entre otros, por lo que, este se encuentra en su fase final, previa a la construcción, se destaca que se ha asignado una partida del 3.82% de imprevistos sobre el costo total del desarrollo, excluyendo el capital de trabajo estimado del fondo, el cual tiene por finalidad cubrir cualquier imprevisto adicional en la construcción, apoyándose del capital de trabajo como mitigante de variaciones adicionales. Dicho presupuesto se desglosa en el recuadro inferior.

Presupuesto tecnico del desarrollo
FTIATPMU

DESCRIPCIÓN	Presupuesto con IVA
Terreno y gastos	$4,662,889.12
Termisos y tramites	$902,394.70
Planificación	$62,150.00
Diseño	$675,363.53
Construcción	$35,391,144.05
Honorarios de construcción	$834,309.54
Supervisión técnica	$654,496.00
Supervisión administrativa	$302,840.00
(Ti) tecnología de información	$50,850.00
TIA	$225,000.00
Comercialización	$202,835.00
Administración div. operaciones	$230,768.88
Administración local	$75,034.00
FF&E	$748,169.05
Honorarios legales	$50,000.00
Costos preoperacionales	$82,484.00
Costos financieros	$2,332,747.54
Imprevistos	$1,902,041.83
Fondo de titularización	$412,408.95
Costo total del desarrollo	**$49,797,926.17**
Capital de trabajo	$1,202,073.83
Costo total del desarrollo	**$51,000,000.00**

Por otra parte, también se presenta la distribución de los costos presupuestados por metro cuadrado arrendable y la cantidad de locales en la siguiente tabla.

Costo total distribuido por metro cuadrado arrendable y por locales
FTIATPMU

Detalle	valores
Cantidad de metros cuadrados arrrendables	21,293
Costo por metro cuadrado	$ 2,395.15
Cantidad de locales	170
Costo promedio por local	$ 300,000.00

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

A continuación, se detallan las ofertas y subcontratos considerados para la puesta en marcha del proyecto:

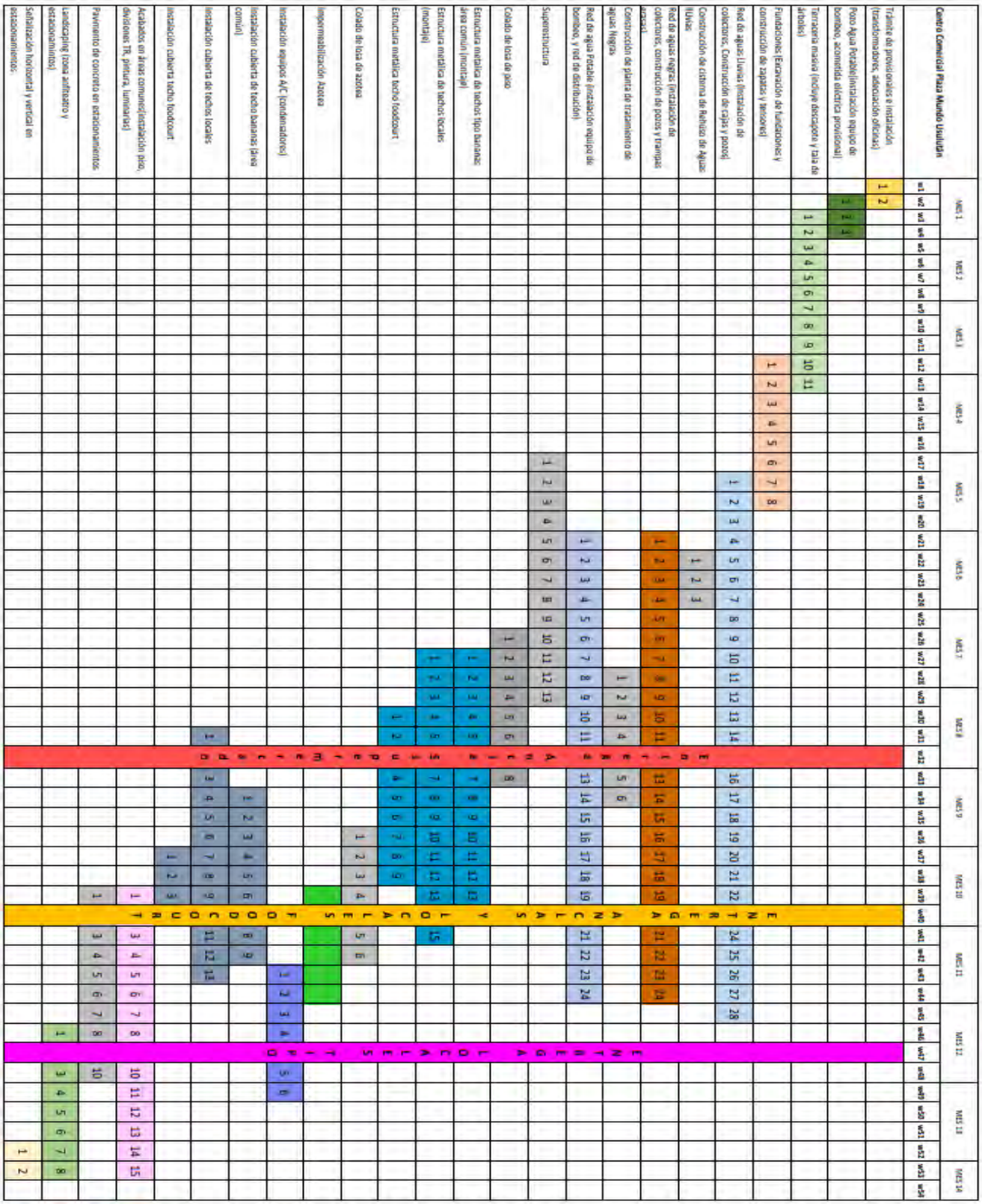
FTIAPMU

PARTICIPANTES CONSIDERADOS DENTRO DE LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO.

Rubro	Empresa	Entregable
MERCADEO	MARKETING PLUS	ESTUDIO DE MERCADO
DISEÑO DEL PROYECTO	TALLER G, S.A. DE C.V.	DISEÑO CONCEPTUAL Y PLANOS ARQUITECTÓNICOS
CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO	CARTAS DE INTENCIÓN (3)	DESARROLLO DEL PROYECTO
ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO	GESTAS, S.A. DE C.V.	SUPERVISIÓN DEL PROYECTO
ESTRUCTURACIÓN DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES	ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.	LEVANTAMIENTO DE LA ESTRUCTURA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES.
ESTUDIOS TÉCNICOS Y VALÚO DE LOS INMUEBLES	VAPPOR, S.A. DE C.V.	ESTUDIO TÉCNICO-ECONÓMICO DE FACTIBILIDAD Y VALÚO DEL ACTIVO SUBYACENTE
PERFORACIÓN	DAHO POZOS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	POZO PERFORADO
EQUIPAMIENTO DE POZO	HIDROTECNIA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	EQUIPAMIENTO DE POZO
ESPECIALIDAD ELECTRICA	LUX INGENIEROS, S.A. DE C.V.	SISTEMA ELECTRICOS
ESPECILIDAD HIDROSANITARIA	DURECO DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	SISTEMAS HIDRAULICOS, EQUIPO DE BOMBEO, RED CONTRA INCENDIOS Y PLANTA DE TRATAMIENTO
MOVIMIENTOS DE TIERRA Y URBANIZACIÓN	CORTEN, S.A. DE C.V.	EL INMUEBLE CON SU TERRACERIA YA ADECUADA.
AIRES ACONDICIONADOS Y EXTRACCIÓN	GAMMA, S.A. DE C.V.	EQUIPAMIENTO DE SISTEMA HVAC

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión

El programa del desarrollo de la obra detallado por cada uno de sus hitos relevantes, junto con sus respectivos plazos de ejecución se presenta a continuación:



Pese a que el proyecto se desarrollará en 14 meses de construcción, hay un periodo de entrega a operaciones en los últimos meses, que hace que este se alargue a 15 meses, lo cual puede observarse a continuación.

		2023												2024										
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Construcción PMU	**Escenario 1**																								
	Preconstrucción y terraceria	1	2	3																					
	Construcción				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10											
	Entrega operaciones											1	2	3	4	5									
	Escenario 2																								
	Preconstrucción y terraceria			1	2	3																			
	Construcción						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
	Entrega operaciones													1	2	3	4	5							

Es importante mencionar, que existe la consideración de 2 escenarios, iniciar en enero de 2023 y la segunda en marzo de este mismo año, previendo cualquier tipo de retraso relacionado con los trámites necesarios para poder constituir y autorizar el vehículo de propósito especial. No obstante, en cualquier caso, las premisas financieras y constructivas se mantienen ya que la diferencia cronológica no representa un nivel de afectación importante en los supuestos constructivos ni financieros.

A continuación, se muestra los escenarios de desembolsos previstos para el desarrollo, aclarando, que se asume que el capital de trabajo contemplado en presupuesto será desembolsado en el mes 0, dado que este servirá para constituir la cuenta restringida que tendrá la función de mecanismo de mejora crediticia:

	Presupuesto con IVA	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	mes 13	mes 14
COSTO TOTAL DEL DESARROLLO	**$47,052,770**	**$6,116,860**	**$8,940,026**	**$3,293,694**	**$3,764,222**	**$3,764,222**	**$3,293,694**	**$2,352,638**	**$3,293,694**	**$3,293,694**	**$3,293,694**	**$3,293,694**	**$2,352,638**	$ -	$ -
Gastos de estructuración	$278,994	$278,994													
Gasto financiero	$2,332,748	$0	$0	$393,075	$62,951	$90,492	$110,164	$137,705	$165,246	$192,787	$220,328	$240,000	$240,000	$240,000	$240,000
Subtotal	**$49,664,511**	**$6,395,854**	**$8,940,026**	**$3,686,769**	**$3,827,172**	**$3,854,713**	**$3,403,858**	**$2,490,343**	**$3,458,940**	**$3,486,481**	**$3,514,022**	**$3,533,694**	**$2,592,638**	**$240,000**	**$240,000**
Gasto por adminsitración	$ 133,415		$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129	$ 12,129		
Total de desarrollo	**$ 49,797,926**	**$6,395,854**	**$8,952,155**	**$3,698,898**	**$3,839,301**	**$3,866,842**	**$3,415,986**	**$2,502,472**	**$3,471,068**	**$3,498,609**	**$3,526,150**	**$3,545,823**	**$2,604,767**	**$ 240,000**	**$ 240,000**

f. Proyecciones de Ingresos y Ventas

Las estimaciones de flujo de caja se basan en el alto interés que tiene la población de Usulután por contar con un centro comercial de las características de Plaza Mundo Usulután y la experiencia de más de 19 años con la que cuenta AGRISAL y DEICE en la administración de inmuebles y rentabilizar este tipo de inversiones, principalmente con experiencias exitosas de esta índole en Plaza Mundo Soyapango y Plaza Mundo Apopa.

Las proyecciones de cánones de arrendamiento están alineadas a los resultados recientes e históricos de inflación, sobre todo para el caso conservador y moderado. Es decir, tasas entre 1% a 2% han sido la normalidad en la economía salvadoreña desde la dolarización, impactada en casos puntuales como la crisis financiera global del 2008 y, más reciente y actual, el contexto inflacionario post Covid-19 que está enfrentando la economía mundial. Aún con este contexto de altos índices de precio, los flujos proyectados han mantenido precios incrementales conservadores, abriendo la ventana

a esperar mejores resultados en caso el mercado de bienes raíces permita incrementos de precio más alineados al contexto inflacionario elevado.

Adicionalmente, los supuestos de factores de ocupación tanto de los primeros años de operación como de largo plazo son respaldados por el desempeño que han mostrado las otras experiencias de inversión en sus primeros años de vida y al alcanzar el nivel de madurez comercial.

Proyecciones de ocupación por escenario

Proyecciones de ocupación del Fondo de Titularización

Ocupación de locales escenario pesimista

Año	Anclas	Locales 300-800	Locales 60-300	Foodcourt	Punto destino	PMU
2024	**100.00%**	**84.58%**	**84.58%**	**84.58%**	**84.58%**	**86.15%**
2025	**100.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**91.02%**
2026	**100.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**91.02%**
2027	**100.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**90.00%**	**91.02%**
2028	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2029	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2030	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2031	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2032	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2033	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2034	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2035	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2036	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2037	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2038	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2039	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2040	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2041	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2042	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2043	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2044	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2045	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2046	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2047	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2048	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2049	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2050	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2051	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%
2052	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	91.02%

Proyecciones de ocupación del Fondo de Titularización

Ocupación de locales escenario moderado

Año	Anclas	Locales 300-800	Locales 60-300	Foodcourt	Punto destino	PMU
2024	**100.0%**	**92.29%**	**92.29%**	**92.29%**	**92.29%**	**93.1%**
2025	**100.0%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.5%**
2026	**100.0%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.5%**
2027	**100.0%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.00%**	**95.5%**
2028	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2029	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2030	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2031	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2032	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2033	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2034	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2035	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2036	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2037	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2038	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2039	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2040	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2041	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2042	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2043	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2044	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2045	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2046	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2047	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2048	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2049	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2050	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2051	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%
2052	100.0%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.5%

Proyecciones de ocupación del Fondo de Titularización

Ocupación de locales escenario pesimista

Año	Anclas	Locales 300-800	Locales 60-300	Foodcourt	Punto destino	PMU
2024	**100.00%**	**96.38%**	**96.38%**	**96.38%**	**96.38%**	**96.74%**
2025	**100.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.20%**
2026	**100.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.20%**
2027	**100.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.00%**	**98.20%**
2028	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2029	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2030	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2031	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2032	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2033	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2034	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2035	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2036	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2037	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2038	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2039	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2040	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2041	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2042	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2043	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2044	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2045	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2046	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2047	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2048	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2049	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2050	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2051	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%
2052	100.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.20%

Proyecciones de ingresos del Fondo de Titularización

ocupación de estacionamientos

Años	Escenario conservador	Escenario moderado	Escenario optimista
2024	**74.58%**	**84.58%**	**86.88%**
2025	**80.00%**	**90.00%**	**95.00%**
2026	**80.00%**	**90.00%**	**95.00%**
2027	**80.00%**	**90.00%**	**95.00%**
2028	80.00%	90.00%	95.00%
2029	80.00%	90.00%	95.00%
2030	80.00%	90.00%	95.00%
2031	80.00%	90.00%	95.00%
2032	80.00%	90.00%	95.00%
2033	80.00%	90.00%	95.00%
2034	80.00%	90.00%	95.00%
2035	80.00%	90.00%	95.00%
2036	80.00%	90.00%	95.00%
2037	80.00%	90.00%	95.00%
2038	80.00%	90.00%	95.00%
2039	80.00%	90.00%	95.00%
2040	80.00%	90.00%	95.00%
2041	80.00%	90.00%	95.00%
2042	80.00%	90.00%	95.00%
2043	80.00%	90.00%	95.00%
2044	80.00%	90.00%	95.00%
2045	80.00%	90.00%	95.00%
2046	80.00%	90.00%	95.00%
2047	80.00%	90.00%	95.00%
2048	80.00%	90.00%	95.00%
2049	80.00%	90.00%	95.00%
2050	80.00%	90.00%	95.00%
2051	80.00%	90.00%	95.00%
2052	80.00%	90.00%	95.00%

Proyecciones de ingresos por escenario

Proyecciones de ingresos del Fondo de Titularización

Alquiler de locales escenario pesimista

Año	Anclas	Locales 300-800	Locales 60-300	Foodcourt	Punto destino	PMU
2024	**$181,608**	**$1,018,502**	**$2,711,205**	**$358,579**	**$38,570**	**$4,308,464**
2025	**$181,608**	**$1,083,726**	**$2,884,829**	**$381,542**	**$41,040**	**$4,572,745**
2026	**$181,608**	**$1,083,726**	**$2,884,829**	**$381,542**	**$41,040**	**$4,572,745**
2027	**$182,516**	**$1,089,145**	**$2,899,253**	**$383,450**	**$41,245**	**$4,595,609**
2028	$183,429	$1,094,590	$2,913,749	$385,367	$41,451	$4,618,587
2029	$184,346	$1,100,063	$2,928,318	$387,294	$41,659	$4,641,680
2030	$185,267	$1,105,564	$2,942,959	$389,231	$41,867	$4,664,888
2031	$186,194	$1,111,091	$2,957,674	$391,177	$42,076	$4,688,212
2032	$187,125	$1,116,647	$2,972,462	$393,133	$42,287	$4,711,654
2033	$188,060	$1,122,230	$2,987,325	$395,098	$42,498	$4,735,212
2034	$189,001	$1,127,841	$3,002,261	$397,074	$42,711	$4,758,888
2035	$189,946	$1,133,480	$3,017,273	$399,059	$42,924	$4,782,682
2036	$190,895	$1,139,148	$3,032,359	$401,055	$43,139	$4,806,596
2037	$191,850	$1,144,844	$3,047,521	$403,060	$43,354	$4,830,629
2038	$192,809	$1,150,568	$3,062,758	$405,075	$43,571	$4,854,782
2039	$193,773	$1,156,321	$3,078,072	$407,100	$43,789	$4,879,056
2040	$194,742	$1,162,102	$3,093,463	$409,136	$44,008	$4,903,451
2041	$195,716	$1,167,913	$3,108,930	$411,182	$44,228	$4,927,968
2042	$196,694	$1,173,752	$3,124,475	$413,238	$44,449	$4,952,608
2043	$197,678	$1,179,621	$3,140,097	$415,304	$44,671	$4,977,371
2044	$198,666	$1,185,519	$3,155,797	$417,380	$44,895	$5,002,258
2045	$199,660	$1,191,447	$3,171,576	$419,467	$45,119	$5,027,269
2046	$200,658	$1,197,404	$3,187,434	$421,565	$45,345	$5,052,406
2047	$201,661	$1,203,391	$3,203,371	$423,672	$45,572	$5,077,668
2048	$202,669	$1,209,408	$3,219,388	$425,791	$45,799	$5,103,056
2049	$203,683	$1,215,455	$3,235,485	$427,920	$46,028	$5,128,571
2050	$204,701	$1,221,532	$3,251,663	$430,059	$46,259	$5,154,214
2051	$205,725	$1,227,640	$3,267,921	$432,210	$46,490	$5,179,985
2052	$206,753	$1,233,778	$3,284,261	$434,371	$46,722	$5,205,885
Total acumulado						**$140,715,136**

Proyecciones de ingresos del Fondo de Titularización

Alquiler de locales escenario moderado

Año	Anclas	Locales 300-800	Locales 60-300	Foodcourt	Punto destino	PMU
2024	**$181,608**	**$1,111,321**	**$2,958,285**	**$391,258**	**$42,085**	**$4,684,556**
2025	**$185,240**	**$1,166,812**	**$3,105,999**	**$410,794**	**$44,186**	**$4,913,031**
2026	**$188,019**	**$1,184,314**	**$3,152,589**	**$416,956**	**$44,849**	**$4,986,726**
2027	**$189,899**	**$1,196,157**	**$3,184,115**	**$421,125**	**$45,298**	**$5,036,594**
2028	$191,798	$1,208,119	$3,215,956	$425,337	$45,751	$5,086,960
2029	$193,716	$1,220,200	$3,248,115	$429,590	$46,208	$5,137,829
2030	$195,653	$1,232,402	$3,280,596	$433,886	$46,670	$5,189,207
2031	$197,610	$1,244,726	$3,313,402	$438,225	$47,137	$5,241,100
2032	$199,586	$1,257,173	$3,346,536	$442,607	$47,608	$5,293,511
2033	$201,582	$1,269,745	$3,380,002	$447,033	$48,084	$5,346,446
2034	$203,597	$1,282,442	$3,413,802	$451,503	$48,565	$5,399,910
2035	$205,633	$1,295,267	$3,447,940	$456,019	$49,051	$5,453,909
2036	$207,690	$1,308,219	$3,482,419	$460,579	$49,541	$5,508,448
2037	$209,767	$1,321,301	$3,517,243	$465,184	$50,037	$5,563,533
2038	$211,864	$1,334,514	$3,552,416	$469,836	$50,537	$5,619,168
2039	$213,983	$1,347,860	$3,587,940	$474,535	$51,043	$5,675,360
2040	$216,123	$1,361,338	$3,623,819	$479,280	$51,553	$5,732,113
2041	$218,284	$1,374,952	$3,660,058	$484,073	$52,069	$5,789,434
2042	$220,467	$1,388,701	$3,696,658	$488,914	$52,589	$5,847,329
2043	$222,671	$1,402,588	$3,733,625	$493,803	$53,115	$5,905,802
2044	$224,898	$1,416,614	$3,770,961	$498,741	$53,646	$5,964,860
2045	$227,147	$1,430,780	$3,808,671	$503,728	$54,183	$6,024,509
2046	$229,419	$1,445,088	$3,846,757	$508,765	$54,725	$6,084,754
2047	$231,713	$1,459,539	$3,885,225	$513,853	$55,272	$6,145,601
2048	$234,030	$1,474,134	$3,924,077	$518,992	$55,825	$6,207,057
2049	$236,370	$1,488,876	$3,963,318	$524,182	$56,383	$6,269,128
2050	$238,734	$1,503,764	$4,002,951	$529,423	$56,947	$6,331,819
2051	$241,121	$1,518,802	$4,042,981	$534,718	$57,516	$6,395,137
2052	$243,532	$1,533,990	$4,083,410	$540,065	$58,091	$6,459,089
Total acumulado						**$163,292,921**

Proyecciones de ingresos del Fondo de Titularización

Alquiler de locales escenario optimista

Año	Anclas	Locales 300-800	Locales 60-300	Foodcourt	Punto destino	PMU
2024	$181,608	$1,160,490	$3,089,171	$408,568	$43,947	$4,883,784
2025	$185,240	$1,203,658	$3,204,083	$423,766	$45,582	$5,062,330
2026	$188,945	$1,227,732	$3,268,165	$432,242	$46,493	$5,163,576
2027	$191,779	$1,246,147	$3,317,187	$438,725	$47,191	$5,241,030
2028	$194,656	$1,264,840	$3,366,945	$445,306	$47,899	$5,319,645
2029	$197,576	$1,283,812	$3,417,449	$451,986	$48,617	$5,399,440
2030	$200,539	$1,303,069	$3,468,711	$458,766	$49,346	$5,480,432
2031	$203,547	$1,322,616	$3,520,741	$465,647	$50,087	$5,562,638
2032	$206,601	$1,342,455	$3,573,552	$472,632	$50,838	$5,646,078
2033	$209,700	$1,362,592	$3,627,156	$479,721	$51,600	$5,730,769
2034	$212,845	$1,383,030	$3,681,563	$486,917	$52,374	$5,816,730
2035	$216,038	$1,403,776	$3,736,787	$494,221	$53,160	$5,903,981
2036	$219,278	$1,424,833	$3,792,838	$501,634	$53,957	$5,992,541
2037	$222,568	$1,446,205	$3,849,731	$509,159	$54,767	$6,082,429
2038	$225,906	$1,467,898	$3,907,477	$516,796	$55,588	$6,173,665
2039	$229,295	$1,489,917	$3,966,089	$524,548	$56,422	$6,266,270
2040	$232,734	$1,512,265	$4,025,580	$532,416	$57,269	$6,360,264
2041	$236,225	$1,534,949	$4,085,964	$540,403	$58,128	$6,455,668
2042	$239,768	$1,557,974	$4,147,254	$548,509	$58,999	$6,552,503
2043	$243,365	$1,581,343	$4,209,462	$556,736	$59,884	$6,650,791
2044	$247,015	$1,605,063	$4,272,604	$565,087	$60,783	$6,750,553
2045	$250,721	$1,629,139	$4,336,693	$573,564	$61,694	$6,851,811
2046	$254,481	$1,653,576	$4,401,744	$582,167	$62,620	$6,954,588
2047	$258,299	$1,678,380	$4,467,770	$590,899	$63,559	$7,058,907
2048	$262,173	$1,703,556	$4,534,786	$599,763	$64,513	$7,164,791
2049	$266,106	$1,729,109	$4,602,808	$608,759	$65,480	$7,272,263
2050	$270,097	$1,755,046	$4,671,850	$617,891	$66,462	$7,381,347
2051	$274,149	$1,781,371	$4,741,928	$627,159	$67,459	$7,492,067
2052	$278,261	$1,808,092	$4,813,057	$636,567	$68,471	$7,604,448
Total acumulado						**$180,275,339**

Proyecciones de ingresos del Fondo de Titularización

Alquiler de estacionamientos

Años	Escenario conservador	Escenario moderado	Escenario optimista
2024	**$436,134**	**$494,610**	**$508,010**
2025	**$467,808**	**$536,810**	**$566,632**
2026	**$467,808**	**$544,862**	**$577,965**
2027	**$470,147**	**$550,310**	**$586,635**
2028	$472,498	$555,814	$595,434
2029	$474,860	$561,372	$604,366
2030	$477,235	$566,985	$613,431
2031	$479,621	$572,655	$622,633
2032	$482,019	$578,382	$631,972
2033	$484,429	$584,166	$641,452
2034	$486,851	$590,007	$651,073
2035	$489,285	$595,907	$660,839
2036	$491,732	$601,866	$670,752
2037	$494,190	$607,885	$680,813
2038	$496,661	$613,964	$691,026
2039	$499,145	$620,104	$701,391
2040	$501,640	$626,305	$711,912
2041	$504,149	$632,568	$722,590
2042	$506,669	$638,893	$733,429
2043	$509,203	$645,282	$744,431
2044	$511,749	$651,735	$755,597
2045	$514,307	$658,252	$766,931
2046	$516,879	$664,835	$778,435
2047	$519,463	$671,483	$790,112
2048	$522,061	$678,198	$801,963
2049	$524,671	$684,980	$813,993
2050	$527,294	$691,830	$826,203
2051	$529,931	$698,748	$838,596
2052	$532,580	$705,736	$851,175
Total	**$14,391,019**	**$17,824,544**	**$20,139,791**

g. Avalúo del inmueble.

De acuerdo con la sociedad Valuaciones Profesionales Portillo S. A. de C. V., en informe de valuación presentado en fecha 09 de diciembre de 2022, determinó que "el avalúo a valor de mercado con base a las condiciones del bien a la fecha de inspección o efectiva de avalúo, y valor de realización (éste último criterio y concepto, a exigencia y cumplimiento a la norma NRP27 del BCR/SSF): cuatro millones seiscientos sesenta y dos mil ochocientos ochenta y nueve con doce centavos de dólares de los estados unidos de américa (US$ 4,662,889.12)". Dicho informe de avalúo puede ser consultado en el anexo N° 3.

AVALÚO A VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

AVALÚO DE INMUEBLE PROPIEDAD DE DEICE, S. A. DE C. V., UBICADO EN: A la altura del mojón del kilómetro 114.9.5, Carretera Litoral Este (CA 02), jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután, El Salvador, C. A.				
CÁLCULO DE VALORES POR EL MÉTODO COMPARATIVO				
DESCRIPCIÓN/MATRÍCULA CNR	ÁREAS	UNID.	VALOR UNIT. ($)	A V A L Ú O ($)
75244836-00000	63,674.51	v2	53.00	3,374,749.03
75243940-00000	14,665.99	v2	53.00	777,297.47
75174099-00000	9,638.54	v2	53.00	510,842.62
			TOTAL AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO	4,662,889.12

h. Proyecciones de Costos

Costos asociados al proceso de titularización.

Las comisiones y emolumentos relacionados con el proceso de titularización y la administración han sido determinados con base en las ofertas de servicios aceptadas por la titularizadora, mostrándose a continuación las generalidades:

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.15000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
Costos Iniciales sobre el Monto de emisión	
Comisión por Estructuración Atlántida Titularizadora[2]	0.70000%
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores) [3] CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.03000% 0.001%
Costos Iniciales Fijos	
Inscripción de emisión en BVES	$1,145.00

Servicios legales y Notariales[4]	$10,000.00
Estudio Técnico de Factibilidad	$23,500.00
Costos Periódicos (anuales)	
Clasificaciones de Riesgo	$8,500.00
Auditor Externo y Fiscal Propietario	$3,500.00
Auditor Externo y Fiscal Suplente	$250.00
Representante de Tenedores[5]	$9,000.00
Perito Valuador de los Activos	$2,350.00
Comisión por Administración Atlántida Titularizadora[6]	0.6000%
Constancias	$120.00
Papelería y Comercialización	$2,400.00

Notas aclaratorias:

1. 1 Calculado sobre el valor de la estructuración. La comisión será pagadera inicialmente sobre US$20,000,000. En caso de realizar la colocación del remanente de la emisión por US$10,000,000.00 hasta completar el monto total de la emisión por US$30,000,000.00 se cobrará una comisión del 0.70% sobre dicho remanente de acuerdo con lo efectivamente colocado en mercado primario en la Bolsa de Valores de El Salvador.
2. 1 Con un monto máximo de US$581.95 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.
3. 1 Pagadera al momento de la colocación
4. 1 El costo tendrá un incremento de US$500.00 a la cuota anual cada 2 años, con un máximo de US$12,000.000 revisable a los 13 años.
5. 1 La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US$10,000.00 mensuales y un máximo de US$25,000.00 mensuales.

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y de cesión de derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero cero ochenta por ciento (0.00080%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cero cinco por ciento (0.0005%) del valor de los contratos; C) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento (0.0050%) del valor de los contratos; D) los Estados Unidos de América. E) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta cero punto cero cuatro ocho cero cero por ciento (0.04800%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión para la Administración de Inmuebles que serán desarrolladas por ADINCE, S.A. de C.V., serán remuneradas con una comisión hasta de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA de los ingresos que el Fondo de Titularización perciba por arrendamientos y de los ingresos por cuotas de mantenimiento, pagaderos a partir de su contratación. Las actividades provenientes del Contrato de Supervisión serán remuneradas con una comisión equivalente a una cuota de arrendamiento mensual por cada contrato de arrendamiento y por el uso de la marca la cantidad de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, provenientes de los Ingresos por arrendamientos. Las actividades provenientes del Contrato de Comercialización serán remuneradas con una comisión equivalente a una cuota de arrendamiento mensual por cada contrato de arrendamiento y por el uso de la marca el uno por ciento (1.00%) de los ingresos por arrendamientos. Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Gasto financiero

El lineamiento de cómo se llevará a cabo el financiamiento se encuentra detallado en el contrato de titularización, y este se justifica en la tendencia de alza de las tasas vinculadas a SOFER de 90 días, por lo que se escogió entre las diversas posibilidades la siguiente estructura.

FTIATPMU

Estructura Financiera Inicial

Detalle	Valores
Aporte Originador	$5,162,889
Inversión en efectivo	$13,837,111
Monto de Capital	**$19,000,000**
% Capital	37.25%
Monto de Deuda	**$32,000,000**
% Deuda	62.75%

Cabe destacar, que, en busca de la prevención relativa de cualquier riesgo asociado a la liquidez y las tasas de interés, el fondo busca contar con una holgura de US$11,000,000.00, es decir lo equivalente a 34.38% de la deuda contraída que asciende a US$32,000,000.00. Los supuestos para la proyección de los gastos financieros se basan en carta de términos indicativos remitida por parte de Banco Davivienda, S.A., ofreciendo las condiciones de la imagen inferior.

Línea de Crédito No Rotativa hasta US$33.0 Millones
Resumen de Términos y Condiciones indicativos

Tipo de facilidad	:	Línea de Crédito No Rotativa
Monto	:	Hasta USD 33.0 Mn o hasta el 70% del monto total del proyecto, lo que fuese menor
Destino	:	Construcción y desarrollo de Centro Comercial Plaza Mundo Usulután
Plazo	:	Hasta 15 años
Tasa de Interés Nominal	:	SOFR 90 días + 5.25% (tasa variable, la tasa de interés nominal antes descrita podrá ser ajustada a opción del Banco, manteniendo un diferencial máximo de hasta 7 puntos con relación a la Tasa de Referencia publicada por el Banco, la cual en esta fecha es del 16.25%.).

Fuente: Tomado de carta de términos indicativos

Para incorporar de forma más estricta el riesgo de tasa de interés, dentro las proyecciones se ha cambiado la naturaleza variable de estos términos, a una tasa fija del 9.00%, partiendo del supuesto que las medidas tomadas por la Reserva Federal de los Estados Unidos de América para controlar la inflación no muestren efectos y se mantenga el costo de financiamiento en los niveles que se encuentra en la actualidad. A continuación, se puede observar el comportamiento de la tasa SOFR de 3 meses desde noviembre de 2021 hasta el 11 de octubre de 2022.

Fuente: Obtenido de Bloomberg

Cabe destacar que para efectos de la modelación se ha considerado un periodo de gracia de 1 año (12 meses) a una tasa de interés fija del 9.00%. El periodo corresponde con el desarrollo de la construcción, quedando el crédito amortizado tal como se observa en la tabla de abajo.

FTIATPMU

Amortización anual de la deuda de largo plazo

año	pago interés	Pago capital	Servicio de la deuda
1	$1,939,200.00	$0.00	$1,939,200.00
2	$2,837,075.80	$1,057,707.88	$3,894,783.68
3	$2,737,855.51	$1,156,928.17	$3,894,783.68
4	$2,629,327.67	$1,265,456.02	$3,894,783.68
5	$2,510,619.16	$1,384,164.52	$3,894,783.68
6	$2,380,774.98	$1,514,008.70	$3,894,783.68
7	$2,238,750.52	$1,656,033.16	$3,894,783.68
8	$2,083,403.19	$1,811,380.49	$3,894,783.68
9	$1,913,483.21	$1,981,300.48	$3,894,783.68
10	$1,727,623.56	$2,167,160.13	$3,894,783.68
12	$1,301,963.99	$2,592,819.70	$3,894,783.68
13	$1,058,739.62	$2,836,044.07	$3,894,783.68
14	$792,699.12	$3,102,084.56	$3,894,783.68
15	$501,702.19	$3,393,081.49	$3,894,783.68
16	$183,407.74	$3,711,375.94	$3,894,783.68

Gastos de administración y costos de mantenimiento.

El costo de mantenimiento, se determinó basándose en los costos actuales presentados por plaza mundo Apopa, siendo de US$4.35 el cobro por metro cuadrado, en promedio, Pese a que dada la magnitud de la obra, que es menor al comparable, se presume que este costo será inferior, se tomó a bien mantener dicho supuesto, permitiendo mantener una holgura en caso de que la inflación que aqueja el entorno económico mundial no ceda ante las medidas tomadas por diversos bancos centrales en el mundo, con particular énfasis de las tomadas por la Reserva Federal de Estados Unidos de América. además, complementario al CAM, existen inversiones de capital estimadas en 1.00% del valor inicial del inmueble a partir del séptimo año, para mantenerse constantes cada 3 años en adelante.

Para el caso del gasto administrativo, este se tercériza a través de la sociedad ADINCE, S.A. de C.V., con quien se ha negociado un pago mensual de US$15,000.00, esto incluye activación comercial y mercadológica del centro comercial, limpieza y otros; ADINCE también estará encargado de La comercialización, por lo que se le pagará el valor equivalente a la primera cuota más una comisión por uso de marca de 0.75%, por contrato cerrado. Por otra parte, se incluyen los gastos por seguros tanto el de la póliza de todo riesgo construcción para el periodo constructivo, tomada de referencia oferta recibida por parte de ACSA en atención al FTIATPMU para el seguro todo riesgo construcción que asciende a US$103,457.23, para el caso del seguro general del inmueble una vez se encuentre construido, se ha tomado de referencia la cotización base de 0.185% del valor inicial del inmueble, pagadero cada 18 meses, según consta en la póliza emitida del FTIRTPMA.

Consolidado de gastos por año

Escenario pesimista

FTIATPMU

Costos y gastos anuales del escenario pesimista

Año	Gastos por CAM	Gastos de administración	Gastos del Fondo de Titularización	Gastos Financieros Préstamo LP	CAPEX
1	$191,637.00	$103,457.23	$412,408.95	$0.00	$0.00
2	$1,158,445.67	$730,697.59	$148,216.13	$2,896,857.37	$0.00
3	$1,167,134.01	$358,906.14	$163,829.56	$3,382,288.04	$0.00
4	$1,175,887.51	$348,371.29	$184,737.33	$3,268,623.89	$0.00
5	$1,184,706.67	$251,665.07	$208,990.73	$3,141,806.65	$0.00
6	$1,193,591.97	$351,337.65	$234,127.80	$3,000,314.27	$0.00
7	$1,202,543.91	$353,879.46	$261,864.87	$2,842,448.55	$747,353.25
8	$1,211,562.99	$259,290.78	$293,920.88	$2,666,314.80	$0.00
9	$1,220,649.71	$359,039.61	$325,807.66	$2,469,799.06	$0.00
10	$1,229,804.58	$361,658.44	$327,800.91	$2,250,542.74	$747,353.25
11	$1,239,028.12	$364,303.47	$328,300.91	$2,005,914.34	$0.00
12	$1,248,320.83	$269,819.02	$328,300.91	$1,732,977.82	$0.00
13	$1,257,683.23	$369,673.13	$328,800.91	$1,428,457.40	$747,353.25
14	$1,267,115.86	$372,398.31	$328,800.91	$1,088,698.24	$0.00
15	$1,276,619.23	$277,994.81	$328,800.91	$709,622.55	$0.00
16	$1,286,193.87	$377,930.68	$328,800.91	$286,680.65	$747,353.25
17	$1,295,840.33	$380,738.43	$328,800.91	$0.00	$0.00
18	$1,305,559.13	$286,418.33	$328,800.91	$0.00	$0.00
19	$1,315,350.82	$386,438.43	$328,800.91	$0.00	$747,353.25
20	$1,325,215.95	$389,331.26	$328,800.91	$0.00	$0.00
21	$1,335,155.07	$392,253.01	$328,800.91	$0.00	$0.00
22	$1,345,168.74	$298,048.06	$328,800.91	$0.00	$747,353.25
23	$1,355,257.50	$398,184.46	$328,800.91	$0.00	$0.00
24	$1,365,421.93	$401,194.75	$328,800.91	$0.00	$0.00
25	$1,375,662.60	$307,079.21	$328,800.91	$0.00	$747,353.25
26	$1,385,980.07	$407,305.93	$328,800.91	$0.00	$0.00
27	$1,396,374.92	$410,407.43	$328,800.91	$0.00	$0.00
28	$1,406,847.73	$413,539.94	$328,800.91	$0.00	$747,353.25
29	$1,417,399.09	$319,547.86	$329,750.91	$0.00	$0.00

Escenario moderado

FTIATPMU

Costos y gastos anuales del escenario moderado

Año	Gastos por CAM	Gastos de administración	Gastos del Fondo de Titularización	Gastos Financieros Préstamo LP	CAPEX
1	$185,249.10	$103,457.23	$412,408.95	$0.00	$0.00
2	$1,117,052.07	$664,854.88	$149,598.01	$2,364,320.04	$0.00
3	$1,122,637.33	$292,462.92	$166,637.96	$2,746,467.88	$0.00
4	$1,128,250.52	$281,321.57	$188,061.13	$2,638,747.93	$0.00
5	$1,133,891.77	$189,795.50	$213,138.26	$2,520,923.12	$0.00
6	$1,139,561.23	$283,056.66	$239,179.09	$2,392,045.52	$0.00
7	$1,145,259.04	$284,973.59	$267,714.76	$2,251,078.31	$493,855.17
8	$1,150,985.33	$195,546.49	$299,826.04	$2,096,887.41	$0.00
9	$1,156,740.26	$288,865.16	$327,723.02	$1,928,232.34	$0.00
10	$1,162,523.96	$290,840.18	$327,800.91	$1,743,756.26	$493,855.17
11	$1,168,336.58	$292,834.95	$328,300.91	$1,541,975.05	$0.00
12	$1,174,178.26	$203,486.46	$328,300.91	$1,321,265.37	$0.00
13	$1,180,049.15	$296,884.53	$328,800.91	$1,079,851.61	$493,855.17
14	$1,185,949.40	$298,939.75	$328,800.91	$815,791.56	$0.00
15	$1,191,879.15	$209,652.31	$328,800.91	$526,960.86	$0.00
16	$1,197,838.54	$303,112.04	$328,800.91	$211,035.85	$493,855.17
17	$1,203,827.74	$305,229.52	$328,800.91	$0.00	$0.00
18	$1,209,846.87	$216,004.98	$328,800.91	$0.00	$0.00
19	$1,215,896.11	$309,528.24	$328,800.91	$0.00	$493,855.17
20	$1,221,975.59	$311,709.89	$328,800.91	$0.00	$0.00
21	$1,228,085.47	$313,913.35	$328,800.91	$0.00	$0.00
22	$1,234,225.89	$224,775.65	$328,800.91	$0.00	$493,855.17
23	$1,240,397.02	$318,386.61	$328,800.91	$0.00	$0.00
24	$1,246,599.01	$320,656.85	$328,800.91	$0.00	$0.00
25	$1,252,832.00	$231,586.58	$328,800.91	$0.00	$493,855.17
26	$1,259,096.16	$325,265.65	$328,800.91	$0.00	$0.00
27	$1,265,391.65	$327,604.67	$328,800.91	$0.00	$0.00
28	$1,271,718.60	$329,967.09	$328,800.91	$0.00	$493,855.17
29	$1,278,077.20	$240,989.92	$329,750.91	$0.00	$0.00

Escenario optimista

FTIATPMU

Costos y gastos anuales del escenario optimista

Año	Gastos por CAM	Gastos de administración	Gastos del Fondo de Titularización	Gastos Financieros Préstamo LP	CAPEX
1	$178,861.20	$103,457.23	$412,408.95	$0.00	$0.00
2	$1,075,850.12	$635,513.05	$150,289.30	$2,098,738.43	$0.00
3	$1,078,539.74	$262,880.89	$168,025.72	$2,431,092.10	$0.00
4	$1,081,236.09	$251,496.94	$189,788.67	$2,328,287.93	$0.00
5	$1,083,939.18	$165,047.67	$215,325.94	$2,216,951.05	$0.00
6	$1,086,649.03	$252,739.52	$241,839.79	$2,096,373.28	$0.00
7	$1,089,365.65	$254,406.50	$270,775.34	$1,965,787.60	$245,832.50
8	$1,092,089.07	$170,048.78	$302,100.15	$1,824,363.38	$0.00
9	$1,094,819.29	$257,790.64	$327,800.91	$1,671,201.02	$0.00
10	$1,097,556.34	$259,508.13	$327,800.91	$1,505,326.26	$245,832.50
11	$1,100,300.23	$261,242.80	$328,300.91	$1,325,683.97	$0.00
12	$1,103,050.98	$176,953.44	$328,300.91	$1,131,131.46	$0.00
13	$1,105,808.61	$264,764.35	$328,800.91	$920,431.19	$245,832.50
14	$1,108,573.13	$266,551.58	$328,800.91	$692,242.91	$0.00
15	$1,111,344.56	$182,315.31	$328,800.91	$445,115.10	$0.00
16	$1,114,122.92	$270,179.83	$328,800.91	$177,475.82	$245,832.50
17	$1,116,908.23	$272,021.22	$328,800.91	$0.00	$0.00
18	$1,119,700.50	$187,839.64	$328,800.91	$0.00	$0.00
19	$1,122,499.75	$275,759.41	$328,800.91	$0.00	$245,832.50
20	$1,125,306.00	$277,656.59	$328,800.91	$0.00	$0.00
21	$1,128,119.27	$279,572.75	$328,800.91	$0.00	$0.00
22	$1,130,939.56	$195,466.68	$328,800.91	$0.00	$245,832.50
23	$1,133,766.91	$283,462.73	$328,800.91	$0.00	$0.00
24	$1,136,601.33	$285,436.94	$328,800.91	$0.00	$0.00
25	$1,139,442.83	$201,389.52	$328,800.91	$0.00	$245,832.50
26	$1,142,291.44	$289,444.79	$328,800.91	$0.00	$0.00
27	$1,145,147.17	$291,478.83	$328,800.91	$0.00	$0.00
28	$1,148,010.04	$293,533.20	$328,800.91	$0.00	$245,832.50
29	$1,150,880.06	$209,566.74	$329,750.91	$0.00	$0.00

Es necesario señalar, que los costos relacionados al fondo de titularización se mantienen prácticamente invariables debido a que existen ofertas aceptadas de los proveedores necesarios para la operación, estructuración y administración de este. Las leves variaciones son ocasionadas producto del movimiento del activo neto en función de la tasa de interés nominal utilizada y del CAPEX.

i. Política de contratación de proveedores.

Para la contratación de Proveedores, Atlántida Titularizadora cuenta con las políticas aplicables con la finalidad de salvaguardar los intereses del fondo y la elección de los profesionales más idóneos para la prestación de los servicios, solicitando una terna de cotizaciones para los servicios; así como la contratación bajo los más altos estándares de calidad.

j. Vida útil del inmueble y depreciación por Ross-Heidecke

Este es el método sobre el que gira el desarrollo de este proyecto. Este método es el recomendado para utilizar en la valuación, aprobado por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV).

A la hora de aplicar este concepto, lo que se busca es afectar en su calificativo a un edificio en mal estado, esto debido a un proceso de mantenimiento y conservación inadecuados.
En el momento de contemplar un mantenimiento inadecuado, Heidecke contempla que la pérdida de valor ya existente no se puede recobrar invirtiendo con gastos en

mantenimiento, y la recomendación que hace es aumentar el valor de la depreciación, según los porcentajes que en su método plantea.

- *Por lo tanto, el método de Heidecke trabaja bajo las siguientes premisas:*
- *"La pérdida de valor por depreciación no puede ser revertida con gastos de mantenimiento.*
- *Las reparaciones realizadas al inmueble solo aumentan su durabilidad.*
- *Si el inmueble es mantenido regular y adecuadamente, su depreciación es menor y regular.*
- *Si el inmueble no es mantenido regular y adecuadamente, su depreciación se incrementa mucho más rápido." (Facchin)*

CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR EDAD

La depreciación definida como el descenso o pérdida de valor de un bien, debido al uso, deterioro u obsolescencia, tiene gran importancia en la estimación del Valor Neto de Reposición de un inmueble por el enfoque del costo.

*El método de Ross representa la media aritmética de los valores dados por la línea recta y de Kuentzle (*1), y está representado por la fórmula:*

Dt = (VRN – VS) * 0.5 [(e / VUT) + (e/VUT)2]

Donde;
VRN = Valor de Reposición Nuevo
VS =Valor de Salvamento
VUT = Vida útil total

(*1) Método de la Línea Parabólica de Kuentzle

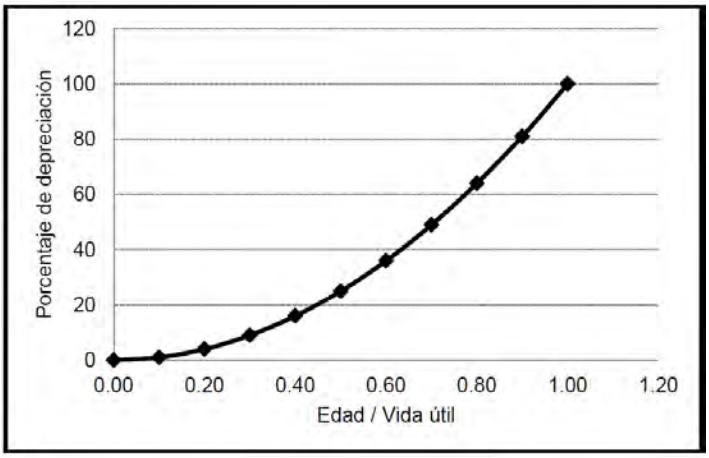
Este método se basa en el principio de que el menor grado de depreciación se da en los primeros años de uso del bien, dándose un aumento con el paso de los años. En este caso, el arquitecto alemán George Kuentzle desarrolló una ecuación que se representa con una parábola de segundo grado. Este método se recomienda para ser utilizado en inmuebles, en donde pasada la mitad de su vida, el desgaste se incrementa aceleradamente, y en los edificios que están sometidos a fuerzas dinámicas, como lo son los edificios de estacionamiento.
La ecuación descrita anteriormente se expresa de la siguiente manera:
VD = (VRN – Vr) * K

VD = (VRN – Vr) * (E / Vp)

En donde,
VD = valor de depreciación.
VRN = Valor de Reposición Nuevo.
Vr = Valor residual o demolición

K = Coeficiente que relaciona los datos antigüedad con la Vida útil
E = edad del bien.
Vp = Vida útil del bien.

A continuación, se ilustra la gráfica que describe el comportamiento del valor de la depreciación, conforme aumenta la edad del bien para el método de Kuentzle.



CÁLCULO DE LA EDAD EFECTIVA POR MANTENIMIENTOS Y/O REMODELACIONES

Edad Cronológica: *Número de años transcurridos desde la edificación original de una Estructura, también conocida como edad histórica o antigüedad.*

Edad Efectiva: *es equivalente a la de una estructura equivalente al sujeto en valuación, con respecto a su utilidad y condición, así como a su fecha de análisis. Conocer la edad efectiva de una estructura antigua y rehabilitada o de una edificación con mantenimiento diferido sustancial, es generalmente más importante para establecer el valor que conocer la edad cronológica.*
Se determina utilizando la siguiente ecuación:

Ee = [(EC c – EC r) x (1- % R)] + EC r
Donde:
Ee = Edad efectiva por remodelación
ECc = Edad cronológica de la construcción
ECr = Edad cronológica de la remodelación
% R= Porcentaje de remodelación

Edad Cronológica: *Número de años transcurridos desde la edificación original de una Estructura, también conocida como edad histórica o antigüedad.*

Edad Efectiva: *es equivalente a la de una estructura equivalente al sujeto en valuación, con respecto a su utilidad y condición, así como a su fecha de análisis. Conocer la edad*

efectiva de una estructura antigua y rehabilitada o de una edificación con mantenimiento diferido sustancial, es generalmente más importante para establecer el valor que conocer la edad cronológica.

CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACION (Heidecke)

El estado de conservación es un factor muy importante que afecta el valor, pues un bien puede tener muchos años, pero presentar un adecuado mantenimiento que amortigua el paso de los años, o bien tener poca edad y mostrar un estado de franco deterioro.

$$VNRt = (VRN - VS)\ [\ 1 - (e / VUT)^{1.4}\ ] * Q$$

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	**CONDICIONES FÍSICAS**	**CALIFICACIÓN**	**COEFIC. DEPREC. O FACTOR "Q"**
Nuevo	Edificaciones que no han requerido reparaciones, son nuevas (no han sido o tiene poco tiempo de haber sido habitadas) y con edades menores al período natural de comercialización.	10	1.0000
Bueno	Edificaciones usa das que han tenido labores adecuadas de mantenimiento (pintura. limpieza. Etc.) o nuevas que han superado el período natural de comercialización	9	0.9968
Medio	Edificaciones que requieren algunas obras de mantenimiento menores y que no afectan su habitabilidad (pare des. pisos o cielos ligeram ente manchados, limpieza menor, rodapiés, marcos de ventanas, grifería, herrajes flojos, etc.)	8	0.9748
Regular	Edificaciones que requieren algunas obras de mantenimiento de mayor importancia como por ejemplo sustitución de algunas secciones de cielos, algunas secciones de rep ellos. sustitución de cerrajería. falta de mantenimiento en can o as y baja ntes. etc.	7	0.9191
Reparaciones sencillas	Edificaciones que requieren reparaciones de mayor importancia a nivel de re pellos. cielos. cambios en canoas y bajantes. junto con sustitución del sistema eléctrico. Etc.	6	0.8190
Reparaciones medias	Se requieren sustituciones completas de elementos como cubierta metálica, cerchas, pisos, ventanería, etc. a nivel estructural se de be n sustituir pared es junto con el cambio en el sistema eléctrico, etc.	5	0.6680
Reparaciones importantes	Por su estado se requiere de la participación de profesionales (aspectos estructurales. cimentaciones. Etc.) a de más de la sustitución conjunta de elementos anteriormente citados.	4	0.4740
Daños graves	Por su estado se requiere de la participación de profesional es (aspectos estructural es. cimentaciones, etc.). La obra podría rescatarse aunque su costo es elevado y no necesariamente se podría justificar la inversión.	3	0.2480
En desecho	La edificación requiere inversiones importantes y por su estado no se justifican las mismas.	2	0.1350
Inservibies	Demolición	1	0.0000

La Tabla de cálculo muestra cómo el Costo de Reposición disminuye hasta 79.60% del costo inicial a los 29 años. Ver tabla de cálculo en Anexo 9.

Conclusión:

Relacionando la información desarrollada en este estudio técnico de factibilidad, considerando la existencia de los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del Proyecto de Construcción, y aunado a los resultados financieros positivos de este estudio, se concluye que el Proyecto "Plaza Mundo Usulután" cuenta con todas las condiciones necesarias para ser considerado factible y pueda ser ejecutado de conformidad al cronograma previsto.

Recomendaciones:

De acuerdo con el Artículo 5 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20), el plazo de la emisión de valores de titularización deberá estar en función de las necesidades del originador y del objeto del proceso de Titularización, siendo que las necesidades del primero son el financiamiento del proyecto de construcción, lo que contempla financiamiento bancario por 15 años y otra parte a través de la colocación de valores de participación al publicó, los que pueden ser retenidos hasta la disolución del fondo o liquidados en mercado secundario en cualquier momento, por su parte, el objetivo del segundo es la construcción y administración del bien inmueble resultante.

En consecuencia, para lograr los fines del originador y el objeto del proceso de titularización, es necesario establecer un plazo de la emisión de los valores de titularización del fondo en cuestión, que permita al inmueble mantener características productivas y de interés en el mercado que garanticen en su debido momento la liquidación del fondo de titularización, estableciéndose que, por la naturaleza del activo subyacente, si bien es cierto que este podría mantener dichas características antes referidas con una depreciación del 80.00%, se ha establecido un límite máximo del 20.00%, en aras de garantizar con una probabilidad alta, que el inmueble mantenga un estado de conservación que se considere muy atractivo en el mercado.

Producto de lo antes expuesto, se recomienda a Atlántida Titularizadora, S.A., un plazo de 29 años para la emisión de valores de titularización del Fondo de titularización Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, permitiendo este lapso mantener el estado de conservación del inmueble con características que resulten muy atractivas en el mercado.

Se entrega el presente informe, en cumplimiento a la normativa técnica relativa a los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20) a solicitud de Atlántida Titularizadora, S.A. y para el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.

PERITO VALUADOR CARLOS ADELMO PORTILLO PADILLA REGISTRO No. PV-0018-2017 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

PERITOS VALUADORES Vappor, S.A. de C.V. REGISTRO No. PV02732015 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

PERITO VALUADOR CARLOS ALBERTO PORTILLO AGUILAR REGISTRO No. PV02172011 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Carlos Adelmo Portillo Padilla	***Carlos Alberto Portillo Aguilar***
Técnico Responsable	***Gerente General***
PV 0182017	***PV 02732015***

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
CARLOS ALBERTO PORTILLO AGUILAR
IC-3963
INGENIERO CIVIL

ANEXOS

ANEXO 1

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75174099-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,736.3400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:18:24, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

Firmado Por: Marisol Pastora de Aguado
2022/11/29 08:57:08-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75243940-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 10,250.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:08, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

Firmado Por: Marisol Pastora de Aguado
2022/11/29 08:55:15-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75244836-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 44,501.8600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE 1, CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:52, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

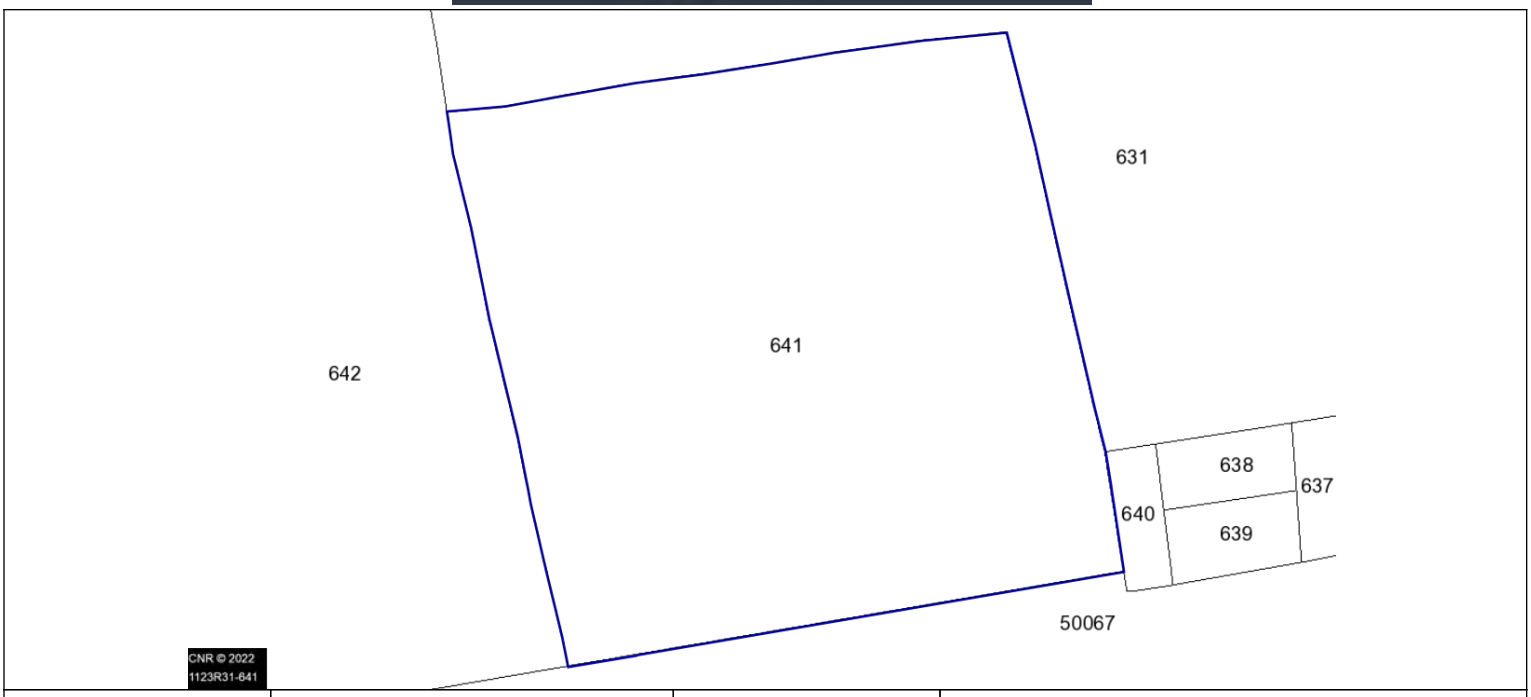
Firmado Por: Marisol Pastora de Aguado
2022/11/29 08:54:05-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

ANEXO 2

No. de Transacción
062022047177

CNR Centro Nacional de Registros

Norte



Mapa / Parcela	1123R31-641	**Uso**	
Area	6736.4028 m2	**Perímetro**	326.635 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75174099-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC --> 75174099- ;		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(631) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(640) GALVEZ BAIRES, EDVERT FERNANDO;1123R31(50067);1123R31(642) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Antecedente Catastral	112022009150 en fecha: 08/09/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022009150 LA FECHA 08/09/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE.-;RP--112022009150--AREA RESULTANTE--6736.34M2--MAPA 56319556 PAR- -10.-REMEDICIÓN 202211021366, TRANS. 112022010964.;		

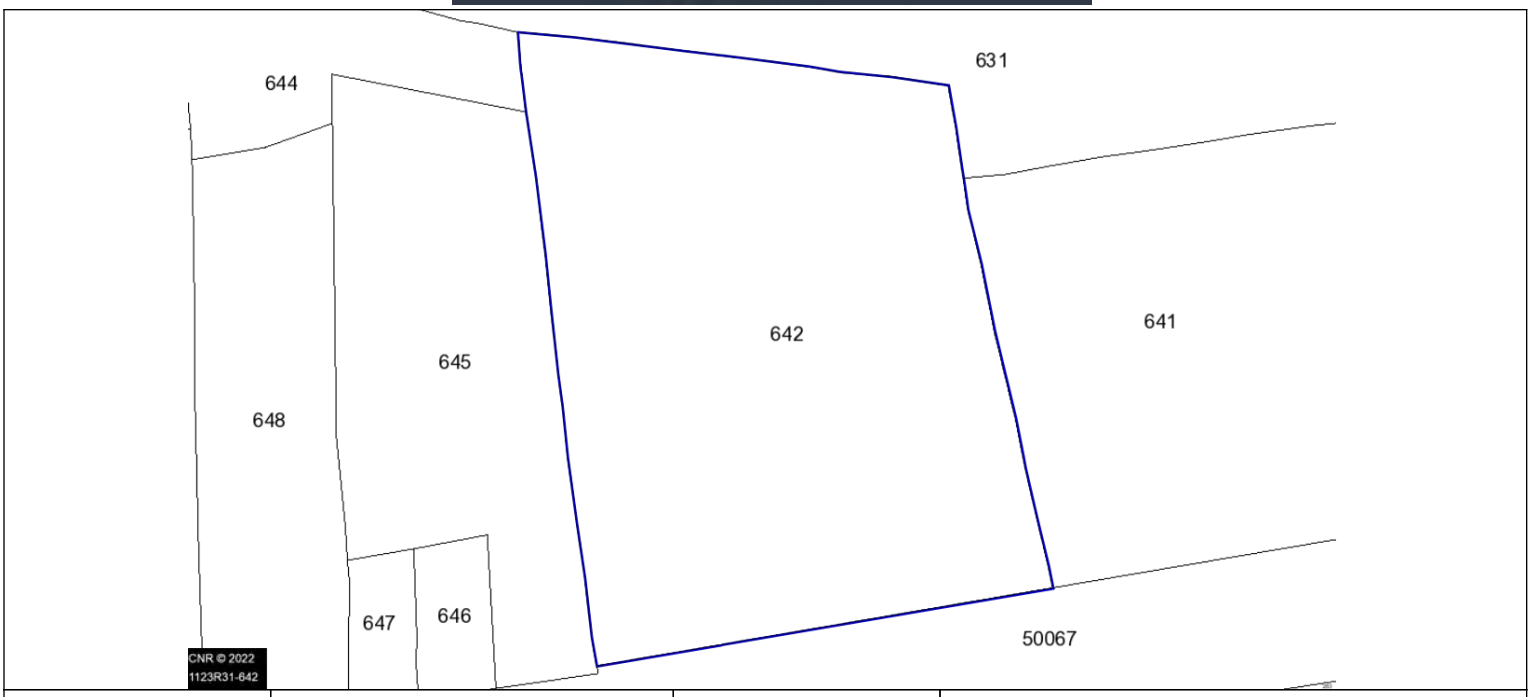
NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites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

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 2.59 PM

No. de Transacción
062022047181

CNR Centro Nacional de Registros

Norte

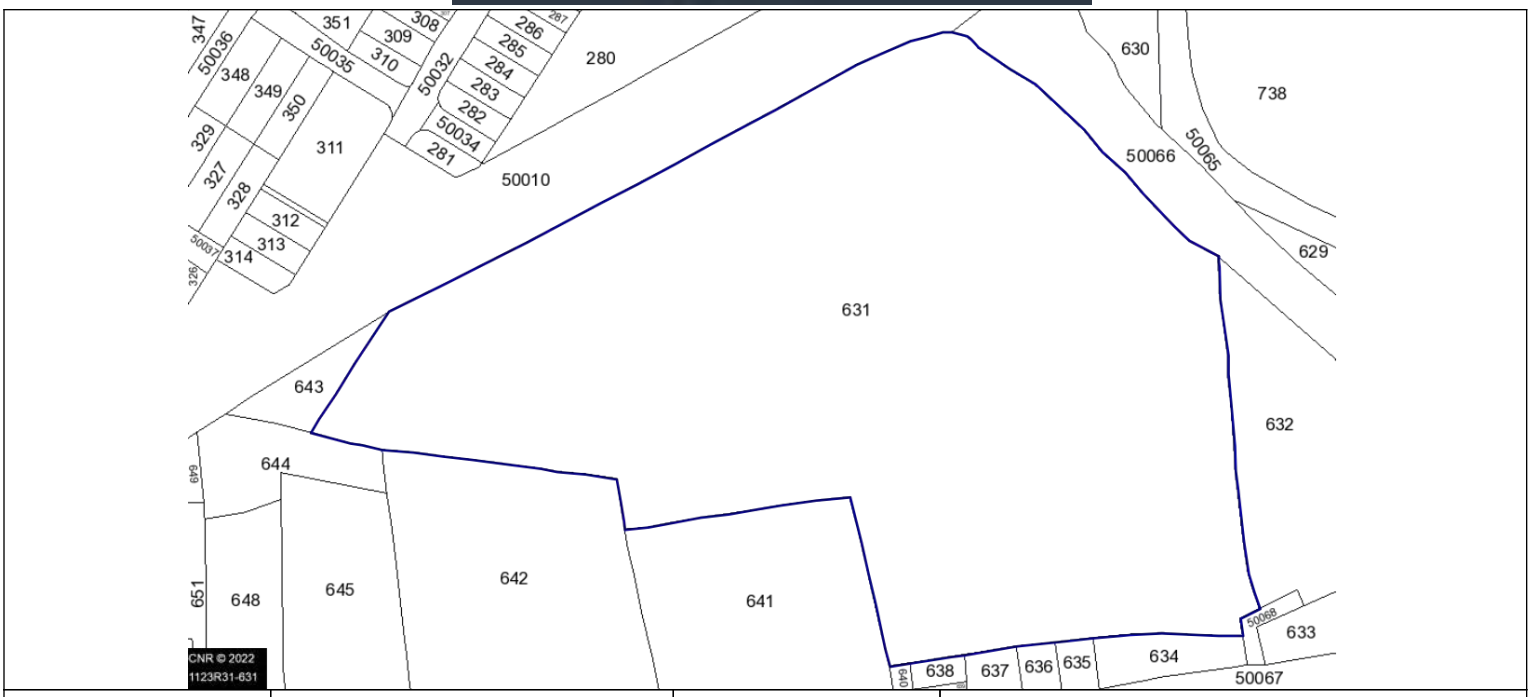


Mapa / Parcela	1123R31-642	**Uso**	
Area	9777.323 m2	**Perímetro**	403.3046 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75243940-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC --> 75243940- ;		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(631) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(641) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(644) APARICIO, NOHEMY ESPERANZA;1123R31(50067);1123R31(645) GOMEZ GARCIA, FERMIN ABEL;		
Antecedente Catastral	112022008673 en fecha: 22/08/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022008673 LA FECHA 22/08/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE. ;PRESN--202211019583--TRAN--112022010229--RP--112022009893;MATRICULAS VINCULADAS A LA PERCELA 642 SECTOR 1123R31, 75213418 Y 75239352 PRESENTACIÓN DE PLANO RP--112022008673. MAPA 56319556 PAR 11;		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método 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"

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 3.02 PM

No. de Transacción
062022047174



Mapa / Parcela	1123R31-631	**Uso**	
Area	44501.8545 m2	**Perímetro**	950.1735 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75244836-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, LOTE 1, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(642) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(50068);1123R31(641) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(637) GALVEZ BAIRES, DANIEL OSEAS;1123R31(50066);1123R31(636) RIVERA GARAY, JOSE CARMEN;1123R31(640) GALVEZ BAIRES, EDVERT FERNANDO;1123R31(635) GARCIA, JUSTINIANO FILADELFO;1123R31(634) GARCIA, JUSTINIANO FILADELFO;1123R31(644) APARICIO, NOHEMY ESPERANZA;1123R31(643) DEL CID DE SORTO, LUCIA;1123R31(50010);1123R31(632) AVILA AVENDAÑO, JOSE ARMANDO;1123R31(638) GALVEZ BAIRES, MIRNA OLINDA;		
Antecedente Catastral	112022008674_2 en fecha: 24/08/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022008674_2 LA FECHA 24/08/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE.SE LEVANTA POR EL RESTO DE 53,733.29 M2. DIVIDIDA DE HECHO CON PARCELA 280.-AREA Y PROP. S/C 60,579.59m2, SOCIEDAD HANDAL Y SOBRINOS, SE ACTUALIZA POR REVISIÓN DE PERÍMETRO (REMEDICIÓN) 112022008674.- REMEDICION CON SEGREGACIÓN PRES. 202211021367, TRANS. 112022010948, MANTENIMIENTO CATASTRAL 112022011643.-;		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método 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"

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 2.58 PM

ANEXO 3

A V A L Ú O
DE INMUEBLE RÚSTICO SUB URBANO
PROPIEDAD DE
DEICE, S. A. DE C. V.

San Salvador, 9 de diciembre de 2022.
PA22.0076
CP/CP

ÍNDICE

INFORMACIÓN GENERAL: 3
PROPÓSITO: 5
VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): 5
COSTO DE REPOSICIÓN O DE REEMPLAZO NUEVO (DEFINICIÓN): 6
METODOLOGÍA: 6
CRITERIOS: 6
CARACTERÍSTICAS GENERALES: 7
REGULACIONES, NORMATIVAS Y DIRECTRICES ESTATALES Y/O MUNICIPALES AMBIENTALES, RESTRICTIVAS Y/O DE DESARROLLO PARA EL INMUEBLE, SECTOR O ZONA: 9
FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES QUE INFLUYEN EN EL (LOS) INMUEBLE(S): 10
FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES QUE AFECTAN AL (LOS) INMUEBLE(S): 10
DESCRIPCIÓN Y ÁREA DEL TERRENO: 11
DISTANCIAS Y COLINDANCIAS (VALIDACIÓN DE LA CAPACIDAD SUPERFICIAL Y LINDEROS): 11
CONSTRUCCIONES: 12
OTRAS MEJORAS: 12
VIDA ÚTIL REMANENTE O RESTANTE DE LAS EDIFICACIONES Y MEJORAS: 12
AVALÚO A VALOR COMERCIAL O DE MERCADO: 12
AVALÚO A VALOR DE MERCADO CON BASE A LAS CONDICIONES DEL BIEN A LA FECHA DE INSPECCIÓN EFECTIVA DE AVALÚO, Y VALOR DE REALIZACIÓN (éste último criterio y concepto, a exigencia y cumplimiento a la norma NRP27 del BCR/SSF): 13
OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: 13
CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ: 14
CERTIFICACIÓN: 14
CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y REGULACIONES: 15
INSUMOS CLAVES UTILIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO Y LIMITACIONES: 15
INSUMOS: 15
LIMITACIONES: 15
NIVEL DE OCUPACIÓN/DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE: 16
GLOSARIO: 17
ANEXOS: 17

INFORMACIÓN GENERAL:

INSTITUCIÓN:	*PRIVADA.*
SOLICITANTE:	*ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S. A.*
EMPRESA SOCIEDAD VALUADORA:	*VALUACIONES PROFESIONALES PORTILLO, S. A. DE C. V., que se abrevia VAPPOR, S. A. DE C. V., Registro vigente SSF N° PV 02732015 en fecha de inscripción de prɔrroga del 17 de noviembre 2021 al 16 de noviembre 2023.*
REPRESENTANTE LEGAL:	*MSc. Ing. Civil Carlos Alberto Portillo Aguilar.*
PROPIETARIO(S):	*DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S. A. DE C. V. (DEICE S. A. DE C. V.)*
INSCRIPCIÓN DOC. DE PROPIEDAD:	*Son 3 porciones con las Matrículas N° 75244836-00000, N° 75243940-00000 y N° 75174099-00000del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de Usulután.*
UBICACIÓN SEGÚN DCTO. LEGAL:	*"Finca Ojo de Agua", Cantón Ojo de Agua, jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután.*
UBICACIÓN NOMENCLATURA ACTUAL:	*A la altura del mojón del kilómetro 114.5, Carretera Litoral Este (CA 02), jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután, El Salvador, C. A. (con frentes también al Bypass de la ciudad de Usulután y la carretera vecinal que de la referida ciudad Usulután conduce a la de Santiago de María.*
UBICACIÓN GEOGRÁFICA (COORDENADAS):	*X: 557907.6332 Y: 247296.2501*
ALTURA SOBRE EL NIVEL MEDIO DEL MAR:	*100 metros, promedio aproximado.*
TIPO DE BIEN (NATURALEZA):	*Rústico.*
INMUEBLE:	*Terreno baldío.*
USO ACTUAL (A FECHA DE INSPECCIÓN):	*Deshabitado, predio baldío.*
USO POTENCIAL:	*Desarrollo urbano comercial, industrial (seca) y residencial.*
EQUIPAMIENTO SOCIAL:	*Centros educativos y de salud en todos los niveles, oficinas públicas, privadas, comercio y servicios en general de las ciudades de Usulután, Santa María, Santa Elena y otras circunvecinas.*
DISTANCIAS A CENTROS URBANOS Y COMERCIALES:	*El inmueble forma parte de la urbe de la ciudad de Usulután en los suburbios al rumbo Poniente, con distancias a*

	mercado municipal y zonas comerciales inferiores a 3 kilómetros.
SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS:	*Alumbrado público, tren de aseo, comunicación telefónica móvil, acceso calles vehiculares asfaltadas, telefónica móvil y factibilidad para agua potable, energía eléctrica, alcantarillados y telefonía fija.*
RIESGOS FUNDAMENTADOS:	*Se desconocen, no existen o no son objetivos.*
SITUACIÓN LEGAL DEL (LOS) INMUEBLE(S):	*Los documentos de propiedad no definen gravámenes que puedan afectar al inmueble, y no nos fue proporcionada las certificaciones extractadas extendidas por el Centro Nacional de Registros, ni estudios o dictámenes jurídicos recientes o vigentes que definan la condición legal del mismo.*
FECHA EFECTIVA DEL AVALÚO:	*23 de noviembre de 2022.*
TIEMPO O PERIODO PROMEDIO DE COMERCIALIZACIÓN:	*Mediano a largo plazo, de 3 meses a más, en función a la dimensión y principalmente al valor económico del, lo cual representa un mercado muy selecto o exclusivo, reducido o limitado a clientes potenciales con tal capacidad adquisitiva.*
PERÍODO DE VALIDEZ DEL AVALÚO:	*12 meses para el mercado local y nacional. Para el Sistema Financiero Nacional, lo que mandatan sus leyes y reglamentos.*
MONEDA:	*La moneda base para dictaminar valor económico en el presente documento es, el Dólar de los Estados Unidos de América.*
VALOR EN LIBROS:	*No procede.*
AVALÚO INICIAL, REVALÚO, OTROS:	*Avalúo inicial.*
USO DEL PRESENTE INFORME:	*Intereses, necesidades, proyecciones, estados financieros, proyectos, desarrollo, financiamiento bancario o de cualquier naturaleza, etc., del contratante de los servicios de valuación para la toma de decisiones respecto del inmueble.*
SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL:	*No aplica por ser terreno baldío.*
COMPROMISOS DE ARRENDAMIENTO:	*Desconocidos, sin embargo la condición de desocupación y proyecciones para el inmueble presumen no compromisos de arrendamiento.*

MAYOR Y MEJOR USO: *Estimamos que el mayor y mejor uso y proyecciones del inmueble no son para desarrollo urbano residencial comercial o industrial (seca) o una combinación de ellos.*

NOTAS:

El inmueble objeto del presente informe de valuación, está conformado por 3 porciones de terreno que integran un solo cuerpo que, en el presente informe lo identificaremos y trataremos como "el inmueble" o "un inmueble; en consecuencia, el criterio aplicado en la valuación del mismo es bajo dicha condición, y no por porciones separadas o independientes una de la otra.
La emisión del presente informe de valuación, obedece a solicitud de la parte contratante de los servicios de valuación, de efectuar revisión y actualización al informe de valuación emitido en fecha 13 de octubre del corriente año, con el objetivo de verificar el dictamen emitido, partiendo de la actualización de la documentación registral que incluye cambios en la capacidad superficial del terreno y consecuentemente el valor del mismo; además, de haber obtenido los permisos, resoluciones, factibilidades técnicas y el estudio de impacto ambiental para desarrollo de un proyecto urbano de centro comercial; con el propósito de dictaminar el valor del inmueble, debidamente actualizado.

PROPÓSITO:

El presente informe corresponde a la valuación de un inmueble de naturaleza rústica, consistente en un terreno baldío; con el propósito de establecer el valor actual de mercado, en función a la oferta y demanda existente en el mercado de bienes raíces de este tipo y naturaleza; considerando la ubicación y demás características del terreno la vocación, y uso actual potencial, características exógenas y endógenas, a efecto de proveer información real y veraz para la toma de decisiones, referente a esta propiedad inmueble.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN):

De acuerdo al Comité de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC), el Valor de Mercado se define como: La cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente; después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan con conocimiento, prudentemente y sin compulsión.

COSTO DE REPOSICIÓN O DE REEMPLAZO NUEVO (DEFINICIÓN):

a. *Una estimación de costo de reposición que visualiza la construcción de una estructura de utilidad comparable, empleando diseño y materiales que se usan actualmente en el mercado.*
b. *El costo actual de un ítem nuevo y/o similar que tenga una utilidad equivalente más cercana a la del que se está valuando.*
c. *El costo de remplazar un activo con uno igualmente satisfactorio; normalmente se deriva del costo actual de adquisición de un activo similar, nuevo o usado, o de equivalente capacidad de producción o potencial de servicio.*
d. *El costo de reemplazo supone el uso de materiales, técnicas y diseños modernos.*

METODOLOGÍA:

La valuación de este inmueble se desarrolla mediante la aplicación de los métodos: Comparativo o de Mercado, y el del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo. El Comparativo o de Mercado, para obtener el valor económico de los bienes, en función a lo que dicta la oferta y la demanda de bienes conforme a las condiciones del mercado a determinada fecha, para lo cual se investigan bienes similares a objeto de comparación, contra el o los bienes sujetos de avalúo bajo el principio de sustitución; y equiparar sus diferencias aplicando técnicas y procesos estadístico-matemáticos y análisis que pueden facilitar un dictamen de valuación confiable. Y el Método del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo, debidamente depreciado, para obtener el o los valores de las edificaciones, instalaciones y demás mejoras; aplicando para la depreciación física la técnica y tabla mundialmente aceptada y conocida como Ross-Heidecke. Sin embargo, en el presente caso no aplica el Método del Costo, en función a que las edificaciones y mejoras existentes al momento de nuestra inspección son obsoletas, han caducado sus vidas útiles, han sido desmanteladas, o las tres condiciones conjuntas; y en todo caso serán demolidas a corto plazo para dar paso a un proyecto de ambicioso y moderno de desarrollo urbano.

CRITERIOS:

El criterio aplicado en la valuación del inmueble obedece a las condiciones y características propias endógenas y exógenas del mismo, las del mercado, oferta y demanda de inmuebles de su entorno inmediato y mediato, que considera una serie de factores como la ubicación, topografía, y demás características del terreno.

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Inmueble de naturaleza rústica con ubicación sub urbana, consistente en un terreno rústico de la capacidad superficial de 87,979.04 varas cuadradas, según los documentos de propiedad, con vocación y potencial para desarrollo de proyecto o proyectos de desarrollo comercial, industrial y/o residencial como los que se están desarrollando a orillas e inmediaciones de la Carretera Litoral (CA 02) y el By Pass de Usulután; desde el casco urbano de la ciudad de Usulután hasta la de la ciudad de El Tránsito, que es un tramo de 13 kilómetros, cuyo desarrollo es de infraestructura comercial y de servicios de una gran gama o variedad, desde supermercados, ferreterías, terminales de autobuses, estaciones de servicio de combustibles, restaurantes, ventas de repuestos automotrices, para la agricultura y la ganadería, agroservicios, y otros en el entorno inmediato y mediato de los cascos urbanos y suburbanos de las ciudades de Usulután, Santa Elena, Ereguayquín, San Rafael Oriente, Concepción Batres y El tránsito; estos últimos al costado Oriente del casco urbano de la ciudad de Usulután, que es el principal polo de desarrollo y proveedor de servicios y comercio de las referidas poblaciones.

El inmueble está ubicado en el sector poniente del casco urbano de la referida ciudad Usulután en intersección o con frentes a la Carretera Litoral en el costado Sur, al By Pass en el costado Norte, y a la Calle vecinal que conduce a la ciudad Santiago de María y otros en la misma ruta al costado Oriente; principales arterias o corredores vial del país y en este caso en particular, del departamento de Usulután en la zona Oriental del país, en una de las zonas del mayor desarrollo, demanda y plusvalía del en dichos municipios; por cuanto se han desarrollado diversidad de complejos residenciales, más ninguno de centros comerciales, oficentros, ni industriales en dicho sector y zona que es uno de los polos de mayor desarrollo; en calles del más alto tráfico vehicular cotidiano diurno y nocturno, así mismo, cercano y accesible a una gama de establecimientos comerciales, oficinas de servicios, restaurantes, instituciones financieras, etc.

El acceso al inmueble es por las tres vías o arterias viales antes citadas, todas revestidas con carpetas asfaltadas, en buen estado de conservación; y cuenta con algunos servicios públicos y privados, y factibilidad para los demás de toda zona urbanizada, excepto los de alcantarillados; y los linderos están materializados por cercas de alambre espigado en postes de concreto y de madera viva y muerta en condiciones o estado regular, y en algunos sectores por paredes de inmuebles colindantes.

El alineamiento del inmueble es acorde con las leyes, reglamentos y regulaciones vigentes a la fecha efectiva de avalúo en el presente informe.

El terreno es una parcela de configuración irregular con amplios frentes a 3 calles o carreteras interdepartamentales así: 171.23 metros aproximadamente en el costado Sur con la Litoral (CA 02),

226.06 al Norte con el By Pass, y 127.02 metros al Oriente con la calle vecinal a Santiago de María, con topografía semiplana y ligeramente ondulada con suelos franco arcillosos y arcillosos, de tipo latosoles arcillo rojizos, aparentemente libres de pedregosidad y rocosidad en el perfil superior, aptos para la ejecución de proyectos de construcción de una gran variedad de usos como los existentes en su entorno inmediato y mediato (desarrollo urbano de todo tipo y naturaleza).

El inmueble carece de edificaciones y mejoras de todo tipo, excepto vestigios de lo que fueron edificaciones habitacionales; y posee cobertura vegetal arbórea, principalmente de frutales y malezas o arbustiva, consistente en un bosque adulto de diversas clases, entre los que destacan los frutales como la guayaba, arrayán, níspero, mango, cocotero, zapote, y algunos forestales.

Es importante resaltar que en el costado o lindero Oriente del inmueble se encuentra la cuenca de un drenaje de aguas de escorrentía de por medio con la carretera o calle vecinal a Santiago de María.

El inmueble se localiza en un punto estratégico y neurálgico de desarrollo de comercio y servicios en general de orilla de carretera interdepartamental que lo convierte en uno de los tres principales polos de desarrollo comercial de la zona o metrópoli de Usulután y ciudades circunvecinas; por lo que estimamos que reúne las condiciones para haber sido elegido para desarrollar en él, "el primer proyecto de desarrollo urbano de centro comercial moderno" con los más altos estándares en diseño, acabados, dimensión, áreas comunes, esparcimiento y capacidad para albergar la mayoría de tiendas o almacenes, restaurantes, cafeterías y servicios en general con el cual se impulsaría el comercio y servicios en la ciudad de Usulután y circunvecinas inmediatas y mediatas, dada la inexistencia de un centro comercial, principalmente de las dimensiones, categoría y prestigio de la empresa propietaria, desarrolladora y ejecutora del proyecto; para lo cual cuenta con los permisos y factibilidades técnicas estatales y municipales y el estudio de impacto ambiental para dar inicio a la ejecución del proyecto (enlistadas en el anexo 5); sin embargo, cercano a este inmueble, recientemente se ha dado inicio a la construcción (aparente) de un pequeño proyecto de centro comercial denominado MALL DEL SOL, ubicado a orilla y costado Norte del By Pass a la altura del kilómetro 122, entre los cascos urbanos de Santa María y Santa Elena (sur y norte respectivamente), y nor oriente de Usulután a varios kilómetros; en sector que aún presenta muy bajo desarrollo desde la existencia del citado by pass, por cuanto prevalecen los inmuebles de uso agrícola y pecuario, sobre todo cañaverales; y una consecuente desmedida especulación de precios en el mercado, de lo cual damos fe de la existencia de muy pocas transacciones o compraventas de inmuebles, según estudio e investigación efectuada en la zona y el CNR.

REGULACIONES, NORMATIVAS Y DIRECTRICES ESTATALES Y/O MUNICIPALES AMBIENTALES, RESTRICTIVAS Y/O DE DESARROLLO PARA EL INMUEBLE, SECTOR O ZONA:

Las condiciones de descarga y tratamiento de las aguas negras, lluvias, o residuos industriales (si los hubiere) son desconocidas a simple inspección, por cuanto requerirán de solicitar la información pertinente a las entidades competentes; sin embargo, se asumen adecuadas y en condiciones buenas.

La(s) edificación(es), demás obras e instalaciones, así mismo que el terreno y su morfología son acordes con la zona de locación o entorno inmediato y mediato.

Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales:

Se encuentra en la Región Noroccidental de acuerdo al Decreto Ejecutivo N° 09 "Directrices para la zonificación ambiental y los usos del suelo de la Región Noroccidental; sustentado en el art. 50 de la Ley de Medio Ambiente literal a), donde "se autoriza al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales a establecer las directrices de la zonificación ambiental y los usos del suelo; catalogado como:

***Zona edificada:** Tejido edificado (continuo y discontinuo), con lineamiento de permitir el aprovechamiento racional del tejido edificado, consolidando las funciones del desarrollo urbano.*

- ***Permitido:** Infraestructura de transporte, Infraestructura de generación y distribución de energía, Infraestructura de distribución del recurso hídrico, Infraestructura para saneamiento de las aguas residuales, proyectos urbanísticos y/o construcciones, proyectos de equipamiento.*

- ***Permitido con restricción:** Reforestación, obras de protección y mitigación del riesgo, agroindustria, infraestructura para captación y almacenamiento del recurso hídrico, turismo convencional, industria, infraestructura de telecomunicaciones.*

- ***No permitido:** Agricultura permanente, agricultura anuales y semipermanentes, agroforestería, agropecuario, aprovechamiento pecuario, aprovechamiento forestal, acuicultura, infraestructura para la disposición de desechos sólidos (relleno sanitario).*

***Zona de protección y aprovechamiento:** Cultivos anuales y semipermanentes condicionados por susceptibilidad a deslizamientos alta a muy alta; con lineamiento de reversión de la degradación de ecosistemas, desarrollo de una agricultura resiliente al clima y amigable con la biodiversidad y evitar el incremento del nivel de riesgo existente por susceptibilidad a deslizamientos.*

- ***Permitido:*** *Reforestación, obras de protección y mitigación del riesgo, agricultura permanente, agroforestería, agroturismo.*

- ***Permitido con restricción:*** *Agropecuario, agroindustria, aprovechamiento pecuario, aprovechamiento forestal, infraestructura de transporte, infraestructura de generación y distribución de energía, infraestructura para captación y almacenamiento del recurso hídrico, infraestructura de distribución del recurso hídrico, infraestructura para saneamiento de las aguas residuales, proyectos urbanísticos y/o construcciones, proyectos de equipamiento, industria, infraestructura de telecomunicaciones.*

- ***No permitido:*** *Agricultura anuales, y semipermanentes, acuicultura, turismo convencional, infraestructura para la disposición de desechos sólidos (relleno sanitario).*

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES QUE INFLUYEN EN EL (LOS) INMUEBLE(S):

La ubicación en zona y calles polos de desarrollo residencial, comercial y de servicios de la ciudad de Usulután y circunvecinas, en un entorno de complejos residenciales y en general de dicha metrópoli, que han generado una enorme vocación, potencial y plusvalía a los inmuebles de la zona de locación; el contar con amplios frentes a 3 carreteras interdepartamentales, de las cuales la principal es la Carretera Litoral Este; la condición de "predio baldío", en el que se puede diseñar, desarrollar y ejecutar libremente sin existencia de edificaciones, la topografía semiplana y ligeramente ondulada del terreno para usos acordes con el desarrollo antes citado; el plus que representa contar planos topográficos, algunos de ellos ya revisados por Catastro del CNR, los permisos y factibilidades técnicas aprobadas por las entidades estatales y municipales correspondientes, y estudio de impacto ambiental (VER ANEXO 5); que convierten al inmueble en deseable, con una demanda estable con tendencia a la alza y consecuente plusvalía.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES QUE AFECTAN AL (LOS) INMUEBLE(S):

La colindancia o existencia de un drenaje natural que arrastra aguas de escorrentía y los riesgos que pueda representar; la vegetación arbórea existente para dar paso al desarrollo urbano (no así para el ecosistema).

DESCRIPCIÓN Y ÁREA DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO						
CONFIGURACIÓN/FORMA:	Irregular					
TOPOGRAFÍA:	semiplana y ligeramente ondulada					
NIVEL(ES) O TERRAZA(S):	varias y variables					
NIVEL(ES) O ALTURA(S):	desde el mismo nivel, hasta 2 metros sobre el de la calle principal de acceso					
VEGETACIÓN:	arbórea (frutales y forestales), maleza y arbustiva					
CALLES DE ACCESO:	**CA-02E**		**USU-45N**		**RN-14S**	
FRENTE (metros):	171.23		226.06		127.02	
FONDO (metros):	285.90		221.27		322.65	
RELACIÓN FRENTE/FONDO:	1/1.67		1/0.97		1/2.54	
COMPARATIVO DE ÁREAS DEL TERRENO						
MATRÍCULA/DESCRIPCIÓN	**ÁREA REGISTRAL**		**ÁREA DE CAMPO**		**ÁREA A VALUAR**	
	m^2	**v^2**	**m^2**	**v^2**	**m^2**	**v^2**
75244836-00000	44,501.86	63,674.51	44,501.86	63,674.51	61,488.20	87,979.04
75243940-00000	10,250.00	14,665.99	10,250.00	14,665.99		
75174099-00000	6,736.34	9,638.54	6,736.34	9,638.54		
TOTAL	**61,488.20**	**87,979.04**	**61,488.20**	**87,979.04**	**61,488.20**	**87,979.04**

El 100% de la capacidad del terreno es útil, por no formar parte de zonas restringidas ni protegidas y se desconoce de estudios ambientales y similares que se hayan desarrollado en este terreno y los de su entorno inmediato, durante los últimos años; salvo excepciones.

DISTANCIAS Y COLINDANCIAS (VALIDACIÓN DE LA CAPACIDAD SUPERFICIAL Y LINDEROS):

Ver documentos de propiedad adjuntos al presente informe, de lo cual no podemos dar fe de coincidencia o no con lo real o existente en campo al inspeccionar e inmueble en lo concerniente a sus diferentes porciones, por cuanto no existen linderos materializados entre ellas; y por otra parte, debido a que no corresponde a la materia de valuación de inmuebles la labor topográfica, sino a un agrimensor o topógrafo, o equivalente especialista en dicha materia; sin embargo, las diferencias encontradas en las áreas registral y de campo o planos de remedición, en conjunto o como un solo

cuerpo son mínimas equivalentes al 1%, lo cual se encuentra dentro del margen de tolerancia establecido técnicamente.

Los nombres de los propietarios colindantes actuales no fue posible obtenerlos, por negativa de los mismos o de los habitantes al momento de nuestra inspección, o algunos se encontraban deshabitados.

CONSTRUCCIONES:

Las existentes son obsoletas, y vestigios otras edificaciones habitacionales no han sido consideradas en el presente informe de valuación por carecer de valor económico comercial, sumado a la vocación y uso potencial del inmueble, así mismo que por el proyecto de desarrollo urbano a ejecutar a corto plazo.

OTRAS MEJORAS:

- *Ninguna.*

VIDA ÚTIL REMANENTE O RESTANTE DE LAS EDIFICACIONES Y MEJORAS:

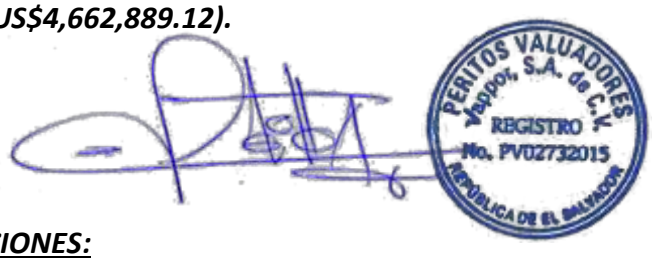
No aplica.

AVALÚO A VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

AVALÚO DE INMUEBLE PROPIEDAD DE DEICE, S. A. DE C. V., UBICADO EN: a la altura del mojón del kilómetro 114.9.5, Carretera Litoral Este (CA 02), jurisdicción de la ciudad y departamento de Usulután, El Salvador, C. A.				
CÁLCULO DE VALORES POR EL MÉTODO COMPARATIVO				
DESCRIPCIÓN/MATRÍCULA CNR	***ÁREAS***	***UNID.***	***VALOR UNIT. ($)***	***A V A L Ú O ($)***
75244836-00000	*63,674.51*	*v2*	*53.00*	*3,374,749.03*
75243940-00000	*14,665.99*	*v2*	*53.00*	*777,297.47*
75174099-00000	*9,638.54*	*v2*	*53.00*	*510,842.62*
			TOTAL AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO	***4,662,889.12***

AVALÚO A VALOR DE MERCADO CON BASE A LAS CONDICIONES DEL BIEN A LA FECHA DE INSPECCIÓN O EFECTIVA DE AVALÚO, Y VALOR DE REALIZACIÓN *(este último criterio y concepto, a exigencia y cumplimiento a la norma NRP27 del BCR/SSF):*

CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 12/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$4,662,889.12).



OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La ubicación en zona y calles de gran demanda, desarrollo y plusvalía, con vocación y potencial para desarrollo urbano comercial, industrial y/o residencial del más alto perfil en la metrópoli de la ciudad de Usulután y circunvecinas, a orillas de la Carretera Litoral, inmediato a las diferentes zonas residenciales, comerciales, de servicios, e industriales; que se ha convertido en uno de los polos de mayor desarrollo comercial y residencial en la zona poniente de la referida ciudad y circunvecinas; la condición de predio o inmueble baldío o sin edificaciones en privilegiada ubicación, lo cual genera un plus para la ejecución de una diversidad de proyectos; la capacidad superficial, configuración y topografía semi plana a ligeramente ondulada del terreno, el contar con amplios frentes a tres carreteras interdepartamentales como son la Litoral, el By Pass de Usulután, y la que de las dos anteriores conduce a la ciudad de Santiago de María y circunvecinas; la existencia de vegetación arbórea en cuanto al beneficio al ecosistema y al daño al mismo para proyectos de desarrollo, entre otros, son los principales factores que determinan el valor de esta propiedad; cuya demanda es estable con tendencia a la alza, y consecuentemente el tiempo o periodo de comercialización es factible en el mediano a largo plazo (más de 3 meses), en función a las dimensiones y valor económico, respecto de la limitada cantidad de cliente potenciales con capacidad adquisitiva para inversiones y desarrollo de tales magnitudes.

El valor dictaminado al inmueble considera la inversión efectuada en el mismo, correspondiente a los planos de levantamiento topográfico, estudio de impacto ambiental, tramitología de permisos y factibilidades técnicas de las entidades municipales y estatales competentes; los costos y consecuente plusvalía que ellos generan, los cuales son para el desarrollo y ejecución de un proyecto de infraestructura urbana comercial y de servicios de primer orden a nivel nacional como los más modernos centros comerciales existentes en las ciudades de Soyapango y Apopa en esta metrópoli del Gran San Salvador; inexistente en el casco urbano de la ciudad de Usulután y circunvecinas.

El criterio aplicado para dictaminar avalúo a este inmueble es, en función a la condición de integración de las tres porciones de terreno en un solo cuerpo, y no por separado o independientes una de otra; en consecuencia, recomendamos que cualquier negociación o transacción deba efectuarse conjunta o simultáneamente, por cuanto el valor de cada inmueble por separado estaría sujeto a variaciones.

En fe de lo anterior, también recomendamos tramitar diligencias de reunión y remedición de los inmuebles, a efecto de integrarlos legalmente tal cual condición física.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ:

La calificación de liquidez se estima en ALTA, producto de la vocación mayor y mejor uso potencial que es el de desarrollo de infraestructura urbana comercial, y/o residencial similar a la del desarrollo y demanda existente en su entorno inmediato y mediato; en el que la existencia de inmuebles similares de semejantes dimensiones características y ventajas antes expuestas, en su calidad de terreno baldío, sin construcciones ni mejoras de ningún tipo, muy difícilmente pueden ser superables, en el que la disponibilidad se remonta a una limitada cantidad, alta demanda y consecuente plusvalía.

CERTIFICACIÓN:

El estudio efectuado para valuar el inmueble antes expuesto, se ha llevado a cabo mediante la inspección personal del mismo y análisis de algunos documentos. Las investigaciones de mercado de bienes inmuebles en función y cumplimiento a los principios de la oferta y la demanda, estudio y análisis metodológico de las informaciones e investigaciones, mediante la aplicación de técnicas, procedimientos y métodos mundialmente conocidos y aceptados; lo cual se efectuó con el mayor celo profesional, por cuanto esta empresa y sus colaboradores no tenemos ningún interés personal en el desarrollo del trabajo, ni en los resultados obtenidos; en consecuencia, el presente informe expresa nuestras conclusiones. La documentación de apoyo análisis, procedimientos y cálculos, quedan en poder de esta empresa. ***DOY FE.***

El avalúo dictaminado a este inmueble, supone la inexistencia de vicios ocultos en el terreno y edificación(es), dado que las condiciones físicas aparentes son normales, entre las que se pueden mencionar contaminantes ambientales, defectos en el subsuelo, gravámenes, existencia de infraestructura subterránea que pueda afectar la construcción de edificios y consecuentemente el valor de mercado; por cuanto no asumimos ninguna responsabilidad en caso que al practicar estudios de suelos, estructurales u otros, puedan encontrarse materiales inflamables, contaminantes ambientales, u obras que puedan descubrirse al efectuar los estudios de suelos, estructurales u otros,

o diseños para la ejecución de obras civiles, o cuales quiera otros tipos de desarrollo; además se presume que la documentación legal está en orden y puede ser comercializado, a menos que se compruebe lo contrario. Así mismo, no somos responsables por eventos o sucesos externos que puedan afectar al inmueble en un futuro cercano o lejano.

Se desconoce de regulaciones, normas o restricciones al uso y desarrollo que puedan afectar al inmueble sujeto de la presente valuación, por cuanto, el valor dictaminado es acorde a los precios de mercado local o entorno inmediato a la fecha indicada o efectiva de este avalúo, y las condiciones del mismo.
El documento de propiedad no relaciona afectaciones de servidumbres activas o pasivas, prevenciones ni gravámenes que puedan afectar al inmueble.

El material proporcionado en este documento es ilustrativo para ayudar al lector a una mejor interpretación de esta propiedad, de las características físicas propias o endógenas y las del entorno o exógenas.

CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y REGULACIONES:
El presente dictamen no incluye cualquier tipo de impuestos o tasas que graven a este inmueble.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27); en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas en el artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación.

INSUMOS CLAVES UTILIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO Y LIMITACIONES:

INSUMOS:

Escritura o testimonio de propiedad del inmueble, plano de levantamiento topográfico, inspección al mismo sin ningún tipo de restricciones ni limitaciones, con apoyo y acompañamiento del personal de la firma contratante de los servicios de valuación. Permisos, factibilidades y otros documentos detallados en anexo 5.

LIMITACIONES:

NINGUNA.

NIVEL DE OCUPACIÓN/DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble es un predio rústico con cubierta de árboles y malezas, por lo que el índice de ocupación no aplica en este caso; sin embargo, puede definirse en total desocupación, especulando con el desarrollo y la plusvalía en su entorno; así mismo, es el índice de ocupación en la mayoría de inmuebles grandes, cuyo uso predominante es el agrícola o pecuario o ambos; y en cuanto a los usos comercial y residencial, los índices de ocupación son cercanos al 100% en función a la demanda, demás condiciones, características y factores favorables o positivos, antes expuestos.

San Salvador, 9 de diciembre de 2,022.

Carlos Alberto Portillo Aguilar
Gerente General
PV 02732015

Carlos Adelmo Portillo Padilla
Técnico Responsable
PV 00182017

GLOSARIO:

GLOSARIO				
NRP-27: *Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales específica y legalmente aplicable al Sistema Financiero Nacional.*	***SSF:*** *Superintendencia del Sistema Financiero.*	***CNR:*** *Centro Nacional de Registros.*	***OPAMSS:*** *Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador*	***MARN:*** *Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*
	VMT: *Viceministerio de Transporte*	***MOP:*** *Ministerio de Obras Públicas*	***MAG:*** *Ministerio de Agricultura y Ganadería*	***AMSS:*** *Área Metropolitana de San Salvador*
	U: *Unidad de medida.*	***ml:*** *metro lineal.*	***Km:*** *kilómetro*	***m²:*** *metro cuadrado.*
S/G: *Saldo o cifra global.*	***S/N:*** *Sin número*	***m³:*** *metro cúbico.*	***Mz:*** *Manzana*	***Ha:*** *Hectárea.*
MICULTURA: *Ministerio de Cultura*	***CEL:*** *Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa.*	***PIB:*** *Producto Interno Bruto.*	***BCR:*** *Banco Central de Reserva de El Salvador.*	***TDRs:*** *Términos de Referencia.*

ANEXOS:

Evidencia documental de algunos inmuebles comparables investigados en el mercado local con la aplicación del método comparativo (anexo 1), ubicaciones y fotos de los inmuebles investigados (anexo 2), esquema de ubicación del inmueble (anexo 3), fotografías (anexo 4), fotocopias de permisos, resoluciones y factibilidades técnicas (anexo 5), planos de remedición de inmueble, fichas de ubicación catastral (anexo 6), documentos de tenencia legal (anexo 7), y certificaciones extractadas (anexo 8).

Vappor S. A. de C. V. Valuaciones Profesionales Portillo

ANEXO 1 - AVALÚO INMUEBLE PROPIEDAD DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, DEICE, S.A. DE C.V., SITUADO EN:
Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, El Salvador, C. A. (PA22.0076)

INMUEBLES COMPARABLES INVESTIGADOS EVIDENCIA DOCUMENTAL CON APLICACIÓN MÉTODO COMPARATIVO

ITEM	UBICACIÓN	INFORMANTE Y NÚMERO TELEFONO	TIPO DE TRANSACCIÓN Y FECHA	OBSERVACIONES RELEVANTES	ÁREA DE TERRENO EN M²	ÁREA DE TERRENO EN V²	VALOR INVESTIGADO ($)	VALOR AJUSTADO ($)	VALOR UNITARIO DEL TERRENO POR V² /($)	VARIABLES DE MODIFICACIÓN (%)												FACTOR DE AJUSTE (%)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO POR ($/V²)
										UBICACIÓN	ACCESOS/FRENTES DE CALLES	FACTOR ÁREA DE TERRENO	TOPOGRAFÍA, CONFIGURACIÓN, ANCHO, FONDO,	USO POTENCIAL	NIVELES O ALTURAS, OTROS	FACTIBILIDAD PARA SERVICIOS	CONDICIÓN DE URBANIZADO Y RÚSTICO	RIESGOS SOCIALES	PLUS POR PERMISOS, FACTIB. TÉCNICAS ESTUDIO IMPACTO	CRITERIO DEL VALUADOR; AJUSTE FACTORES ÁREA		
0	**INMUEBLE SUJETO DE AVALÚO**				**70,897.94**	101,442.76																	N/A
3	Cantón El Talpetate, Carretera del Litoral, Usulután, Usulután	casi frente al redodel inicio del bypass oriente	Transacción efectiva abril 2021		11,377.50	16,279.25	640,000.00	704,000.00	43.25	1.25	1.10	0.86	1.20	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	**1.28**	**55.14**
4	Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután		Transacción efectiva julio 2021		25,442.58	36,403.96	450,000.00	495,000.00	13.60	1.25	1.10	0.92	1.30	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	**3.94**	**53.56**
12	Barrio La Parroquia, Usulután, Usulután	7196-1552 Raul Bonilla (Propietario)	Oferta de venta vigente desde marzo 2021		4,755.30	6,804.02	1,300,000.00	1,170,000.00	171.96	0.50	1.10	0.80	1.20	0.70	1.00	0.80	0.95	1.00	1.20	0.95	**0.32**	**54.95**
13-C	Cantón San Francisco, Santa María, Usulután	Hernán Flores, tel. 7496 1552 compra 2 porc. 01/2020 y 02/2022 $1,280,000.00	Oferta de venta vigente desde julio 2021		68,663.80	98,246.09	6,000,000.00	4,800,000.00	48.86	0.90	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.20	1.00	**1.07**	**52.10**
14	Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután	Hilda (Propietaria) 7928-1570	Oferta de venta Septiempre 2022	2 Parcelas	3,293.90	4,713.00	500,000.00	250,000.00	53.04	1.00	1.10	0.77	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	0.90	**1.06**	**56.12**
15	Santa María, Usulután	Edwin Aparicio (Propietario) 7178-3292	Oferta de venta Septiempre 2022	5 Manzanas de un terreno mayor familiar	34,944.80	50,000.00	1,250,000.00	1,000,000.00	20.00	1.50	1.00	0.94	1.00	1.50	1.00	1.00	0.90	1.00	1.20	1.00	**2.29**	**45.82**
																					VALOR UNITARIO PROMEDIO	**52.95**
																					VALOR UNITARIO AJUSTADO	**53.00**

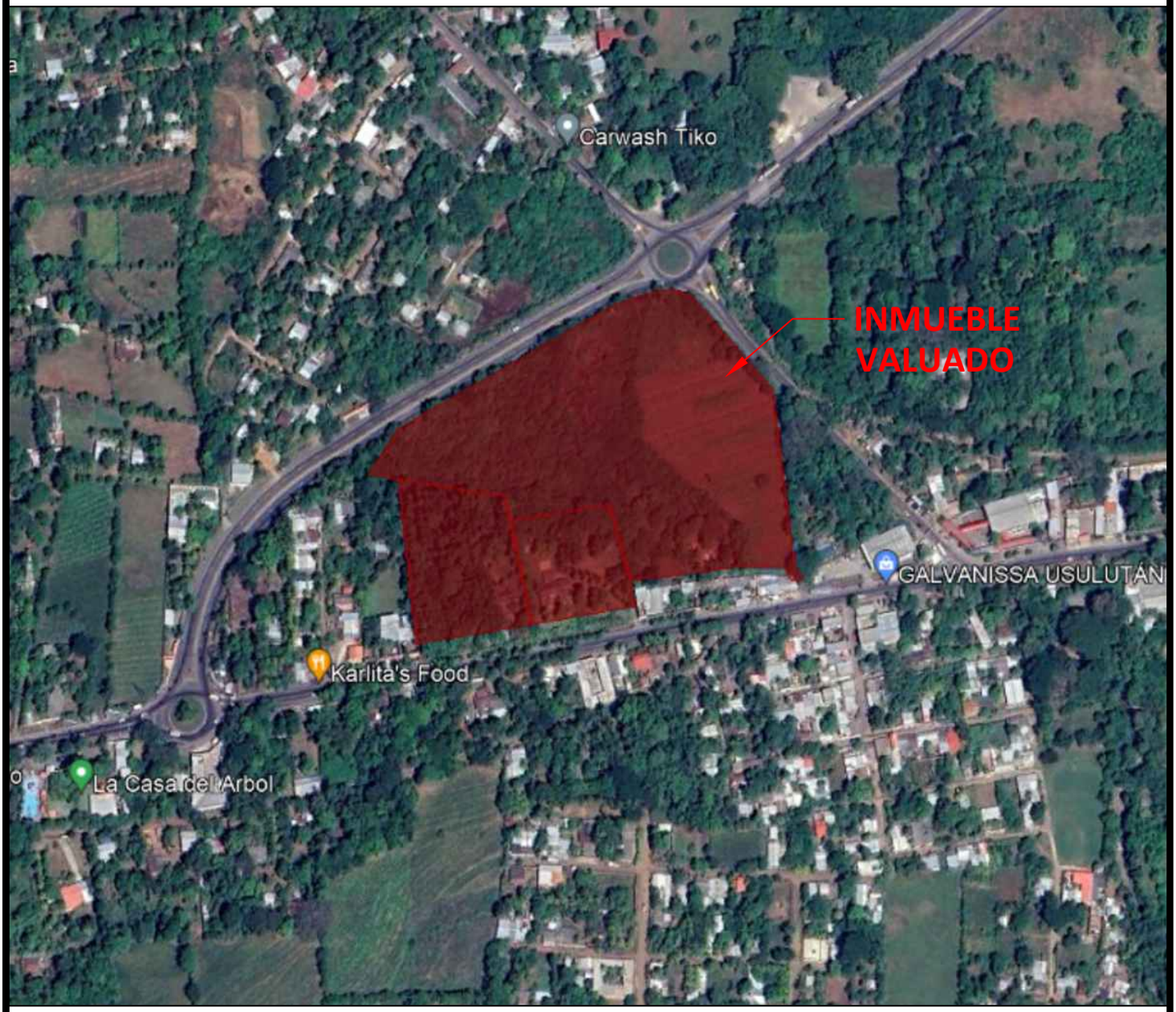
Para determinar el valor se consideraron 6 de 16 inmuebles comparables investigados y ubicados en el entorno inmediato y mediato, se analizaron similitudes y diferencias ponderando los valores de los inmuebles comparables con relación al inmueble sujeto de avalúo; y se llegó a la conclusión que el resultado obtenido es acorde con el mercado de los inmuebles del sector o zona; y en particular para el inmueble sujeto de avalúo, el cual considera la plusvalía ganada por la obtención y costos de permisos, factibilidades técnicas, estudio de impacto ambiental, entre otros.

PERITOS VALUADORES Vappor, S.A. de C.V. REGISTRO No. PV02732015 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SAN SALVADOR, DICIEMBRE DE 2022.

Carlos Alberto Portillo Aguilar
Gerente General
PV-02732015

ANEXO 2- UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS DE BIENES COMPARABLES INVESTIGADOS (PA22.0076)			
ITEM	**UBICACIÓN (REFERENCIA)**		**FOTOS**
3	*Cantón El Talpetate, Carrera del Litoral, Usulután, Usulután*		*Investigado en el CNR*
4	*Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután*		*Investigado en el CNR*
12	*Barrio La Parroquia, Usulután, Usulután*		*No fueron proporciondas*
13-C	*Cantón San Francisco, Santa María, Usulután*		*No fueron proporciondas*
14	*Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután*		*Investigado en el CNR*
15	*Santa María, Usulután*		*Investigado en el CNR*



ANEXO 3

ESQUEMA DE UBICACIÓN | SIN ESCALA

Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El Salvador, C. A.

PRESENTA	CÓDIGO	ESCALA	RESPONSABLES	FECHA
Vapor s.a. de c.v.	PA22.0076	SIN ESCALA	CP/CP	NOVIEMBRE 2022

ANEXO 4 - INMUEBLE UBICADO EN:
Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, Departamento de Usulután.

ANEXO 5 - DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE INMUEBLE PROPIEDAD DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, DEICE, S.A. DE C.V., SITUADO EN:
Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, El Salvador, C. A. (PA22.0076)

PERMISOS y DOCUMENTACIÓN				
ÍTEM	DOCUMENTO	INSTITUCIÓN	PERMISO	RESOLUCIÓN
1	2021 12 08 PMU - AU - CALIFICACION Y FALL	Alcaldía Municipal de Usulután	Calificación de lugar y factibilidad de drenaje de aguas lluvias, para el desarrollo de un proyecto COMERCIAL. EXP No.071-2021	Oficina Resuelve: CONCEDER LO SOLICITADO. Será validad por el término de un año, a partir de esta fecha (8 de diciembre de 2021). Sujeto a otras condiciones Resolución CFL 032-2021
2	2022 01 12 PMU - AU - FACTIBILIDA RECOLECCION BASURA	Alcaldía Municipal de Usulután	Factibilidad de Recolección y Disposición final de Desechos Sólidos, cuando entre en funcionamiento el proyecto "Plaza Mundo Usulután"	RESUELVE: Apruébese la factibilidad de la Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos. Aprobado el 12 de enero de 2022. Sujeto a otras condiciones
3	2022 03 04 PMU - AU - LINEA DE CONSTRUCCION	Alcaldía Municipal de Usulután	LINEA Y NIVEL DE CONSTRUCCION, para el desarrollo de un proyecto COMERCIAL. EXP No.070-2021	Oficina Resuelve demarcar la Línea y Nivel de Construcción (descripción en documento). Será validad por el término de un año, a partir de esta fecha (8 de diciembre de 2021). Sujeto a otras condiciones. Resolución LNC 016-2021
4	2022 04 19 PMU ANDA - REF.CNA.047.2022	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados	Solicitud de otorgamiento de Certificado de No Afectación (CNA) para la explotación de un pozo a perforar que abatecerá de agua al proyecto "Centro Comercial Plaza Mundo Usulután". Red. CNA.047.2022	SE OTORGA EL CERTIFICADO DE AFECTACIÓN SOLICITADO. Sujeto a otras condiciones. Vigencia de 2 añosa partir de la fecha de emisión (18 de abril de 2022). Sujeto a otras condiciones
5	2022 05 16 PMU - AU - PERMISO DE DEMOLICION	Alcaldía Municipal de Usulután	Autorización del PERMISO DE DEMOLICION, para el proyecto denominado "DEMOLICION DE EDIFICACIONES EXISTENTES", en inmueble Propiedad de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. EXP No.253-2022	Resuelve CONCEDER lo solicitado. ES VALIDAD POR EL TERMINO DE UN AÑO CALENDARIO, contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso de construcción (25 de mayo de 2022) Sujeto a otras condiciones. Resolución 253-2022
6	2022 06 22 AU - AUTORIZACION RECIBIDERO DESECHOS CONSTRUCTIVOS SALVADOR PERDOMO	Alcaldía Municipal de Usulután	AUTORIZACIÓN para poder recibir desechos de materiales de construcción (Ripio, Tierra o Desechos de materiales constructivos)	Se AUTORIZA que se puedan verter los materiales antes descritos. Para un tiempo de SEIS MESES a parti de esta fecha (15 de junio de 2022)
7	DEICSV USU Handal Remedicion Plano Aprob 220824	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), Matrícula 75063119-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
8	DEICSV USU Infantozzi Remedicion Plano Aprob 220824	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), Matrícula 75213418-00000, Matrícula 75239352-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
9	DEICSV USU Infantozzi Reunion Plano 2022 Aprob	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REUNION), Matrícula 75213418-00000, Matrícula 75239352-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
10	DEICSV USU Rosario Remedicion Plano Aprob 220908	CNR, Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional	REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), Matrícula 75174099-00000, Matrícula 75239352-00000	Se hace constar que dichos plamos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que se tiene controlada (Obervar la nota de REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA)
11	Permiso de construcción	Alcaldía Municipal de Usulután (Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano)	Permiso de construcción, Exp. N° 065-2022	Oficina Resuelve: CONCEDER LO SOLICITADO. Sujeto a condiciones ver Resolución PCC-026-2022, firmada por el Tec. Wilver Adaias Hernández Cristales / Jefe de Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano.

		Estudio de impacto ambiental		
12	*Carta de presentación*	*Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*	*En relación con la Convocatoria EsIA NFA 556-2022, del Proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN"*	*Resolución MARN-NFA556-2022-R-852-2022* *Otorga el PERMISO AMBIENTAL DE "UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN"* *Con vigencia a partir del 22 de noviembre de 2022.*
13	*Carta de publicación*	*Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*	*Requerimiento de Consulta Pública y entrega del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN". Referencia: MARN-DEC-GEA-NFA556-2022-5586-2022*	
14	*Estudio de impacto ambiental*	*Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*	*Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN". NFA 556-2022*	
		PLANOS		
	DOCUMENTO	***INSTITUCIÓN***	***NOMBRE***	***RESPONSABLE/SELLADO POR***
15	*03458 - Topogáfico3 (1)*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Plano Topográfico (Carretera El Litoral en el municipio de Usulután del departamento de Usulután*	*N/A (Diciembre 2021)*
16	*DEICSV Handal Remedicion Plano 220810*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Plano de Remedición (Terreno Urbano, Matrícula No. 75063119-00000, Parcela Catastral 1123R31/631)*	*Raúl Eduardo Rivas Díaz, IC-3416 (Mayo 2022)*
17	*DEICSV Infantozzi Remedicion Plano 220810*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Plano de Remedición (Terreno Urbano, Matrícula No. 75213418-00000, Parcela Catastral 1123R31/642)*	*Raúl Eduardo Rivas Díaz, IC-3416 (Julio 2022)*
18	*DEICSV Infantozzi Reunion Plano 220919*	*TOPCOM Ingeniería, Cartografía y Servicios Registrales*	*Reunión de Inmuebles (Parcela Catastral 1123R31/642)*	*Carolina Monterrosa, Técnica Proyectista TP-0636 (Agosto 2022)*
19	*DEICSV R Guerrero Remedicion Plano 220823 (DWG)*	*TOPCOM Topografía Inteligente*	*Plano de Remedición (Terreno Urbano, Matrícula No. 75174099-00000, Parcela Catastral 1123R31/641)*	*N/A (Julio 2022)*

Fotocopias de permisos, resoluciones y factibilidades técnicas (anexo 5)

EXP No. 071-2021
RESOLUCION CFL 032-2021
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2021

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **CALIFICACION DE LUGAR Y FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, en inmuebles propiedad de **HANDAL Y SOBRINOS, CLAUDIA MARIA INFANTOZZI DE PARKER, CARLA ISABEL INFANTOZZI DE SAFIE, ORLANDO INFANTOZZI, MARTA ELENA ALFARO DE AGUILA, JAIME RODOLFO AVILA CASTRO, GLORIA AVILA LLERENA DE CHACON, AIDA LORENA AVILA DE SCHONENBERG, JOSE ARMANDO AVILA AVENDAÑO, JOSE RAUL AVILA CASTRO Y MARIA EUGENIA AVILA DE ZEDAN.** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Al respectivo, esta Oficina RESUELVE: **CONCEDER LO SOLICITADO**, la cual se otorga condicionada a que el proyecto comercial a desarrollar, deberá atender los siguientes requerimientos y normativas urbanas siguientes:

1. El nombre del proyecto se denomina **PLAZA MUNDO USULUTAN.**

2. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

3. El proyecto en mención deberá desarrollarse dentro de los límites establecidos y las consideraciones y recomendaciones emitidas en Línea de Construcción y la Revisión vial que emitirá esta dependencia.

4. Deberá solicitar en esta dependencia municipal **la Revisión Vial y Zonificación** de las obras civiles a proyectar, requeridas para la habilitación y funcionamiento del proyecto comercial a desarrollar.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

5. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

6. La construcción deberá contar con todas las protecciones necesarias a fin de evitar todo tipo de molestias e inconvenientes a los vecinos y peatones. En caso contrario, esta Oficina, dejara sin efecto los trámites previos y Permiso de Construcción que sea otorgado para el proyecto comercial en mención.

7. Esta calificación queda sujeta al alineamiento demarcado para el inmueble en mención, debiendo respetar el derecho de vía y sección transversal

8. El vigente desarrollo del proyecto estará condicionado a la factibilidad de aguas negras extendidas por la Administración Nacional de Acueductos y alcantarillados Sanitarios (**ANDA)**, debiendo presentar su factibilidad en la documentación que se adjunte a la solicitud del permiso de construcción correspondiente. En caso de no contar con factibilidad de Alcantarillado, deberán solicitar al Hospital Regional la autorización para la construcción de fosa séptica, la cual deberá ser catalogada y autorizada para el uso comercial que comprende el proyecto solicitado.

9. En consideración a que la red de drenaje de aguas grasas se proyecta drenar a la red de Alcantarillados de Aguas Negras de la Administración Nacional de Acueductos (ANDA), su ejecución estará condicionada a la factibilidad que emita dicha institución gubernamental y a las condicionantes que se establezcan para su implementación.

10. En consideración que no se extienda la Factibilidad del Drenaje de las Aguas Residuales, es necesario presentar el Diseño de sistema de tratamiento que se proyecte instalar, según lo establecido en el reglamento vigente del Ministerio de Salud Pública (MINSAL), memoria de las pruebas de infiltración in situ (aplica para Establecimientos que no requieren presentar Estudio de Suelos), planos completos del sistema y sus componentes, con detalles y especificaciones técnicas, firmado y sellado por el profesional responsable, y la autorización del MINSAL, para su construcción.

11. En el caso que el proyecto comercial solicitado requiera de la instalación de tuberías, pozos de visita y/o trampa de grasas, no podrá ser instalada ni proyectada sobre terrenos particulares, con excepción que se presente la autorización notariada por parte de los propietarios de los inmuebles que fuesen afectados con dicha obra.

12. Será requisito indispensable para cualquier solicitud, dejar en el extremo derecho de los planos un espacio de 15 x 25 centímetros debidamente enmarcados para la colocación de los sellos de aprobación por parte de esta dependencia municipal.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

13. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico).

14. Para el proyecto en mención deberá considerar las Plazas de Estacionamiento necesarias, tomando en cuenta el área de atención al público, así como los espacios de Carga y Descarga para los locales de dicho establecimiento.

15. Deberá presentar una propuesta para el desalojo de los desechos que no sean de tipo domiciliario y que no puedan ser recolectados por servicio del tren de aseo que provee esta municipalidad, debiendo adjuntar factibilidad de dicho servicio en el tramite o petición del Permiso de Construcción para la remodelación del local comercial en mención.

16. Esta resolución queda sujeta al alineamiento demarcado por esta dependencia municipal para el inmueble presentado; por lo que la remodelación a efectuar al local comercial deberá efectuarse dentro del Área útil que se establezca en el alineamiento respectivo.

17. La presente Calificación de Lugar emitida por esta dependencia municipal, **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**. Transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

18. Esta Calificación no constituye autorización para efectuar ninguna clase de obra física en el terreno en mención, reservándose esta Oficina el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplir esta disposición.

19. El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

20. Cuando se solicite el permiso de Construcción deberá indicarse diámetro de tuberías, pendientes, tipo de material, caudal estimado y punto de descarga de las aguas grasas, indicando sus niveles de captación y desagüe de las mismas.

21. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble presentado.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

22. No se permitirá el almacenamiento NI la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

23. El proyecto comercial presentado queda condicionado a las disposiciones que contiene **LA LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**, vigente para el Desarrollo Urbano del Municipio de Usulután, incluyendo **La Ley y Reglamento de Carreteras y Camino Vecinales**, que rige y está regulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), que establece e impone las sanciones estipuladas en la referida Ley antes mencionada. Es por ello que al proyectar los accesos al proyecto en mención, deberá de respetar el alineamiento demarcado y no se permitirán accesos directos o perpendiculares a ningunas de las calles colindantes al inmueble.

24. Deberá considerar un espacio para efectuar las labores carga y descarga, el cual tendrá que ubicarse o contemplarse al interior del área útil del inmueble, debiendo proveerse de una vía interna que disponga de las dimensiones óptimas para efectuar y canalizar las maniobras al interior del área útil establecida en el alineamiento otorgado y demarcado para el inmueble en mención, en el que se deberá atender lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta Ciudad, el cual establece literalmente en el Articulo 73 lo siguiente: "**Las parcelas con frente a Vías Expresas y Arterias Primarias, deberán contar para su acceso con una Calle Marginal paralela a dicha vía.- El acceso al proyecto podrá restringirse a una entrada y una salida independientes, las que se ubicaran en cada extremo del frente del proyecto**", pues el mismo dispone de una longitud superior a 15 metros.- En los casos de parcelas con frentes inferiores a dicha longitud, **podrá disponer de un acceso exclusivo con doble circulación y se restringirá a la habilitación de una Calle Marginal, que se deberá efectuar paralela al eje de la Arteria Primaria o Vías expresa de acceso al proyecto**.

25. Considerando que la quebrada de invierno más próxima que se localiza al costado sur-oriente del inmueble presentado, se deberá considerar el drenaje pluvial hacia la misma, el cual deberá ser de forma encauzada, debiendo canalizar toda las aguas lluvia captadas al interior del proyecto en mención y las provenientes de los terrenos vecinos que en la actualidad generen una escorrentía superficial en forma natural hacia el interior del referido inmueble (costado sur), lo cual deberá justificarse mediante la elaboración de un **Estudio Hidrológico**, que garantice un adecuado

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

drenaje superficial, el cual deberá contemplar la presentación de un cuadro resumen de carácter comparativo, en el que se haga un análisis respecto a las condiciones actuales del terreno natural y las que se susciten con la ejecución del referido proyecto habitacional, de acuerdo a las condiciones: de impermeabilización dispuestas y atendiendo el grado de Urbanización establecido para el desarrollo del referido proyecto habitacional.- En el mismo análisis, se deberá establecer las medidas técnicas e infraestructura pluvial a implementar, a fin de que se garantice que el encauzamiento de las aguas lluvias, sobre la quebrada de invierno en mención, **NO CAUCE** daños en inmuebles, edificaciones e infraestructuras existentes en los niveles inferiores al punto de descarga del drenaje pluvial previsto para el proyecto comercial en mención, a fin de garantizar la integridad de los habitantes de los referidos inmuebles que colinden con la quebrada de invierno aludida.

26. En atención a que el desarrollo del proyecto comercial se concede en un inmueble que tiene una extensión superficial superior a 3.50 Hectáreas, el cual no se encuentra asentado en una zona de riesgo, ni vulnerabilidad, en el que existen únicamente árboles frutales y de diferentes especies dispersos, y su localización corresponde con el de una zona Habitacional y Comercial Consolidada respecto a sus colindancias e inmuebles aledaños, es necesario del requerimiento para la presentación del formulario ambiental y el Permiso Ambiental extendido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

27. Se deberá solicitar y obtener, en esta dependencia municipal, la factibilidad de recolección de los desechos sólidos domiciliares.- En su defecto deberá presentar una propuesta para su recolección.

28. En caso de requerir la autorización la tala parcial o total de árboles existentes dentro del inmueble presentado, se deberá obtener la misma, la cual deberá ser extendida por la Unidad Ambiental de esta municipalidad, previo a la autorización del Permiso de Parcelación del proyecto habitacional en mención, la cual deberá adjuntarse a la documentación de la solicitud respectiva.

29. Para el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia, por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto más las aguas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

30. 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.

31. Deberá diseñar y construir obras de control para infiltración y almacenamiento, para uso de las aguas lluvias y/o sistema de retención que solo permitan descargar el caudal generado por el terreno en condiciones sin desarrollo.

32. **Para poder descargar los sistemas de drenaje de Aguas Lluvias hacia cualquier cuerpo de agua, deberá diseñar y construir un sistema de detención-retención de aguas lluvias, con el fin de poder descargar solamente el caudal generado por el terreno en condiciones naturales (sin desarrollo del proyecto, considerando el coeficiente de escorrentía C=0.10).**

33. Será el profesional responsable el encargado de presentar una propuesta para la descarga de las aguas lluvias, sin que afecte la red vial y las colindancias.

34. **Deberá considerar un espacio y depósito para la recolección de la basura, el cual deberá ubicarse en un lugar de fácil acceso para su recolección**.- En dicho depósito no deberá disponerse de desechos que pongan en riesgo la salud de los miembros de la comunidad y del personal operativo de la municipalidad encargados de la recolección de desechos sólidos del área urbana de esta Ciudad.

35. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y demás reglamentos de Desarrollo Urbano vigentes para otras urbes y afines, que puedan ser aplicada su normativa urbana en casos excepcionales que no se contemple en la primera, que rige el desarrollo urbano del Municipio de Usulután.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL
DE USULUTÁN

CALLE GRIMALDI No 1 USULUTAN, EL SALVADOR, C. A.
TEL 2684-6702 2662 0068

UNIDAD DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

EXP No. 070-2021
RESOLUCION LNC- 016-2021
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2021

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **LINEA Y NIVEL DE CONSTRUCCION**, para el desarrollo de un proyecto COMERCIAL, en inmuebles propiedad de **HANDAL Y SOBRINOS, CLAUDIA MARIA INFANTOZZI DE PARKER, CARLA ISABEL INFANTOZZI DE SAFIE, ORLANDO INFANTOZZI, MARTA ELENA ALFARO DE AGUILA, JAIME RODOLFO AVILA CASTRO, GLORIA AVILA LLERENA DE CHACON, AIDA LORENA AVILA DE SCHONENBERG, JOSE ARMANDO AVILA AVENDAÑO, JOSE RAUL AVILA CASTRO Y MARIA EUGENIA AVILA DE ZEDAN.** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.
Esta oficina RESUELVE demarcar la Línea y Nivel de Construcción solicitada así:

SOBRE: CARRETERA LITORAL		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**15.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**9.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.50**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA A SANTIAGO DE MARIA		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**10.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**6.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**1.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.00**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA BY PASS		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**25.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN ACTUAL	**12.00**	**MTS.**
ANCHO DE HOMBRO	**2.60**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**2.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ZONA DE RETIRO	**7.50**	**MTS.**

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

N O T A S:

1. En los planos de construcción deberán presentar en todas las hojas un espacio de 15 x 25 centímetros, debidamente enmarcados en el extremo inferior derecho para los sellos de aprobación.

2. Los alineamientos descritos fueron demarcados en el terreno y en el plano de ubicación respectivo.

3. El nivel de construcción deberá considerar un nivel de piso terminado no menor de 0.20 mts., siempre y cuando éste no obstaculice el drenaje de aguas lluvias proyectado hacia la cuneta.

4. El nivel de ACERA a construir, tiene que ser no mayor de 0.20 mts. del nivel de la cuneta existente o proyectada, no dejando obstáculos en el ancho de la misma como gradas, para superar las diferencias de nivel que pudieran resultar de la construcción del referido proyecto. Las deferencias de niveles que pudieran resultar, se tendrían que subsanar dentro del referido proyecto, no así en las aceras.

5. Esta resolución queda condicionada a lo establecido en la **Calificación de Lugar** otorgada por esta dependencia.

6. Todo acceso al inmueble en mención ya sea Pasaje o Calle, tiene que entrar en desarrollo del proyecto, ya que el inmueble se encuentra colindante con proyectos ya establecidos.

7. La presente resolución SERA VÁLIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA.- Transcurrido ese lapso el interesado deberá solicitar su revalidación y quedará sujeto a aceptar cualquier modificación que se hubiere introducido posteriormente en los alineamientos.

8. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna clase de trabajo físico en el terreno disponible.

9. En caso de efectuar una segregación del inmueble general, deberán solicitar la calificación de lugar y presentar la escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros, al momento de solicitar el permiso de construcción.

10. En vista que el inmueble se localiza **con frente y acceso a una vía primaria**, este alineamiento quedara condicionado a lo establecido en la **Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales**, que incluirá todas las condiciones de accesibilidad vehicular que disponga y/o establezca el Ministerio de Obras Públicas, que es el ente o institución gubernamental que regula el cumplimiento de toda la normativa y

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

disposiciones técnicas y legales, que se establecen en la Ley y Reglamento antes mencionado y al cual se hace referencia en este numeral de la presente resolución emitida por esta dependencia municipal.

11. Deberá atender las disposiciones técnicas contenidas en el **Art. 73** del reglamento y Ley de Urbanismo y Construcción vigente, para el control del desarrollo urbano de esta ciudad, **el cual se refiere a condicionantes para el acceso a Parcelas sobre vías de circulación mayor**.

12. Esta resolución deja sin efecto cualquiera que sobre lo particular haya emitido esta Oficina, con fecha anterior.

13. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO.

ALCALDIA MUNICIPAL
DE USULUTÁN

CALLE GRIMALDI No 1 USULUTAN, EL SALVADOR, C. A.
TEL 2684-6702 2662 0068

OFICINA DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

EXPEDIENTE No.- 253-2022
RESOLUCION No.- 253-2022
USULUTAN 25 DE MAYO DE 2022

En atención a solicitud presentada en esta dependencia municipal para efecto de obtener la autorización del **PERMISO DE DEMOLICION**, para el proyecto denominado "**DEMOLICION DE EDIFICACIONES EXISTENTES**", en inmueble Propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.**
Ubicado en Carretera Litoral y Carretera By Pass, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.-

Al respecto este Departamento resuelve **CONCEDER** lo solicitado, haciendo constar al interesado lo siguiente:

1. La demolición se llevara a cabo de conformidad con las Protecciones y especificaciones técnicas requeridas.

2. Los alcances del proyecto otorgado comprende lo siguiente:

- **Demolición de 927.49 m2, de Edificaciones Existentes.**

3. El Permiso otorgado **UNICAMENTE** corresponde y autoriza la obra civil que conlleva la obra descrita.

4. No se permitirá el depósito de materiales sobrantes (ripio y basura) dentro del derecho de vía aledaño al inmueble presentado, advirtiendo que dicho incumplimiento está sujeto a sanciones económicas que establecen que el depósito de materiales de construcción y ripio frente a su propiedad, se sancionara con monto equivalente a $ 11.43 dólares de multa; por lo que se le sugiere que este sea ubicado dentro de los límites de propiedad del inmueble presentado

5. El Permiso se otorga de forma condicionada, el cual podrá revertirse en caso de que **se justifique técnicamente,** que su funcionamiento es perjudicial o pone en riesgo la salud de los habitantes de los sectores aledaños a la ejecución del referido proyecto.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

6. Esta resolución emitida que ampara el Permiso otorgado, **ES VALIDA POR EL TERMINO DE UN AÑO CALENDARIO,** contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso de construcción, transcurrido ese lapso de tiempo, deberá solicitar su revalidación, **quedando sujeto el proyecto a la imposición y acatamiento de las nuevas normativas urbanas vigentes para el uso de suelo de suelo otorgado**.

7. Al momento de trazar y excavar las cimentaciones del proyecto, se deberá proteger las existentes en edificaciones adyacentes o colindantes, debiendo considerar los niveles de terraza de los mismos, para efecto que las cimentaciones del proyecto presentado, se profundicen respecto a los niveles de terraza de los terrenos vecinos.

8. Se le hace saber al interesado que el Permiso de Demolición extendido constituye la autorización para la ejecución de la obra solicitada, advirtiéndosele que cualquier daño que pudiera ocurrir causada por vicios ocultos o defectos en la misma, será de la exclusiva responsabilidad civil o penal del propietario del inmueble y el profesional responsable de la obra.

(SIN PLANOS)

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

TEC. WILVER ADAIAS HERANDEZ CRISTALES
JEFE OFICINA DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCIÓN MARN-NFA556-2022-R-852-2022

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil veintidós. Vistas las diligencias promovidas por el licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, representante legal de la sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto denominado "PLAZA MUNDO USULUTÁN", ubicado sobre carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután, el cual consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas. El proyecto cuenta con los servicios básicos, agua a través de pozo propio, tratamiento de aguas negras por medio de Planta de Tratamiento, y servicio de recolección de desechos sólidos. El área del proyecto es de 66,234.64 m^2. EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales

CONSIDERANDO QUE:

I. Que la titular del proyecto, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente y Art.19 del Reglamento General de la Ley, presentó el Formulario Ambiental por medio del Sistema de Evaluación Ambiental en fecha cinco de abril de dos mil veintidós. Dicho Proyecto, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

II. Con fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en este Ministerio el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto antes citado, para continuar con el Proceso de Evaluación Ambiental, de conformidad con los artículos 19, 21, 22, 23 y 25 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 24, 29, 30, 32, 33 del Reglamento General de dicha ley.

III. El Estudio de Impacto Ambiental fue hecho del conocimiento del público en cumplimiento con lo establecido en los artículos 25 letra a), de la Ley del Medio Ambiente y 32 del Reglamento General de la misma; al respecto, el documento fue consultado, y en consecuencia se requirió realizar el proceso de Ponderación de Resultados de Consulta Pública, según el Art. 25, literal c) de La Ley del Medio Ambiente.

IV. Con fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en este Ministerio Fianza de Cumplimiento Ambiental por el monto de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$678,590.17) por un plazo de CATORCE (14) MESES, contados a partir del día dieciocho de noviembre de dos mil veintidós. Asimismo, se recibió por parte del titular el

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Convenio de Compensación Ambiental suscrito con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), para garantizar la ejecución de la medida de compensación ambiental correspondiente a la etapa de ubicación y construcción, por el monto de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,334.37).

V. De conformidad a lo dispuesto en los Artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 29 de la Ley del Medio Ambiente y los Arts. 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente, es procedente emitir la presente Resolución;

POR TANTO,

De conformidad a los considerandos anteriores;

RESUELVE:

1. OTORGAR EL PERMISO AMBIENTAL DE "UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN" a la sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el licenciado RICARDO ERNESTO AUGSPURG MEZA, titular del proyecto denominado "PLAZA MUNDO USULUTÁN", dicho proyecto se encuentra ubicado sobre carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután, el cual consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas. El proyecto cuenta con los servicios básicos, agua a través de pozo propio, tratamiento de aguas negras por medio de Planta de Tratamiento, y servicio de recolección de desechos sólidos. El área del proyecto es de 66,234.64 m^2.

2. Forman parte integrante de la presente Resolución y por consiguiente de obligatorio cumplimiento para la titular del proyecto, lo siguiente: El Dictamen Técnico Favorable de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós, el Estudio de Impacto Ambiental y sus adendas, el cual entre otros aspectos contiene el Programa de Manejo Ambiental. Tales documentos, entre otros, serán utilizados de fundamento para realizar la Auditoria de Evaluación Ambiental.

3. El Estudio de Impacto Ambiental y el Programa de Manejo Ambiental del proyecto, constituyen documentos de obligatorio cumplimiento para la titular, por lo que su incumplimiento faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

4. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al artículo 22 de la

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda. De lo contrario, esta Cartera de Estado iniciará los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

5. Será responsabilidad del titular, corregir cualquier impacto negativo significativo originado por las actividades no contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental y su documentación conexa o actividades contempladas, las cuales puedan desarrollarse de manera inadecuada.

6. Este Permiso Ambiental, no exime al titular del proyecto de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, como requisitos para la ejecución del presente proyecto.

7. Este PERMISO AMBIENTAL DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN del proyecto denominado "PLAZA MUNDO USULUTÁN", no otorga el Derecho al titular del proyecto antes mencionado para su construcción sin los permisos correspondientes ni para iniciar el funcionamiento, terminada su construcción.

8. Una vez concluidas las medidas ambientales la titular deberá solicitar a la Gerencia de Cumplimiento Ambiental de este Ministerio, por lo menos dos meses antes del vencimiento de la Fianza de Cumplimiento Ambiental, la auditoría de evaluación ambiental de acuerdo al Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente y los artículos 35, 36, 36-A, 37, 38 y 39 de su Reglamento General. La mencionada Auditoria de Evaluación Ambiental será la base para determinar si es procedente o no gestionar el Permiso Ambiental de Funcionamiento.

9. El incumplimiento a la presente Resolución por parte del titular del proyecto antes mencionado, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día de su notificación. - COMUNÍQUESE. - FERNANDO ANDRÉS LÓPEZ LARREYNAGA, MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES----------

DEC/GG

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
MINISTRO
GOBIERNO DE EL SALVADOR

DICTAMEN TÉCNICO DEL PROYECTO "PLAZA MUNDO USULUTÁN"

1. DATOS GENERALES.

a. **NFA**: 556-2022
b. **Nombre del proyecto**: "PLAZA MUNDO USULUTÁN";
c. **Nombre de la titular**: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.
d. **Representante Legal**: licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza.
e. **Ubicación del proyecto**: Sobre la Carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento Usulután.

2. ANTECEDENTES

En fecha 05 de abril de 2022, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, recibió el Formulario Ambiental para su Evaluación Ambiental del proyecto "PLAZA MUNDO USULUTÁN", ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután, cuyo titular es la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada legamente por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza; el cual, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionaron los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EsIA). El EsIA fue presentado en fecha 7 de septiembre de 2022.

El 28 de septiembre de 2022, se emite el Requerimiento de Consulta Pública del proyecto por medio de la nota MARN-DEC-GEA-NFA556-2022-5586-2022; anexando el formato del contenido de publicación para la consulta del EsIA en cumplimiento al artículo 25 literal a) de la Ley del Medio Ambiente.

En cumplimiento al artículo relacionado en el párrafo anterior, se hizo de conocimiento de la población en general del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, a través del periódico La Prensa Gráfica, los días del 29 de septiembre de 2022 al 01 de octubre de 2022, en las páginas 34, 40, y 40, respectivamente.

La Consulta Pública fue realizada en el período del 03 al 14 de octubre de 2022. El Estudio de Impacto Ambiental fue consultado.

En fecha 28 de octubre de 2022 presenta información adicional al Estudio de Impacto Ambiental.
Debido a que el EsIA fue consultado, se elaboró Informe de Ponderación de Consulta Pública, con fecha 31 de octubre de 2022.

En fecha 18 de noviembre de 2022 presento Fianza de Cumplimiento Ambiental por el monto de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$678,590.17), **por un periodo de CATORCE MESES, contados a partir de 18 de noviembre de 2022 al 18 de enero de 2024**. Además, presento copia de Convenio de Compensación Ambiental firmado por la titular del proyecto y la AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA), por un monto de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,334.37), el cual será pagadero en el plazo de un año.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

3. GENERALES DEL PROYECTO:

3.1 Descripción del proyecto:

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas. El proyecto cuenta con los servicios básicos, agua a través de pozo propio, tratamiento de aguas negras por medio de Planta de Tratamiento, y servicio de recolección de desechos sólidos. El área del proyecto es de 66,234.64 m^2.

Imagen 1: Ubicación del proyecto (Coordenadas 13°20'33.26"N, 88°27'58.47"O)

En el siguiente cuadro se presenta el desglose de las diferentes áreas que conforman el proyecto:

Cuadro No. 1. Distribución de áreas total del proyecto.

RESUMEN ÁREAS PLAZA MUNDO USULUTÁN			
1.0	ESTACIONAMIENTO	Área (m2)	30,862.84
1.1	Área Verde	4,060.68	
1.2	Calles	13,648.55	
1.3	Aceras	2,616.11	
1.4	Estacionamientos	10,537.50	
2.0	EDIFICIO	Área (m2)	31,702.86
2.1	Locales	21,410.80	
2.2	Pasillos Públicos	8,131.68	
2.3	Pasillos de Servicio	556.33	
2.4	Áreas de Apoyo	971.07	
2.5	Equipos	289.06	
2.6	Oficinas	343.92	
3.0	PLAZA CENTRAL	Área (m2)	3,668.94
3.1	Anfiteatro	1,486.91	
3.2	Food Court	2,182.03	
		Total	66,234.64

Fuente: Estudio de Impacto Ambiental NFA556-2022 "PLAZA MUNDO USULUTAN"

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

3.2 Descripción de las áreas que conforman el proyecto:

El proyecto contempla una distribución de áreas donde se proyecta la construcción de una infraestructura que cuenta con los siguientes componentes:

3.2.1 Estacionamientos y otros

El proyecto contará con un total aproximado de 800 estacionamientos distribuidos alrededor de las edificaciones, en tres grandes zonas: poniente, norte y oriente. La superficie total de estacionamientos es de 10,537.50 m^2.

3.2.2 Edificio

El proyecto contempla la construcción de un edificio destinado a un supermercado, cines, locales ancla, área financiera y locales comerciales. El edificio cubre un área de 31,702.86 m^2, cuya distribución de espacios se presenta en el siguiente cuadro:

Tabla 1: Distribución de áreas del edificio

RESUMEN DEL ÁREA UTIL	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M^2)
Locales	21,410.80
Área de Pasillos públicos	8,131.68
Área de Pasillos servicios	556.33
Área de apoyo (Bodegas)	971.07
Área de equipos (subestaciones)	289.06
Área de oficina / BOC	343.92
ÁREA TOTAL	31,702.86

3.2.3 Plaza central

Estará conformada por un área de anfiteatro que comprende graderías, escenario y área verde al poniente de las graderías (incluyendo río) y otra destinada para Food Court integrada por área de mesas Food Court, área verde (incluyendo río) y área de mesas (3 huellas con pérgolas rombos); todo distribuido en 1,486.91 m^2.

Tabla 2: Distribución de áreas del anfiteatro

ÁREA ANFITEATRO	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
AGR	470.15
AESC	199.95
ARIO	206.51
AVRD-ANF	610.30
TOTAL	1,486.91

El Food Court estará distribuido en un área de mesas, área verde y un área de mesas con pérgolas.

Tabla 3: Distribución de áreas del Food Court

ÁREA FOOD COURT	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
AMS1	1,273.31
AMS2	285.72
ARIO	190.31
AVRD-FCO	432.69
TOTAL	2,182.03

3.2.4 Área verde

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

El área verde del proyecto se encuentra distribuida en 3 sectores, el primero en el área de estacionamiento, el segundo en el área de anfiteatro y el último en el Food Court.

Tabla 4: Resumen de área verde

RESUMEN ÁREA VERDE	ÁREA (m2)
Área Verde Estacionamiento	4,060.68
Área Verde Anfiteatro	610.30
Área Verde Food Court	432.69
Total	5,103.67

3.2.5 Calles y aceras.

Comprende el espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro comercial, con un área de 13,648.55 m^2 en el caso de las calles y 2,616.11 m^2 de aceras, para permitir su seguridad dentro de las instalaciones. Dicha área está distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas con concreto simple.

Tabla 5: Cuadro de área de calles y aceras

ÁREAS CALLES	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
CL1	423.43
CL2	1,342.38
CL3	1,408.92
CL4	1,505.00
CL5	1,864.10
CL6	1,012.86
CL7	1,641.98
CL8	1,635.19
CL9	286.37
CL10	460.08
CL11	697.45
CL12	112.58
CL13	1,208.21
CL14	50.00
TOTAL	13,648.55

ÁREAS ACERAS	
CÓDIGO	ÁREA (m2)
AC1	34.64
AC2	358.36
AC3	1,214.60
AC4	199.99
AC5	456.84
AC6	351.68
TOTAL	2,616.11

3.2.6 Área de carga y descarga.

El proyecto contará con tres andenes de carga y descarga.

1. Carga y descarga del costado norte. Exclusivo para el suministro de locales comerciales con capacidad para dos camiones en simultáneo.
2. Carga y descarga del costado surponiente. Exclusivo para la operación del suministro de productos y desalojo de desechos del supermercado.
3. Carga y descarga del costado suroriente. Para el desalojo de desechos del Anfiteatro, Plaza de comidas y Locales comerciales del sector sur oriente.

3.2.7 Equipamiento

El proyecto estará dotado en un área central de aproximadamente 3,000 m^2 de un anfiteatro para aproximadamente 700 personas, plazas ajardinadas y suficientes locales de comida para el entretenimiento de familias. El interior de las edificaciones contará con 5 rotondas de aproximadamente 450 m^2 para el desarrollo de eventos, exposiciones comerciales o culturales, según la calendarización y necesidades del sitio.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

3.2.8 Agua potable

El abastecimiento de agua potable será por medio de pozo propio, cuya dotación aprobada en el Carta de No Afectación emitida por ANDA CNA REF.047.2022 de fecha 18 de abril de 2022 es de 2.77 L/s (43.90 GPM), calculando una dotación cuyas características de rendimiento garantizarán el abastecimiento de la demanda de personas. Por ser dicho proyecto autoabastecido, se contempla la compensación por explotación de recurso hídrico.

3.2.9 Alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales.

El proyecto contará con sistema de alcantarillado sanitario la cual descargará a una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de tipo ordinario. El proceso de tratamiento está basado en tipo biológico aeróbico con base en Lodos Activados con aireación extendida, con una capacidad de 150 m^3/ día y generará 1.8 m^3/ día de lodos residuales. Además, se construirá el cabezal de descarga en la coordenada 13°20'34.62"N, 88°27'47.23"O.

La titular del proyecto ha previsto la instalación de una batería de trampas diseñadas para separar las grasas y aceites de las aguas residuales. Complementariamente, se ha contemplado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

3.2.10 Alcantarillado pluvial y sistema de detención de aguas lluvias.

Para el diseño de todos los componentes que integran el sistema de evacuación de aguas lluvias, el Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el proyecto, consideró la Factibilidad de Aguas Lluvias. El desarrollo interno del proyecto plantea un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de siete pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada ubicada en el costado este, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural. Es importante hacer mención que en el último pozo del sistema de detención de aguas lluvias se tiene considerada la perforación hasta estrato profundo para la reinfiltración de agua lluvia. Se incluye una cisterna en la Plaza Central la que se tiene previsto que incluya dos depósitos, uno de los cuales servirá para captar agua lluvia que será bombeada desde ahí hacia los baños públicos, previo paso por un sistema de filtrado y clorinación.

4. ANÁLISIS TÉCNICO:

4.1 Ubicación y acceso del proyecto.

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, municipio y departamento de Usulután.

4.2 Factibilidades del proyecto

Factibilidad de Línea y Nivel de Construcción, emitida por la Alcaldía Municipal de Usulután, Resolución de Línea y Nivel de Construcción, Expediente No. 070-2021, Resolución LNC-016-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021.

Factibilidad de Calificación del Lugar y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, emitidas por la Alcaldía Municipal de Usulután, Expediente No. 071-2021, Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021.

Factibilidad de Certificado de No Afectación (CNA), emitida por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), Certificado de No Afectación, Ref. CNA.047.2022 de fecha 18 de abril de 2022.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Factibilidad de Recolección de Desechos Sólidos, emitida por la Alcaldía Municipal de Usulután, de fecha 12 de enero de 2022.

Requerimientos de servicios básicos:

4.3 Servicios básicos e infraestructura a desarrollar:

- Abastecimiento de agua potable.

Para la etapa de ubicación y construcción se realizará el abastecimiento por medio de camiones cisterna y agua embotellada.

Para la etapa de funcionamiento, el suministro de agua potable dentro de las instalaciones será por medio de un pozo profundo a construir, ubicado en el costado norponiente del terreno, este será operado por el titular, cuenta con Certificado de no Afectación referencia CNA.047.2022 emitido por ANDA. Dicho pozo, abastecerá directamente una cisterna de almacenamiento de agua potable, de la cual por medio de un equipo electromecánico se proveerá agua a la red principal de agua potable que abastecerá las edificaciones y artefactos sanitarios del centro comercial.

- Manejo de aguas residuales de tipo ordinario.

Para la etapa de ubicación y construcción, el manejo de las aguas residuales se realizará a través de sanitarios portátiles, y su mantenimiento, evacuación y disposición en sitio autorizado, será a través de una empresa especializada con Permiso Ambiental para desarrollar dicha actividad.

Durante la fase de funcionamiento se construirá un sistema hidráulico de red de aguas negras. Todas las aguas residuales sin excepción serán conducidas por el colector sanitario hacia una Planta de Tratamiento de Aguas Negras (PTAN) a ubicarse en el sector de Patio de Maniobras al suroriente de las instalaciones y cuyo efluente manejado por un colector sanitario de diámetro 8 pulgadas hasta una quebrada de invierno denominada Quebrada El Zanjón, aproximadamente a unos 139.85 m al oriente del proyecto.

Se ha considerado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

El sistema incluye la instalación de trampas de grasa para el tratamiento de aguas residuales generadas en los locales donde se preparen alimentos como medida de prevención de la contaminación ambiental. Las aguas residuales se verterán a la planta de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario cumpliendo con los parámetros y límites establecidos en la normativa.

Para el manejo de las aguas residuales de los locales de Food Court que llevará la generación de aguas grasas, se ha dispuesto un colector secundario que colectará este tipo de aguas grasas y serán manejadas en primera instancia en una Caja Trampa de Grasa, para su posterior conexión al drenaje sanitario interno del proyecto. Se dispondrán Cajas Trampas de Grasas. El diseño de la red de aguas residuales se complementa con el diseño del Sistema de Venteo (SV), en las baterías de baños y se dispondrá una Montante paralela las Columna(s) Sanitaria(s), similar en cantidades.

- Manejo de aguas lluvias.

El desarrollo interno del proyecto detalla un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de siete (7) pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural. Es importante hacer mención que en el

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

último pozo del sistema de detención de aguas lluvias se tiene considerada la perforación hasta estrato profundo para la reinfiltración de agua lluvia. Se incluye una cisterna en la Plaza Central la que se tiene previsto que incluya dos depósitos, uno de los cuales servirá para captar agua lluvia que será bombeada desde ahí hacia los baños públicos, previo paso por un sistema de filtrado y cloración.

- Manejo de residuos sólidos.

Para el manejo de los residuos sólidos durante la etapa de ubicación y construcción se recolectarán en barriles; el servicio de recolección lo brindará la Alcaldía Municipal de Usulután. En la fase de funcionamiento del proyecto, el manejo de desechos sólidos se realizará por medio de servicio de recolección de desechos sólidos y disposición final por medio de la Alcaldía Municipal de Usulután.

4.4 Zonificación ambiental:

En base a la Zonificación Ambiental y Los Usos del Suelo para la Franja Costero Marina, Decreto Ejecutivo No. 59, el proyecto se cataloga dentro de la Zona Edificada, Zona de Protección y Restauración y Zona de protección y aprovechamiento. El lineamiento de dichas zonas es el siguiente:

Zona Edificada: permitir el aprovechamiento racional del tejido edificado, consolidando las funciones del desarrollo urbano, se encuentran permitido con restricción Proyectos Urbanísticos y/o Construcciones. *En esta zona se proyecta parte del desarrollo del proyecto.*

Zona de Protección y Aprovechamiento: Aprovechar racionalmente los recursos naturales disponibles para el desarrollo, garantizando la protección de los recursos hídricos y la fertilidad del suelo, evitando el incremento del nivel de riesgo existente por inundación y sequía. *En esta zona se proyecta parqueos del proyecto.*

Zona de Protección y Restauración: proteger red de drenaje natural y sus terrenos riberanos para recuperar servicios ambientales de regulación de la amenaza y evitar el incremento del nivel de riesgo existente por recorridos de flujos de escombros y lahares. *En esta zona se proyecta parqueos del proyecto; además se aclara que la zona ya se encuentra intervenida con carreteras, por lo que el drenaje de aguas superficiales ha sido modificado.*

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Imagen 2: Ubicación del proyecto y la ZAUS.

4.5 Compensación ambiental por pérdida de cobertura arbórea, impermeabilización y afectación a flora y fauna.

POR TALA:
Se talarán 255 árboles existentes.
Total 2,500 árboles x 16m^2= 40,800 m^2
Total, de área equivalente: **4.08 ha**

Se talarán 1,895 arbustos existentes.
Total, de área equivalente: = **1.71 ha**

POR IMPERMEABILIZACIÓN:
Se impermeabilizará 61,130.97 m^2
Total, de área equivalente: = **6.11 ha**

POR AFECTACIÓN AL PAISAJE Y VIDA SILVESTRE:
Se afectará un área de 66,234.64 m^2
Total, de área equivalente: = **6.62 ha**

Se realizará un Plan de Reforestación como compensación interna donde se sembrará un área de 0.51 Ha, con un costo total de $56,084.87. Esta se realizará en las áreas verdes y arriates del proyecto.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

Calculo según lo indicado por el MARN

Impacto	Descripción	Hectáreas	Costo/Ha (US$)	plazo años	Subtotal
1. Perdidas de cobertura vegetal	Tala de árboles	4.08	4,721.00	3	$19,261.68
1. Perdidas de cobertura vegetal	Tala de arbustos	1.71	6,915.00	3	$11,824.65
2. Impermeabilización	Impermeabilización	6.11	4,721.00	3	$28,845.31
3. Afectación del Paisaje y vida Silvestre	*Afectación Fauna Paisaje*	6.62	980	3	$6,487.60
			Costo Total		$66,419.24

Medida 8: Revegetación interna (-) $56,084.87

Monto de la medida ambiental de compensación externa: $10,334.37

4.6 Compensación ambiental por afectación al recurso hídrico.

POR AFECTACIÓN AL RECURSO HIDRICO:
Extracción de 199.44 m^3/ día (20 horas de bombeo). Demanda 72,795.60 m^3 /año.

Calculo según lo indicado por el MARN

Impacto	Descripción	Hectáreas	Costo/Ha (US$)	plazo años	Subtotal
4. Afectación al recurso	Consumo de agua 1-3 años	24.68	4,721.00	3	$116,514.28
			Costo Total		$116,514.28

4.7 Compensación Ambiental Externa por medio de Convenio de Compensación Ambiental entre la Titular y el Fondo Ambiental de El Salvador (FONAES), hoy AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA):

Tomando como base lo anteriormente establecido, se ha estimado la compensación ambiental por pérdida de cobertura arbórea, impermeabilización y afectación al paisaje y vida silvestre, un monto de DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,334.37), la cual se realizará a través de un Convenio de Compensación Ambiental entre la titular del proyecto y la AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA). Esta medida será compensada durante la etapa de Ubicación y Construcción.
Además, se ha estimado la compensación ambiental por afectación al recurso hídrico; por un monto de CIENTO DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CATORCE 28/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$116,514.28), la cual se realizará a través de un Convenio de Compensación Ambiental entre la titular del proyecto y la AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA), la cual deberá de cumplirse durante la etapa de funcionamiento del proyecto.[1]

[1] De conformidad al Decreto No.388, publicado en el Diario Oficial número 100 Tomo N°435, de fecha 27 de mayo de 2022, el cual contiene la Ley de Disolución del Fondo Ambiental de El Salvador, establece en su artículo 2 que: "La Autoridad Salvadoreña del Agua, en adelante ASA, sucederá a partir de la entrada en vigencia de la Ley General de Recursos Hídricos, en las funciones, atribuciones, competencias,

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

5. PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

A continuación, se presentan los cuadros que conforman el Programa de Manejo Ambiental (PMA) de las dos etapas que conforman el proyecto, tanto para la Etapa de Ubicación y Construcción; como para la Etapa de Funcionamiento: Cuadro Resumen, Monitoreo y Cronograma de Medidas Ambientales,

El monto total de las medidas ambientales contempladas en el Programa de Manejo Ambiental del proyecto "PLAZA MUNDO USULUTAN", asciende a SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$776,452.17), conforme se detalla para cada una de las etapas siguientes:

a) Etapa de Ubicación y Construcción: SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$678,590.17), por un periodo de CATORCE MESES.
b) Etapa de Funcionamiento: NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$97,862.00), por un periodo de TREINTA Y SEIS MESES.

responsabilidades y obligaciones que, corresponden al Fondo Ambiental de El Salvador, por lo tanto, en todas las leyes, decretos, convenios, contratos y otros instrumentos y documentos, en los que se haga referencia al FONAES, se entenderá que se refiere a la Autoridad Salvadoreña del Agua (...)"

Art. 10.- Las funciones que actualmente son desarrolladas por el FONAES, a partir del 13 de julio del presente año serán asumidas por la Autoridad Salvadoreña del Agua"

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - EL SALVADOR, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Ubicación y Construcción.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1.	Descapote y terracería	1. Generación de emisiones de polvo y perdida de material por escorrentía superficial	Prevención	1. **Manejo adecuado del material térreo.**	Sitio a intervenir	El Titular	300.00	Entre el segundo y cuarto mes.	Manejo del material para prevenir la erosión y arrastre de material que puede afectar a terceros.
				Atenuación	2. **Humectar suelo para mitigar polvo.**	En el sitio del proyecto desinado para la construcción de viviendas, calles y avenidas, y zonas verdes	El titular	6,160.00	Entre el segundo y cuarto mes	Mitigación de la contaminación del aire de la zona del proyecto.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
			2. Generación material excedente.		3. **Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería**	Lugares de acopio en el proyecto y sitios de disposición final autorizados	El Titular	0.00	Los desalojos se harán en la medida que avanzan los trabajos de descapote y terracería. Entre el segundo y cuarto mes	Manejo de material sobrante para prevenir la contaminación y afectación a terceros
	2.	Construcción y funcionamiento de plantel y bodega (obras provisionales).	3. Afectación a la salud de los trabajadores y empleados por deshidratación.	Prevención	4. **Suministro de agua potable para trabajadores**	En el área del proyecto en construcción	El Titular	491.87	Del mes 1 hasta el mes 14	No se presentan afectaciones a la salud de los trabajadores por deshidratación
			4. Generación de excretas por trabajadores de la construcción.	Prevención	5. **Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento.**	En el área del proyecto en construcción	El titular	14,280.00	Del mes 1 hasta el mes 14	Prevenir contaminación de suelo, aire, agua por manejo inadecuado de excretas.
			5. Generación de desechos comunes por trabajadores de construcción.	Prevención	6. **Manejo integral de los desechos sólidos comunes.**	En el área del proyecto en construcción	El titular	248.00	Del mes 1 hasta el mes 14	Manejo de los desechos sólidos comunes y prevenir la contaminación y afectación a terceros.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
	3.	Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial	6. Generación de escorrentía superficial en la etapa de funcionamiento, con potencial de afectación aguas abajo	Prevención	7. **Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial**	En el área del proyecto en construcción	El titular	304,151.00	Entre el mes 5 y el mes 12.	Prevenir procesos erosivos y afectación a terceros
	4.	Construcción de instalaciones hidráulicas y sistema de tratamiento	7. Generación de aguas residuales en la etapa de funcionamiento, con potencial de contaminación del suelo y las aguas superficiales y subterráneas.	Prevención	8. **Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario**	En el área del proyecto en construcción	El titular	296,124.43	Entre el mes 8 y el mes 9.	Las descargas de aguas residuales tratadas no alteran las condiciones físicas, químicas y biologías del cuerpo receptor. Asimismo, cumplen con los parámetros para el reúso en laboras de riego de las áreas verdes.
	5.	Tala, remoción de cobertura orgánica y construcción de vías de circulación e infraestructura comercial	8. Pérdida de cobertura vegetal por eliminación de árboles y arbustos, y afectación a la fauna y el paisaje. 9. Pérdida de la capacidad de recarga acuífera por la impermeabilización.	Compensación	9. **Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna y del paisaje, e impermeabilización.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Fuera del Proyecto	El Titular	Ver tabla 27 y anexo B.15	Durante el primer año de ejecución.	Se ha suscrito convenio para la implementación de la medida. Compensar los impactos irreversibles que generará el proyecto.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
		Tala y remoción de cobertura orgánica	10. Pérdidas de la cobertura vegetal, y afectación de fauna y el paisaje.	Atenuación	10. **Revegetación interna.**	Zona de protección, zona verde ecológica, área verde recreativa, contorno y talud sur de reservorio de regulación.	El Titular	56,084.87	Entre el mes 12 y el mes 14	Contribuir a la infiltración de agua lluvia y mejorar el microclima en la etapa de funcionamiento.
		Desalojo de los sobrantes de construcción y limpieza del lugar.	11. Generación de sobrantes de construcción y material no reutilizable	Prevención	11. **Manejo y eliminación de desechos de la construcción en sitio autorizado**	Fuera del proyecto.	El Titular	750.00	Entre el mes 12 y el mes 14	Manejo de desechos sólidos no reutilizables y prevenir la contaminación del suelo
							Total	**678,590.17**		

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales
DEICE, S.A. de C.V.
S.A. de C.V.

PROGRAMA DE MONITOREO DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	5. **Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento.**	Número de sanitarios instalados. Mantenimiento y desalojo de sólidos y líquidos de las baterías sanitarias	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción	Bitácora de mantenimiento de sanitarios portátiles. Inspección visual. Comprobante de servicio de arrendamiento, mantenimiento y limpieza de las baterías sanitarias. Registro fotográfico.	El Titular	Contribuir a prevenir la contaminación del suelo y mitigar los riesgos a la salud de los trabajadores.	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12
	6. **Manejo integral de los desechos sólidos comunes.**	Dotación de los barriles. Se ha asignado a un responsable por el manejo de los desechos.	Sitio del proyecto	Diario. durante la construcción	Inspección visual de contenedores; comprobante de adquisición de contenedores; Comprobante de disposición final de desechos sólidos comunes; y Registro fotográfico.	El Titular	Se previene la contaminación del suelo por el manejo inadecuado de los desechos sólidos comunes	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12
	7. **Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial**	Planos como construido y pruebas de funcionamiento	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción y recepción de las obras	Registro documental y fotográfico, y planos como construido	El Titular	Manejo adecuado de la escorrentía superficial que genere las obras edificadas	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.2, C.4, C.5, C.6 y C.12.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	8. **Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario**	Planos como construido y pruebas de funcionamiento	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción y recepción de las obras	Registro documental y fotográfico, y planos como construido	El Titular	Manejo adecuado de la escorrentía superficial que genere las obras edificadas	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.11, B.12, B.13 y C.12.
	9. **Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna y del paisaje, e impermeabilización.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Convenio suscrito y plan de pagos implementado	Entidad seleccionada para implementar las medidas de compensación	Una vez	No aplica	El Titular	Se ha dado cumplimiento al Convenio	Verificar el cumplimiento de las condiciones del Convenio	Ver Table 27 y Anexo B.15
	10. **Revegetación interna.**	Planos con la vegetación realizada, y Recomendaciones para el Establecimiento y Mantenimiento de la Revegetación	Zonas verdes y arriates	Diario, durante la preparación y siembra.	Registro documental y fotográfico	El Titular	Zonas verdes vegetadas. Contribuir a mejorar el microclima en la etapa de funcionamiento	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.16 y C.14.
	11. **Desalojo y disposición en sitio autorizado de material sobrantes de la construcción.**	Registro de desalojos	Sitio de disposición temporal en el proyecto	Diario, durante el proceso de limpieza y desalojo del material	Registro documental y fotográfico y comprobantes de retiro de material sobrante.	El Titular	No hay indicios de contaminación por la presencia de desechos de construcción	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12.

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Ubicación y Construcción
Cronograma de Medidas Ambientales.

Etapa de ejecución	Medida Ambiental	Tiempo de ejecución														Monto estimado de la medida ambiental (US$)
		Año 1											Año 2			
		meses														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
FUNCIONAMIENTO	1. Manejo adecuado del material térreo		■	■	■											300
	2. Humectar suelo para mitigar polvo		■	■	■											6,160.00
	3. Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería		■	■	■											0.00
	4. Suministro de agua potable para trabajadores	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	491.87
	5. Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	14,280.00
	6. Manejo integral de los desechos sólidos comunes.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	248.00
	7. Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial					■	■	■	■	■	■	■	■			304,151.00
	8. Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario								■	■						296,124.43
	9. Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna y del paisaje, e impermeabilización. Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			Ver tabla 27 y Anexo B.15
	10. Revegetación interna.												■	■	■	56,084.87
	11. Desalojo y disposición en sitio autorizado de material sobrantes de la construcción.												■	■	■	750.00
															Total	**678,590.17**

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal
107

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

*El cronograma pertenece a la etapa de Ubicación y Construcción y no de Funcionamiento.

PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Funcionamiento

Etapa Ejecución	No.	Actividad del Proyecto	Descripción del Impacto Ambiental Generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida propuesta	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (anual) (US$)	Momento de su ejecución	Resultado esperado
FUNCIONAMIENTO	1.	Construcción de vías de circulación, sistemas hidráulicos y construcción de viviendas.	1. Generación de escorrentía superficial	Prevención	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga	Cajas de detención y cabezal de descarga a cuerpo receptor.	El Titular	1,200.00	Una vez por año, a partir del 4 trimestre del año 1 de la etapa de funcionamiento.	Conducción adecuada de la escorrentía superficial, no alteración del cauce del cuerpo receptor para evitar inundaciones aguas abajo.
	2.	Actividades de los inquilinos y usuarios.	2. Generación de desechos sólidos comunes	Prevención	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	Calles, avenidas y zonas públicas.	El Titular	0.00	A partir del mes 1 de la etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.
			3. Generación de vertidos	Prevención	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	Planta de tratamiento	El Titular	1,122.00	Desde el mes 1 del primer año de la Etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del cuerpo receptor, dando cumplimiento a la normativa aplicable.
			4. Extracción de recurso hídrico subterráneo	Prevención	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable	Pozo, estación de bombo, tanque y de equipo de desinfección	El Titular	700.00	: Anual. A partir del primer año de la Etapa de funcionamiento	Prevenir fujas y contaminación del agua que se suministra a los residentes.
			5. Generación de vertidos.	Prevención	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.	Tuberías, pozos, planta de tratamiento y cabezal de descarga.	El Titular	16,000.00	Anual. A partir del año 1 de la etapa de la etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del aire, agua superficial y suelo. Cumplir con la legislación aplicable

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del Proyecto	Descripción del Impacto Ambiental Generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida propuesta	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (anual) (US$)	Momento de su ejecución	Resultado esperado
				Prevención	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario	Sitio de disposición temporal del lodo residual.	El Titular	78,840.00	Mensual. Desalojos al sitio de disposición final de los lodos residual	Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.
	3.	Construcción, equipamiento y puesta de operación pozo y tanque de almacenamiento agua para consumo humano en la etapa de funcionamiento	6. Extracción de recurso hídrico subterráneo	Compensación	7. **Compensación ambiental por extracción de recurso hídrico.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Fuera del Proyecto	El Titular	Ver tabla 29 y Anexo B.15.	Del año 1 al 3 de la Etapa de Funcionamiento	Se ha suscrito convenio para la implementación de la medida. Compensar los impactos irreversibles que generará el proyecto.
							Total	**97,862.00**		

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios DEICE, S.A. de C.V.

PROGRAMA DE MONITOREO DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Funcionamiento
Programa de Monitoreo Ambiental

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Parámetros a considerar	Lugar o punto de Monitoreo	Frecuencia del Monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
FUNCIONAMIENTO	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga	Registro de actividades de mantenimiento	Cisterna de detención, y cabezal de descarga.	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Contribuir a no afectar a los residentes y a terceros por la escorrentía superficial a generar	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexos C.12
	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	Registro de actividades de mantenimiento	Calles y aceras de la residencial	A partir del mes 1 de la etapa de funcionamiento	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Contribuir a no contaminar las calles de la urbanización	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexo A.5 y C.12
	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	Registro de actividades de mantenimiento	Puntos de muestro en la planta de tratamiento	Desde el mes 1 del primer año de la Etapa de funcionamiento	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Se previene la contaminación y se da cumplimiento a la normativa aplicable	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexo B.13 y C.12
	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable	Registro de actividades de mantenimiento	Sistema de suministros de agua potable	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Asegura el adecuado suministro de agua potable a los residentes	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexos B.1, C.3, C.4 y C.12
	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.	Registro de actividades de mantenimiento	Planta de tratamiento y cabezal de descarga a cuerpo receptor	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Se contribuye con no contaminar el cuerpo receptor.	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexo B.13 y C.12

110

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Parámetros a considerar	Lugar o punto de Monitoreo	Frecuencia del Monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario	Registro de actividades de mantenimiento	Sitio de disposición temporal de lodos	Mensual	Registro de las actividades de entrega de lodos para su disposición final	El Titular	Se ha contribuido a la adecuada disposición final de los lodos residuales. Se contribuye a prevenir la contaminación de aire y suelo.	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexo A.8 y C.12
	7. Compensación ambiental por extracción de recurso hídrico. Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Convenio suscrito y plan de pagos implementado	Entidad seleccionada para implementar las medidas de compensación	Anual	No aplica	El Titular	Verificar el cumplimiento de las condiciones del Convenio	Verificar el cumplimiento de las condiciones del Convenio	Ver Tabla 29 y Anexo B.15

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

DEICE, S.A. de C.V.

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Tiempo de ejecución Año 1				Año 2				Año 3				Monto Estimado de la Medida Ambiental (anual) (US$)
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
FUNCIONAMIENTO	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga				■				■				■	1,200.00
	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	0.00
	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,122.00
	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable				■				■				■	700.00
	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.				■				■				■	16,000.00
	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario				■				■				■	78,840.00
	7. Compensación ambiental por extracción de recurso hídrico.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Ver tabla 29 y Anexo B.15.
													Total	**97,8 62.00**

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales DEICE, S.A. de C.V. S.A. de C.V.

6. CONCLUSIÓN

6.1 6.1 Después de realizada la evaluación ambiental de la información contenida tanto en el Formulario Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) sus anexos y adendas, el equipo técnico asignado por este Ministerio, determina que la titular del proyecto cumplió con los Términos de Referencia Generales emitidos, contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, estableciéndose la viabilidad ambiental del proyecto, por lo que se emite el presente DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE PARA LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO "PLAZA MUNDO USULUTÁN", obligándose la titular a dar cumplimiento a lo establecido en el Formulario Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental con sus adendas y anexos, Programa de Manejo Ambiental (PMA) aprobado y a las condiciones establecidas en el presente dictamen técnico.

6.2 Este dictamen técnico no exime a la titular del proyecto de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, para la ejecución del mismo.

6.3 La titular del proyecto deberá cumplir con todas las disposiciones técnicas y legales que las instituciones competentes han señalado o señalen en el futuro. Así mismo, deberá dar cumplimiento a la legislación ambiental relacionada con este tipo de proyecto, determinada por las diferentes leyes y normativas vigentes.

6.4 La titular deberá realizar las acciones correspondientes de existir denuncias ambientales o de otra naturaleza respecto al proyecto o su ejecución, siendo su responsabilidad, suspender las actividades del mismo y realizar correcciones en las medidas ambientales.

6.5 Cualquier impacto negativo no contemplado en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), debe ser mitigado por el titular y notificarlo a este ministerio.

6.6 El incumplimiento de lo establecido en el presente Dictamen Técnico, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

7. CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO DE LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

7.1 El Ministerio podrá realizar inspecciones y Auditorías de Evaluación Ambiental pertinentes, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente dictamen técnico de conformidad a lo establecido en el Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente.

7.2 Durante la etapa de construcción, no se permitirá la disposición a cielo abierto de los desechos sólidos, dentro o aledaño al proyecto, ni en los terrenos colindantes, ni la quema de los mismos.

7.3 Durante la etapa de construcción del proyecto, los titulares son responsables del manejo de las aguas residuales que se generen, debiendo dotar de un medio ambientalmente viable para la disposición de las aguas residuales de tipo ordinarias.

7.4 Los materiales provenientes de la limpieza, descapote, excavaciones y cualquier otro residuo generado en la etapa de preparación del sitio o construcción, deberán ser retirados del área del proyecto y depositados en sitios autorizados por este Ministerio, debiendo contar con un registro de las fechas de ejecución y el sitio

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

utilizado para este fin. Además, para asegurar la protección del recurso suelo, la titular del proyecto implementará como medida ambiental durante la etapa de construcción, específicamente en la actividad de restitución de suelo, el proceso de mezcla de material térreo externo al sitio del proyecto previo a su disposición final en un sitio autorizado por este Ministerio.

7.5 Respecto a las actividades de terracería, realizar riegos periódicos para mitigar el material particulado. Con respecto al desalojo de material de limpieza, descapote o corte, colocar lona u otro material en los camiones, para prevenir afectación durante el desalojo.

7.6 Durante la ejecución del proyecto, los titulares son responsables del manejo de las aguas lluvias que se generen a raíz de la ejecución del proyecto, debiendo establecer obras para la canalización de las mismas, de manera tal que no perjudiquen los terrenos colindantes.

7.7 Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, los titulares deberán presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda.

7.8 Una vez concluidas las medidas ambientales de la Etapa de Ubicación y Construcción, la titular del proyecto deberá solicitar a la Gerencia de Cumplimiento Ambiental de este Ministerio, por lo menos dos meses antes del vencimiento de la Fianza de Cumplimiento Ambiental, la auditoría de evaluación ambiental de acuerdo al Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente y los artículos 35, 36, 36-A, 37, 38 y 39 de su Reglamento General. La mencionada Auditoría de Evaluación Ambiental será la base para determinar si es procedente o no gestionar el Permiso Ambiental de Funcionamiento.

8. RESPONSABILIDADES DE LA TITULAR.

Además de cumplir con la ejecución del proyecto y de las medidas ambientales propuestas en el Programa de Manejo Ambiental (PMA), la titular debe adherirse a los siguientes parámetros técnicos, los cuales son auditables y se recomienda establecer las pruebas documentales de su realización:

8.1 Las actividades asociadas a la ejecución del proyecto, solamente deberán realizarse hasta después de haber obtenido el PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, según corresponda, emitida por la autoridad competente, junto con la AUTORIZACIÓN expresa de la Alcaldía Municipal; debiendo la titular, presentar a este Ministerio copia certificada por notario de dichas autorizaciones, estableciendo la fecha del inicio de la ejecución del proyecto.

8.2 La titular debe documentar la implementación de cada una de las acciones y/o medidas establecidas en el Programa de Manejo Ambiental (PMA) y en el presente dictamen técnico, para lo cual deberán mantener una bitácora ambiental en el sitio.

8.3 Queda prohibido realizar dentro del área del proyecto, las siguientes acciones durante su ejecución:

a. Disposición de los residuos sólidos a cielo abierto, dentro y alrededor del mismo;

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

b. Trabajos nocturnos de construcción, en especial con maquinaria pesada a fin de evitar molestias por ruido, entre otros, a los vecinos y/o colindantes;
c. Trabajos de mantenimiento y reparación de equipo y maquinaria, para evitar derrames de aceites, lubricantes y combustibles que pudieran contaminar el suelo.

8.4 Es responsabilidad de la titular, suspender las actividades del proyecto y realizar correcciones en las medidas ambientales que correspondan, para subsanar las siguientes condiciones:
a. Realizar actividades no previstas en el estudio de impacto ambiental aprobado;
b. Impactos ambientales adversos no contemplados en la evaluación ambiental, que surjan durante la ejecución del proyecto;
c. De existir denuncias ambientales o de otra naturaleza respecto al proyecto o su ejecución, el titular deberá realizar las acciones correspondientes para subsanarlas.

8.5 Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente.

8.6 La titular deberá informar al personal que participará en la ejecución del proyecto, sobre las disposiciones contenidas en la Resolución emitida por este Ministerio, a fin de que sean cumplidas.

8.7 El Ministerio podrá realizar inspecciones y Auditorías de Evaluación Ambiental pertinentes, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente dictamen técnico de conformidad a lo establecido en el Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente.

8.8 El incumplimiento de lo establecido en el presente Dictamen Técnico, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

Este dictamen técnico determina la VIABILIDAD AMBIENTAL del proyecto, según el Estudio de Impacto Ambiental, por lo que no sustituye las normas técnicas y legales de otras autoridades competentes con el mismo, por lo que NO SE AUTORIZA LA EJECUCIÓN DE OBRAS FÍSICAS, ACTIVIDADES DE TERRACERÍA (manual o mecánica) NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN DE TALA DE ÁRBOLES;
Forma parte del presente dictamen el Anexo N°1 "Distribución en planta del proyecto".

San Salvador, 22 de noviembre de 2022.

Evaluado por: Ing. Iris Ivette Rodríguez Villarán
Técnico en Evaluación Ambiental F._____

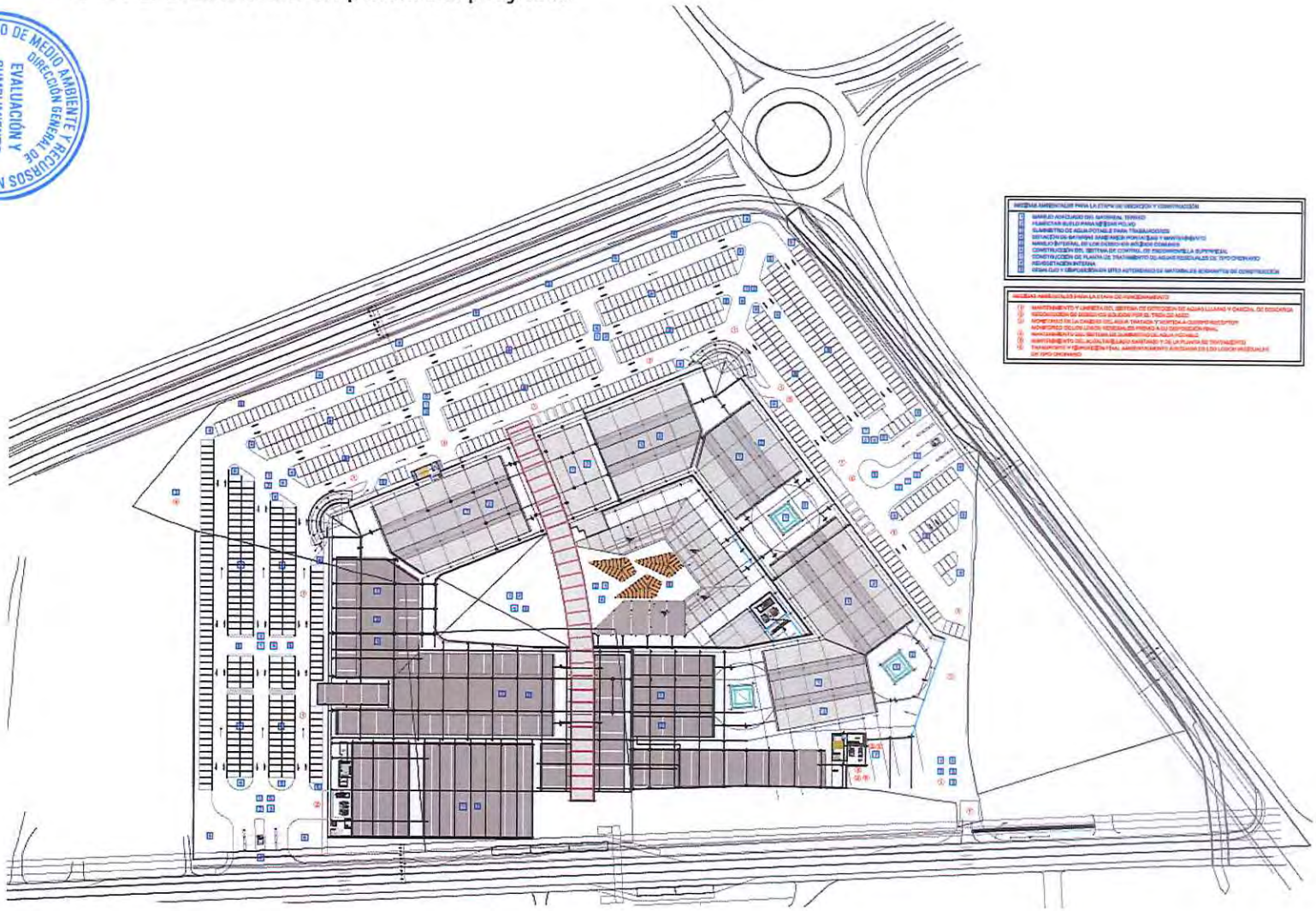
Lic. Gerardo José Granadeño
Técnico en Legal

Visto Bueno: Ing. Luisa María Cañas
Gerente de Evaluación Ambiental F._____

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ANEXO No 1: Distribución en planta del proyecto



EXP No. 065-2022
RESOLUCION PCC- 026-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN,** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A de C.V.** (**DEICE S.A. DE C.V).** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de PERMISO DE CONSTRUCCIÓN solicitado**.

2. En la documentación presentada se ha adjuntado copia de las factibilidades extendidas por las instituciones correspondientes para la tramitología del referido proyecto, las cuales establecen **literalmente** que proporcionaran las conexiones o suministros correspondientes tanto el Agua potable, aguas grices como también el suministro del tendido eléctrico. Es necesario dar fiel cumplimiento a cada una de ellas de conformidad a lo establecido por cada institución. Es responsabilidad del propietario del proyecto, velar que dichas factibilidades estés vigentes.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción**, referente a las condiciones de accesibilidad a un

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTÁN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. Deberá presentar una propuesta del drenaje pluvial, lo cual podrá ser evacuada hacia la quebrada de invierno que colinda al costado sur oriente del proyecto en mención, pudiendo drenar sobre la misma exclusivamente las aguas lluvias captadas dentro del proyecto.- Dicha propuesta del drenaje pluvial captado al interior del área útil en que se harán las obras del proyecto comercial, deberá ser respaldada mediante un Estudio respectivo que sea acorde con la propuesta que se adjunte para el drenaje y desagüe del caudal de aguas Pluviales captadas en el proyecto comercial en mención. Para ello se deberá considerar un periodo de retorno mínimo de 25 años y obtener datos de las lluvias más intensas registradas en el pluviómetro más cercano que dispone el Sistema Meteorológico del país.

5. En vista que el inmueble en el que se desarrollara el proyecto Comercial no cuenta o dispone de una Infraestructura para el drenaje sanitario de Aguas Negras y Grises ni Autorización **ACTUALIZADA** otorgada por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, respecto uso de Una Fosa Séptica con Pozo de Absorción, que **DEBERA GESTIONAR, OBTENERLA** y adjuntarla a la documentación presentada en solicitud del Permiso de Construcción, que será otorgado por esta dependencia municipal.- Dicha autorización deberá ser solicitada para uno o más locales comerciales (en el caso que sea de uso común), debiendo ser extendida la resolución correspondiente para la autorización de la referida fosa séptica, conforme al tipo de proyecto de local(es) comercial(es) a desarrollar en el proyecto en mención.

6. El número de plazas de Estacionamiento presentadas es de 839 que servirá para el uso de clientes, proveedores y el personal operativo y administrativo de este Local Comercial, hacia las cuales se ha dispuesto que el acceso sea mediante una vía interna proyectada que **DEBERÁ TENER UN ANCHO MÍNIMO DE 6 METROS**, que es el ancho de rodaje sugerido para vehículos tipo estándar o convencionales, para el que las dimensiones de cada una de la plazas de estacionamiento deberá disponer de un ancho de 2.50 metros por 5.00 metros de longitud, entre estas plazas se tendrán que establecer o disponer un porcentaje para personas con capacidades especiales.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

7. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

8. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

9. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

10. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

11. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

- **LOCALES COMERCIALES:**

Se han destinado 174 locales comerciales que suman 22,385.22 m2. Cada local cuenta con su servicio sanitario (1 lavamanos y 1 inodoro) y 1 poceta de servicio. Los locales tienen aproximadamente entre 61.68 m2 y 652.41 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

- **LOCALES DE COMIDA:**

El centro comercial tendrá un área específica para 16 locales de comida que suman 736.41 m2. Cada local de comida tiene entre 38.38 m2 y 62.95 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

– **ANCLAS:**

Cuenta con 1 Ancla que tiene un área total de 2,161.48 m2, destinada para albergar un súper mercado que contara con acceso desde el interior del centro comercial para los usuarios y su propia zona de carga y descarga para productos.

– **ANCLA TIPO CINE**

Ubicado en el sector sur oriente N° N1 -064 con un área de 961.17 m2, se conceptualiza para poder funcionar como un cine.

– **MINI ANCLAS:**

Cuenta con 2 mini anclas distribuidas a en las esquinas internas del centro comercial que suman 1,072.32 m2. Mini ancla 01 tiene 576.37 m2, el Mini ancla 02 tiene 495.95 m2 y el Las mini anclas en la etapa de desarrollo del centro comercial no cuentan con baños y lavamanos, únicamente se serán previstas las instalaciones para que cada inquilino las desarrolle, se proyecta que el uso de cada mini ancla sea para albergar franquicias de comida rápida.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

– **KIOSKOS:**

Los Kioskos tiene un área promedio de 4.00 m2. Estos están destinados también para ventas rápidas de productos misceláneos, la ubicación y cantidad requerida será según demanda de mercado.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS

– **ÁREAS COMUNES:**

Está compuesta por las áreas de circulación y plazas internas que suman un área 10,174.92 m2 destinadas para la circulación de usuarios, decoración y realización de actividades internas, también cuenta con un área descubierta que funciona como auditorio, plaza y zona de jardines y fuentes para ambientación del espacio de food court.

– **SANITARIOS:**

El centro comercial posee 2 áreas de servicios sanitarios públicos para mujeres, hombres y un servicio sanitario para personas con movilidad reducida. Los servicios sanitarios ubicados inmediatos al área de food court.

El servicio sanitario para mujeres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 10 inodoros, 5 lavamanos, 1 cambiador de pañales para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El servicio sanitario para hombres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 5 inodoros, 5 urinario, 5 lavamanos 1 cambiador de pañales compartido desde pasillo para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El baño de movilidad reducida cuenta con un área de 5.45 m2, cuenta con 1 inodoro ADA, 1 lavamanos y barras para movilidad reducida.

El área administrativa y área de apoyo cuenta cada una con sus respectivas baterías de baños y son únicamente para el uso de empleados del centro comercial y locales, cada local cuenta con un baño independiente para sus empleados y clientes.

– **ADMINISTRACIÓN:**

Está compuesta por un área de 341.29 m2 que, constada de espacios de recepción, caja, sala de reuniones, área de trabajo colaborativo, gerencia, cuarto de informática y baños sanitarios. Estas oficinas están destinadas para el personal administrativo del centro comercial.

AREAS DE APOYO

– **BODEGAS:**

Existen 10 bodegas con usos variados según la necesidad del centro comercial. Entre todos los espacios de bodega se suma un área de 971.07 m2

– **CUARTOS TÉCNICOS:**

Hay 3 zonas destinadas a cuartos eléctricos y subestaciones para centro comercial que suman un área de 400.66 m2. Hay 1 zona destinada a cuarto eléctrico y subestación de ancla principal la cual tiene un área de 350.60 m2.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

– **CUARTO DE BOMBEO Y CISTERNA AP:**

Tanto centro comercial como supermercado comparten un cuarto de bombeo con sistemas separados cuya suma es igual a 181.20 m2.

– **MUELLE DE CARGA Y DESCARGA:**

El muelle de carga y descarga para el supermercado tiene un área de 192.15 m2. El muelle de carga y descarga general tiene un área de 1122.43 m2.

BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:

La recolección de desechos sólidos se realizará en el área de carga y descarga del centro comercial ubicada sobre el acceso 4, el área del basurero / desechos cuenta con 78 m2, área en la cual se realizan la clasificación de los desechos almacenando temporalmente los desechos secos y húmedos, los desechos que puedan ser reciclados se almacenaran en un espacio anexo de 45.00 m2 para el almacenamiento y posterior desalojo de producto reciclado.

– **ASEO:**

El centro comercial cuenta con 2 cuartos de aseo, cada uno con un área de 2.8 m2, ubicados cerca del área de food court, destinados para almacenaje de insumo de limpieza para el aseo constante de las áreas comunes del centro comercial, cada local cuenta con una poceta de aseo para la limpieza de su propia área,

ACCESOS

El centro comercial cuenta con 4 accesos principales de los cuales 2 están destinados para el ingreso peatonal y vehicular de usuarios (acceso 1 y 2), 1 acceso está destinado para ingreso únicamente peatonal para los usuarios que se movilizan en transporte público (acceso 3) el cual está dotado de una bahía de transbordo para el intercambio de pasajeros y un carril para no obstaculizar el tráfico y un cuarto acceso (acceso 4) destinado únicamente para el ingreso de mercancías el cual cuenta con su propia bahía de carga y descarga.

– **ESTACIONAMIENTOS:**

El número de plazas de estacionamiento para el Centro Comercial es de 949 de las cuales 15 de ellas son de modalidad reducida.

El terreno del proyecto consta de un área de 73,814.58 m^2, con un área construcción de 33,805.48 m^2. Equivalente al 45.80 % del terreno. El centro comercial está distribuido en 2 niveles que se adaptan a la morfología del terreno, la primera terraza ubicada sobre el nivel 100.50 msnm y la segunda en la terraza ubicada sobre el nivel 96.00 msnm, que contempla el desarrollo de centro comercial, áreas complementarias y oficinas administrativas.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

AREA PERMEABLE

- El área permeable es equivalente a 5,103.67 m2 lo cual es el 7.51% del área total del terreno, la cual se divide entre 4,060.68 m2 de área verde de estacionamiento, 610.30 m2 de área verde de Anfiteatro y 432.69 m2 de área verde de food court.

12. Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento a desarrollar será de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de longitud, las cuales deberán contemplarse de forma rectangular.-Podrá disponerse en forma trapezoidal, siempre y cuando **NO SEA INFERIOR** la dimensión de ninguna de las aristas de ninguna de las plazas de estacionamiento a desarrollar; por lo que deberá readecuar la orientación y reacomodar la plaza de estacionamiento número siete, según se indica en la hoja de detalle adjunta a la presente resolución, debiendo habilitar o desarrollar la rampa de acceso hacia las plazas de estacionamiento en un ancho no mayor a 1/3 del ancho de la acera indicado en el alineamiento extendido por esta municipalidad para el proyecto presentado.

13. Deberá presentar una propuesta de ventilación mecánica en espacios interiores (baños y áreas de almacenamiento), que carezcan de ventilación natural.

14. La ventilación natural requerida para los espacios habitables será de 1/5 del área a ventilar, la cual podrá ser de forma mecánica, debiendo en tal caso presentar la ubicación, el detalle arquitectónico y el diseño eléctrico requerido para su implementación

15. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

16. El proyecto deberá contemplar de rampas y/o pasillos de circulación interior para uso peatonal, el cual deberá considerarse con un ancho mínimo de un metro con veinticinco centímetros, que servirán para la movilización interior de los clientes, proveedores y empleados, debiendo provisionarse de las condiciones óptimas para la circulación de las personas discapacitadas, de la tercera edad y mujeres embarazadas, a fin de que puedan tener acceso a todas las instalaciones del proyecto comercial en mención, incluyendo los servicios sanitarios (inodoros y lavamanos), los cuales deberá proveerse al menos uno por cada sexo, con las condiciones y dimensiones mínimas necesarias para el uso de este tipo de personas con discapacidad física.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

17. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

18. Deberá considerar un espacio dentro del área útil del proyecto, destinado para la colocación de un contenedor de basura de uso exclusivo para los clientes y empleados del referido complejo comercial, el cual se deberá proveer de las dimensiones requeridas para el funcionamiento óptimo del referido proyecto y en un lugar de fácil acceso para su recolección.

19. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

20. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

21. Deberá presentar cuadro de acabados, de ventanas y puertas, debiendo considerar para el dimensionamiento de las ventanas, lo anteriormente establecido para efecto de proveer de ventilación natural en espacios cerrados.

22. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

23. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

24. No se permitirá el almacenamiento ni la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

25. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

26. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

27. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

28. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

29. PREVIO AL INICIO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO EN MENCIÓN, deberá gestionar y obtener la aprobación del proyecto presentado, por parte del Ministerio de Trabajo, a través de la Sección de Seguridad Ocupacional, que es la oficina gubernamental encargada de velar por el cumplimiento de las normativas urbanas establecidas en los lugares de trabajo y hacer valer las disposiciones legales o sanciones que se contemplan en la **LEY GENERAL DE PREVENCION DE RIESGOS EN LOS LUGARES DE TRABAJO.**

30. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

31. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

32. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

EXP No. 065-2022
RESOLUCION PCC- 026-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **PERMISO DE TERRACERIA,** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **DEICE S.A. DE C.V.** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de TERRACERIA solicitado**, debiendo presentar el mismo para la obtención del **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**.

2. En el próximo tramite deberá adjuntar copia de las factibilidades extendidas por **ANDA** (Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios) y **DEUSEM**, las cuales deberán establecer **literalmente** que proporcionaran la conexión para el suministro de Agua Potable, el Drenaje de Alcantarillado Sanitario y Aguas Grises y la conexión hacia el tendido eléctrico existente sobre la Carretera del Litoral.- Dichas factibilidades deberá ser acordes al tipo de proyecto Comercial que se ha previsto desarrollar.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción**, referente a las condiciones de accesibilidad a un

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

5. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

6. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

7. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

8. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

LOCALES COMERCIALES:
ÁREAS COMPLEMENTARIAS
AREAS DE APOYO
BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:
ACCESOS
AREA PERMEABLE

9. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

10. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

11. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

12. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

13. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

15. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

16. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

17. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

18. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

19. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

20. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

21. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

22. Los desalojos o movimientos de material resultante de la terracería, tendrá que evacuarse al sitio ya destinado y aprobado por la entidad correspondiente.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

EXP No. 063-2022
RESOLUCION CFL 012-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **REVALIDACIÓN DE CALIFICACION DE LUGAR Y FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, Otorgado con Expediente N° 071-2021, Resolución N° CFL-032-2021, con fecha 8 de diciembre del 2021. Para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, denominado **"PLAZA MUNDO USULUTAN"** en inmuebles propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. (DEICE S.A. DE C.V.)** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Al respectivo, esta Oficina RESUELVE: **CONCEDER LO SOLICITADO**, la cual se otorga condicionada a que el proyecto comercial a desarrollar, deberá atender los siguientes requerimientos y normativas urbanas siguientes:

1. El nombre del proyecto se denomina **PLAZA MUNDO USULUTAN.**

2. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

3. El proyecto en mención deberá desarrollarse dentro de los límites establecidos y las consideraciones y recomendaciones emitidas en Línea de Construcción y la Revisión vial que emitirá esta dependencia.

4. Deberá solicitar en esta dependencia municipal **la Revisión Vial y Zonificación** de las obras civiles a proyectar, requeridas para la habilitación y funcionamiento del proyecto comercial a desarrollar.

5. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

6. La construcción deberá contar con todas las protecciones necesarias a fin de evitar todo tipo de molestias e inconvenientes a los vecinos y peatones. En caso contrario, esta Oficina, dejara sin efecto los trámites previos y Permiso de Construcción que sea otorgado para el proyecto comercial en mención.

7. Esta calificación queda sujeta al alineamiento demarcado para el inmueble en mención, debiendo respetar el derecho de vía y sección transversal

8. El vigente desarrollo del proyecto estará condicionado a la factibilidad de aguas negras extendidas por la Administración Nacional de Acueductos y alcantarillados Sanitarios (**ANDA**), debiendo presentar su factibilidad en la documentación que se adjunte a la solicitud del permiso de construcción correspondiente. En caso de no contar con factibilidad de Alcantarillado, deberán solicitar al Hospital Regional la autorización para la construcción de fosa séptica, la cual deberá ser catalogada y autorizada para el uso comercial que comprende el proyecto solicitado.

9. En consideración a que la red de drenaje de aguas grasas se proyecta drenar a la red de Alcantarillados de Aguas Negras de la Administración Nacional de Acueductos (ANDA), su ejecución estará condicionada a la factibilidad que emita dicha institución gubernamental y a las condicionantes que se establezcan para su implementación.

10. En consideración que no se extienda la Factibilidad del Drenaje de las Aguas Residuales, es necesario presentar el Diseño de sistema de tratamiento que se proyecte instalar, según lo establecido en el reglamento vigente del Ministerio de Salud Pública (MINSAL), memoria de las pruebas de infiltración in situ (aplica para Establecimientos que no requieren presentar Estudio de Suelos), planos completos del sistema y sus componentes, con detalles y especificaciones técnicas, firmado y sellado por el profesional responsable, y la autorización del MINSAL, para su construcción.

11. En el caso que el proyecto comercial solicitado requiera de la instalación de tuberías, pozos de visita y/o trampa de grasas, no podrá ser instalada ni proyectada sobre terrenos particulares, con excepción que se presente la autorización notariada por parte de los propietarios de los inmuebles que fuesen afectados con dicha obra.

12. Será requisito indispensable para cualquier solicitud, dejar en el extremo derecho de los planos un espacio de 15 x 25 centímetros debidamente enmarcados para la colocación de los sellos de aprobación por parte de esta dependencia municipal.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

13. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico).

14. Para el proyecto en mención deberá considerar las Plazas de Estacionamiento necesarias, tomando en cuenta el área de atención al público, así como los espacios de Carga y Descarga para los locales de dicho establecimiento.

15. Deberá presentar una propuesta para el desalojo de los desechos que no sean de tipo domiciliario y que no puedan ser recolectados por servicio del tren de aseo que provee esta municipalidad, debiendo adjuntar factibilidad de dicho servicio en el tramite o petición del Permiso de Construcción para la remodelación del local comercial en mención.

16. Esta resolución queda sujeta al alineamiento demarcado por esta dependencia municipal para el inmueble presentado; por lo que la remodelación a efectuar al local comercial deberá efectuarse dentro del Área útil que se establezca en el alineamiento respectivo.

17. La presente Calificación de Lugar emitida por esta dependencia municipal, **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**. Transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

18. Esta Calificación no constituye autorización para efectuar ninguna clase de obra física en el terreno en mención, reservándose esta Oficina el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplir esta disposición.

19. El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

20. Cuando se solicite el permiso de Construcción deberá indicarse diámetro de tuberías, pendientes, tipo de material, caudal estimado y punto de descarga de las aguas grasas, indicando sus niveles de captación y desagüe de las mismas.

21. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble presentado.

22. No se permitirá el almacenamiento NI la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

23. El proyecto comercial presentado queda condicionado a las disposiciones que contiene **LA LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**, vigente para el Desarrollo Urbano del Municipio de Usulután, incluyendo **La Ley y Reglamento de Carreteras y Camino Vecinales**, que rige y está regulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), que establece e impone las sanciones estipuladas en la referida Ley antes mencionada. Es por ello que al proyectar los accesos al proyecto en mención, deberá de respetar el alineamiento demarcado y no se permitirán accesos directos o perpendiculares a ningunas de las calles colindantes al inmueble.

24. Deberá considerar un espacio para efectuar las labores carga y descarga, el cual tendrá que ubicarse o contemplarse al interior del área útil del inmueble, debiendo proveerse de una vía interna que disponga de las dimensiones óptimas para efectuar y canalizar las maniobras al interior del área útil establecida en el alineamiento otorgado y demarcado para el inmueble en mención, en el que se deberá atender lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta Ciudad, el cual establece literalmente en el Articulo 73 lo siguiente: "**Las parcelas con frente a Vías Expresas y Arterias Primarias, deberán contar para su acceso con una Calle Marginal paralela a dicha vía.- El acceso al proyecto podrá restringirse a una entrada y una salida independientes, las que se ubicaran en cada extremo del frente del proyecto**", pues el mismo dispone de una longitud superior a 15 metros.- En los casos de parcelas con frentes inferiores a dicha longitud, **podrá disponer de un acceso exclusivo con doble circulación y se restringirá a la habilitación de una Calle Marginal, que se deberá efectuar paralela al eje de la Arteria Primaria o Vías expresa de acceso al proyecto**.

25. Considerando que la quebrada de invierno más próxima que se localiza al costado sur-oriente del inmueble presentado, se deberá considerar el drenaje pluvial hacia la misma, el cual deberá ser de forma encauzada, debiendo canalizar toda las aguas lluvia captadas al interior del proyecto en mención y las provenientes de los terrenos vecinos que en la actualidad generen una escorrentía superficial en forma natural hacia el interior del referido inmueble (costado sur), lo cual deberá justificarse mediante la elaboración de un **Estudio Hidrológico**, que garantice un adecuado drenaje superficial, el cual deberá contemplar la presentación de un cuadro resumen de carácter comparativo, en el que se haga un análisis respecto a las condiciones

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTÁN
PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

actuales del terreno natural y las que se susciten con la ejecución del referido proyecto habitacional, de acuerdo a las condiciones: de impermeabilización dispuestas y atendiendo el grado de Urbanización establecido para el desarrollo del referido proyecto habitacional.- En el mismo análisis, se deberá establecer las medidas técnicas e infraestructura pluvial a implementar, a fin de que se garantice que el encauzamiento de las aguas lluvias, sobre la quebrada de invierno en mención, **NO CAUCE** daños en inmuebles, edificaciones e infraestructuras existentes en los niveles inferiores al punto de descarga del drenaje pluvial previsto para el proyecto comercial en mención, a fin de garantizar la integridad de los habitantes de los referidos inmuebles que colinden con la quebrada de invierno aludida.

26. En atención a que el desarrollo del proyecto comercial se concede en un inmueble que tiene una extensión superficial superior a 3.50 Hectáreas, el cual no se encuentra asentado en una zona de riesgo, ni vulnerabilidad, en el que existen únicamente árboles frutales y de diferentes especies dispersos, y su localización corresponde con el de una zona Habitacional y Comercial Consolidada respecto a sus colindancias e inmuebles aledaños, es necesario del requerimiento para la presentación del formulario ambiental y el Permiso Ambiental extendido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

27. Se deberá solicitar y obtener, en esta dependencia municipal, la factibilidad de recolección de los desechos sólidos domiciliares.- En su defecto deberá presentar una propuesta para su recolección.

28. En caso de requerir la autorización la tala parcial o total de árboles existentes dentro del inmueble presentado, se deberá obtener la misma, la cual deberá ser extendida por la Unidad Ambiental de esta municipalidad, previo a la autorización del Permiso de Parcelación del proyecto habitacional en mención, la cual deberá adjuntarse a la documentación de la solicitud respectiva.

29. Para el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia, por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto más las aguas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

30. 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.

31. Deberá diseñar y construir obras de control para infiltración y almacenamiento, para uso de las aguas lluvias y/o sistema de retención que solo permitan descargar el caudal generado por el terreno en condiciones sin desarrollo.

32. **Para poder descargar los sistemas de drenaje de Aguas Lluvias hacia cualquier cuerpo de agua, deberá diseñar y construir un sistema de detención-retención de aguas lluvias, con el fin de poder descargar solamente el caudal generado por el terreno en condiciones naturales (sin desarrollo del proyecto, considerando el coeficiente de escorrentía C=0.10).**

33. Será el profesional responsable el encargado de presentar una propuesta para la descarga de las aguas lluvias, sin que afecte la red vial y las colindancias.

34. **Deberá considerar un espacio y depósito para la recolección de la basura, el cual deberá ubicarse en un lugar de fácil acceso para su recolección**.- En dicho depósito no deberá disponerse de desechos que pongan en riesgo la salud de los miembros de la comunidad y del personal operativo de la municipalidad encargados de la recolección de desechos sólidos del área urbana de esta Ciudad.

35. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y demás reglamentos de Desarrollo Urbano vigentes para otras urbes y afines, que puedan ser aplicada su normativa urbana en casos excepcionales que no se contemple en la primera, que rige el desarrollo urbano del Municipio de Usulután.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
UNIDAD DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

ALCALDIA MUNICIPAL
DE USULUTÁN

CALLE GRIMALDI No 1 USULUTAN, EL SALVADOR, C. A.
TEL 2684-6702 2662 0068

UNIDAD MEDIO AMBIENTE

15 de junio de 2022

Sr. Salvador Perdomo
Presente.

Sirva la presente para saludarles cordialmente, en esta oportunidad me permito comunicarles lo siguiente:

Al recibir su nota donde solicita AUTORIZACIÓN por parte de esta unidad para poder recibir desechos de materiales de construcción, (Ripio, Tierra o Desechos de materiales constructivos) en un inmueble de su propiedad ubicado en Cantón Palo Galán, al respecto le manifiesto, que después de haber realizado la inspección correspondiente, puedo constatar que el sitio donde se recibirá el referido material está apto para dicha actividad, ya que es un terreno que ha sido erosionado con el tiempo y no ocasionara daños ambientales o a terceros.
Es por ello que se AUTORIZA por este medio que se puedan verter los materiales antes descritos. Para un tiempo de SEIS MESES a partir de esta fecha. No se permitirá recibir otro tipo de materiales que no sean los especificados en esta nota.

Sin más sobre el particular, me suscribo de ustedes.

Atentamente,

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
MEDIO AMBIENTE
EL SALVADOR, C.A.

Saúl Adalberto García
JEFE UNIDAD AMBIENTAL

GC-046-2022
Usulután, 27 de septiembre de 2022

Señores
Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
Presente

Atención: Ing. Hector David Orellana Tobar
Ref.: Factibilidad de Servicio Eléctrico
PE4-046-2022

Respetables Señores:

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en: Carretera Litoral, Caserío El Desvío, Usulután.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 13.2 kV
Propiedad de Línea: **Distribuidora**

Recomendaciones al construir la obra eléctrica:

- Punto de entrega DEUSEM será de P0 C45´, para la instalación de la acometida trifásica más neutro 1/0 ACSR.
- El punto de recibo será ubicado en P1 con poste de 35´ con su debida estructura de recibo, protecciones y pararrayo, listo para recibir la acometida trifásica aérea desde P0 a P1 (aprox. 25m).
- Interesado debe presentar permisos debidamente autenticados por los postes, líneas y/o retenidas que se instalen en terrenos privados y/o vía pública según sea el caso.
- Deberá realizar poda entre punto P1 y P0
- Punto donde se instale subestación, deberá instalar poste de 40´ para la instalación de la medición secundaria.
- La interconexión de la línea será ejecutada por la Distribuidora y el costo será absorbido por el interesado.
- Interesado deberá dejar subestación al límite de la propiedad para la instalación del medidor, sino se le instalará medición primaria a costos del cliente.
- *Coordenadas del punto de entrega y ubicación de medidor.*
  P1 (X=557880.0607; Y=247028.4756)

Esta factibilidad tiene vigencia hasta el 27 de marzo de 2023

Para mayor información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con el Ing. Néstor Gutiérrez, a los teléfonos 2529-9571, o al correo electrónico nestor.gutierrez@aes.com También puede visitar nuestras oficinas de Grandes Clientes ubicadas en Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B, Salida a San Miguel, Usulután.

Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto, muy atentamente

aes DEUSEM
Proyectos
Grandes Clientes

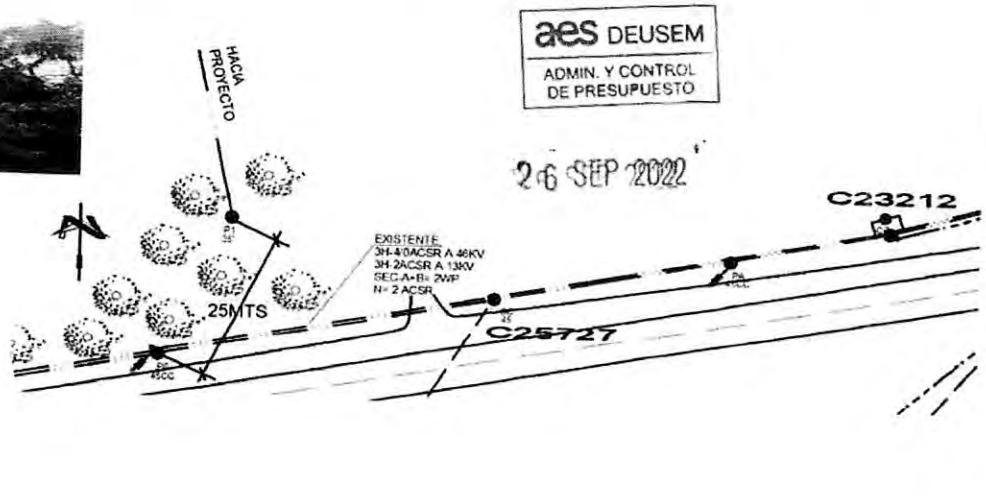
Ing. José Adalid López
Coordinador Grandes Clientes
AES DEUSEM

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

ANEXO:

Esquema (Punto de entrega, punto de recibo, corte o transformador cercano)

PUNTO P0



aes DEUSEM
ADMIN. Y CONTROL DE PRESUPUESTO
26 SEP 2022

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

GC-047-2022
Usulután, 27 de septiembre de 2022

Señores
Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
Presente

Atención: Ing. Hector David Orellana Tobar
Ref.: Factibilidad de Servicio Eléctrico
PE4-047-2022

Respetables Señores:

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en: Carretera Litoral é intersección de Calle a Santiago de María y Bypass, Usulután.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 13.2 kV
Propiedad de Línea: **Distribuidora**

Recomendaciones al construir la obra eléctrica:

- Expansión de la red 3F a 7.6/13.2Kv desde punto PA hasta punto P0, será ejecutado por la Distribuidora y los costos absorbidos por el interesado.
- Punto de entrega DEUSEM será de P0 C35´, para la instalación de la acometida trifásica más neutro 1/0 ACSR.
- El punto de recibo será ubicado en P1 con poste de 35´ con su debida estructura de recibo, protecciones y pararrayo, listo para recibir la acometida trifásica aérea desde P0 a P1 (aprox. 15m).
- Interesado debe presentar permisos debidamente autenticados por los postes, líneas y/o retenidas que se instalen en terrenos privados y/o vía pública según sea el caso.
- La interconexión de la línea será ejecutada por la Distribuidora y el costo será absorbido por el interesado.
- los costos por la expansión de la red 3F a 13.2Kv serán absorbidos por el interesado
- Interesado deberá dejar subestación al límite de la propiedad para la instalación del medidor, sino se le instalará medición primaria a costos del cliente.
- Coordenadas del punto de entrega y ubicación de medidor.
  P1 (X=558034.0298; Y=247157.9628)

Esta factibilidad tiene vigencia hasta el 27 de marzo de 2023

Para mayor información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con el Ing. Néstor Gutiérrez, a los teléfonos 2529-9571, o al correo electrónico nestor.gutierrez@aes.com También puede visitar nuestras oficinas de Grandes Clientes ubicadas en Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B, Salida a San Miguel, Usulután.

Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto, muy atentamente

aes DEUSEM
Proyectos
Grandes Clientes

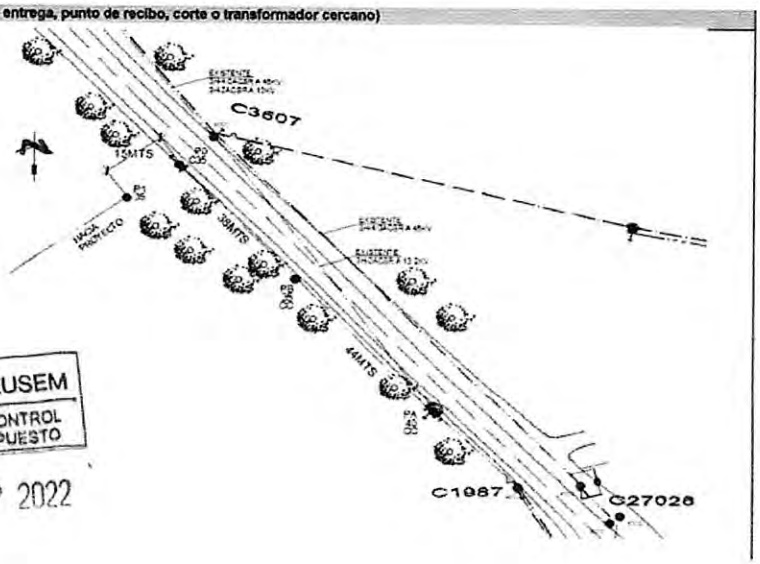
Ing. José Adalid López
Coordinador Grandes Clientes
AES DEUSEM

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

ANEXO:

Esquema (Punto de entrega, punto de recibo, corte o transformador cercano)

PUNTO PA



aes DEUSEM
ADMIN. Y CONTROL DE PRESUPUESTO
26 SEP 2022

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

GC-048-2022
Usulután, 27 de septiembre de 2022

Señores
Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
Presente

Atención: Ing. Hector David Orellana Tobar
Ref.: Factibilidad de Servicio Eléctrico
PE4-048-2022

Respetables Señores:

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en: Carretera Litoral é intersección de Calle a Santiago de María y Bypass, Usulután.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 13.2 kV
Propiedad de Línea: **Distribuidora**

Recomendaciones al construir la obra eléctrica:

- Intercalación de poste C40´3F a 7.6/13.2Kv en el punto P0, será ejecutado por la Distribuidora y los costos absorbidos por el interesado.
- Punto de entrega DEUSEM será de P0 C40´, para la instalación de la acometida trifásica más neutro 1/0 ACSR.
- El punto de recibo será ubicado en P1 con poste de 40´ con su debida estructura de recibo, protecciones y pararrayo, listo para recibir la acometida trifásica aérea desde P0 a P1 (aprox. 25m).
- Interesado debe presentar permisos debidamente autenticados por los postes, líneas y/o retenidas que se instalen en terrenos privados y/o vía pública según sea el caso.
- Interesado deberá instalar subestación 3X100kva en estructura tipo "H"
- La interconexión de la línea será ejecutada por la Distribuidora y el costo será absorbido por el interesado.
- Los costos por intercalación de poste C40´3F a 13.2Kv serán absorbidos por el interesado
- Interesado deberá dejar subestación al límite de la propiedad para la instalación del medidor, sino se le instalará medición primaria a costos del cliente.
- Coordenadas del punto de entrega y ubicación de medidor.
  P1 (X=557956.3664; Y=247254.6288)

Esta factibilidad tiene vigencia hasta el 27 de marzo de 2023

Para mayor información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con el Ing. Néstor Gutiérrez, a los teléfonos 2529-9571, o al correo electrónico nestor.gutierrez@aes.com También puede visitar nuestras oficinas de Grandes Clientes ubicadas en Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B, Salida a San Miguel, Usulután.

Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto, muy atentamente

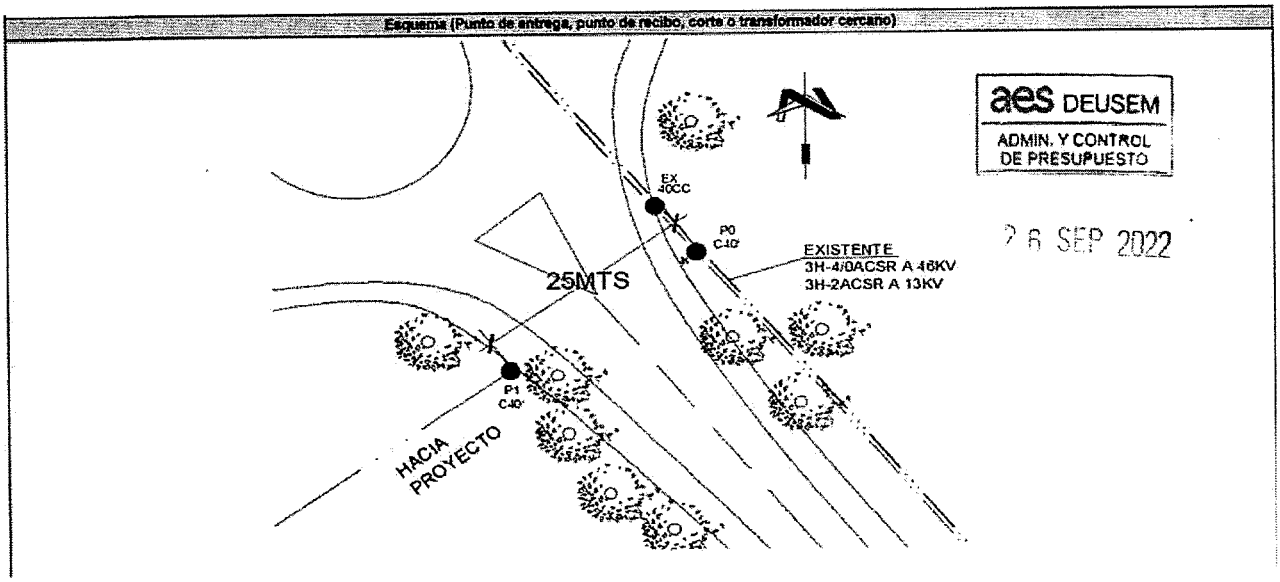
aes DEUSEM
Proyectos
Grandes Clientes

Ing. José Adalid López
Coordinador Grandes Clientes

DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

AES DEUSEM

ANEXO:



DEUSEM, S.A. de C.V.
Centro Comercial Puerta de Oriente, Local B salida a San Miguel, Usulutan
Tel (503) 2622 - 4005
www.aeselsalvador.com

EXP No. 063-2022
RESOLUCION CFL 012-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **REVALIDACIÓN DE CALIFICACION DE LUGAR Y FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS**, Otorgado con Expediente N° 071-2021, Resolución N° CFL-032-2021, con fecha 8 de diciembre del 2021. Para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, denominado **"PLAZA MUNDO USULUTAN"** en inmuebles propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. (DEICE S.A. DE C.V.)** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Al respectivo, esta Oficina RESUELVE: **CONCEDER LO SOLICITADO**, la cual se otorga condicionada a que el proyecto comercial a desarrollar, deberá atender los siguientes requerimientos y normativas urbanas siguientes:

1. El nombre del proyecto se denomina **PLAZA MUNDO USULUTAN.**

2. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

3. El proyecto en mención deberá desarrollarse dentro de los límites establecidos y las consideraciones y recomendaciones emitidas en Línea de Construcción y la Revisión vial que emitirá esta dependencia.

4. Deberá solicitar en esta dependencia municipal **la Revisión Vial y Zonificación** de las obras civiles a proyectar, requeridas para la habilitación y funcionamiento del proyecto comercial a desarrollar.

5. Esta Calificación queda sujeta a las restricciones necesarias que impongan todas las demás dependencias oficiales, encargadas al respecto para su debida aprobación.

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

13. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico).

14. Para el proyecto en mención deberá considerar las Plazas de Estacionamiento necesarias, tomando en cuenta el área de atención al público, así como los espacios de Carga y Descarga para los locales de dicho establecimiento.

15. Deberá presentar una propuesta para el desalojo de los desechos que no sean de tipo domiciliario y que no puedan ser recolectados por servicio del tren de aseo que provee esta municipalidad, debiendo adjuntar factibilidad de dicho servicio en el tramite o petición del Permiso de Construcción para la remodelación del local comercial en mención.

16. Esta resolución queda sujeta al alineamiento demarcado por esta dependencia municipal para el inmueble presentado; por lo que la remodelación a efectuar al local comercial deberá efectuarse dentro del Área útil que se establezca en el alineamiento respectivo.

17. La presente Calificación de Lugar emitida por esta dependencia municipal, **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**. Transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

18. Esta Calificación no constituye autorización para efectuar ninguna clase de obra física en el terreno en mención, reservándose esta Oficina el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplir esta disposición.

19. El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

20. Cuando se solicite el permiso de Construcción deberá indicarse diámetro de tuberías, pendientes, tipo de material, caudal estimado y punto de descarga de las aguas grasas, indicando sus niveles de captación y desagüe de las mismas.

21. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble presentado.

22. No se permitirá el almacenamiento NI la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

23. El proyecto comercial presentado queda condicionado a las disposiciones que contiene **LA LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**, vigente para el Desarrollo Urbano del Municipio de Usulután, incluyendo **La Ley y Reglamento de Carreteras y Camino Vecinales**, que rige y está regulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), que establece e impone las sanciones estipuladas en la referida Ley antes mencionada. Es por ello que al proyectar los accesos al proyecto en mención, deberá de respetar el alineamiento demarcado y no se permitirán accesos directos o perpendiculares a ningunas de las calles colindantes al inmueble.

24. Deberá considerar un espacio para efectuar las labores carga y descarga, el cual tendrá que ubicarse o contemplarse al interior del área útil del inmueble, debiendo proveerse de una vía interna que disponga de las dimensiones óptimas para efectuar y canalizar las maniobras al interior del área útil establecida en el alineamiento otorgado y demarcado para el inmueble en mención, en el que se deberá atender lo establecido en la Ley de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta Ciudad, el cual establece literalmente en el Articulo 73 lo siguiente: "**Las parcelas con frente a Vías Expresas y Arterias Primarias, deberán contar para su acceso con una Calle Marginal paralela a dicha vía.- El acceso al proyecto podrá restringirse a una entrada y una salida independientes, las que se ubicaran en cada extremo del frente del proyecto**", pues el mismo dispone de una longitud superior a 15 metros.- En los casos de parcelas con frentes inferiores a dicha longitud, **podrá disponer de un acceso exclusivo con doble circulación y se restringirá a la habilitación de una Calle Marginal, que se deberá efectuar paralela al eje de la Arteria Primaria o Vías expresa de acceso al proyecto**.

25. Considerando que la quebrada de invierno más próxima que se localiza al costado sur-oriente del inmueble presentado, se deberá considerar el drenaje pluvial hacia la misma, el cual deberá ser de forma encauzada, debiendo canalizar toda las aguas lluvia captadas al interior del proyecto en mención y las provenientes de los terrenos vecinos que en la actualidad generen una escorrentía superficial en forma natural hacia el interior del referido inmueble (costado sur), lo cual deberá justificarse mediante la elaboración de un **Estudio Hidrológico**, que garantice un adecuado drenaje superficial, el cual deberá contemplar la presentación de un cuadro resumen de carácter comparativo, en el que se haga un análisis respecto a las condiciones

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTÁN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

actuales del terreno natural y las que se susciten con la ejecución del referido proyecto habitacional, de acuerdo a las condiciones: de impermeabilización dispuestas y atendiendo el grado de Urbanización establecido para el desarrollo del referido proyecto habitacional.- En el mismo análisis, se deberá establecer las medidas técnicas e infraestructura pluvial a implementar, a fin de que se garantice que el encauzamiento de las aguas lluvias, sobre la quebrada de invierno en mención, **NO CAUCE** daños en inmuebles, edificaciones e infraestructuras existentes en los niveles inferiores al punto de descarga del drenaje pluvial previsto para el proyecto comercial en mención, a fin de garantizar la integridad de los habitantes de los referidos inmuebles que colinden con la quebrada de invierno aludida.

26. En atención a que el desarrollo del proyecto comercial se concede en un inmueble que tiene una extensión superficial superior a 3.50 Hectáreas, el cual no se encuentra asentado en una zona de riesgo, ni vulnerabilidad, en el que existen únicamente árboles frutales y de diferentes especies dispersos, y su localización corresponde con el de una zona Habitacional y Comercial Consolidada respecto a sus colindancias e inmuebles aledaños, es necesario del requerimiento para la presentación del formulario ambiental y el Permiso Ambiental extendido por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

27. Se deberá solicitar y obtener, en esta dependencia municipal, la factibilidad de recolección de los desechos sólidos domiciliares.- En su defecto deberá presentar una propuesta para su recolección.

28. En caso de requerir la autorización la tala parcial o total de árboles existentes dentro del inmueble presentado, se deberá obtener la misma, la cual deberá ser extendida por la Unidad Ambiental de esta municipalidad, previo a la autorización del Permiso de Parcelación del proyecto habitacional en mención, la cual deberá adjuntarse a la documentación de la solicitud respectiva.

29. Para el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia, por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto más las aguas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

30. 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.

31. Deberá diseñar y construir obras de control para infiltración y almacenamiento, para uso de las aguas lluvias y/o sistema de retención que solo permitan descargar el caudal generado por el terreno en condiciones sin desarrollo.

32. **Para poder descargar los sistemas de drenaje de Aguas Lluvias hacia cualquier cuerpo de agua, deberá diseñar y construir un sistema de detención-retención de aguas lluvias, con el fin de poder descargar solamente el caudal generado por el terreno en condiciones naturales (sin desarrollo del proyecto, considerando el coeficiente de escorrentía C=0.10).**

33. Será el profesional responsable el encargado de presentar una propuesta para la descarga de las aguas lluvias, sin que afecte la red vial y las colindancias.

34. **Deberá considerar un espacio y depósito para la recolección de la basura, el cual deberá ubicarse en un lugar de fácil acceso para su recolección.**- En dicho depósito no deberá disponerse de desechos que pongan en riesgo la salud de los miembros de la comunidad y del personal operativo de la municipalidad encargados de la recolección de desechos sólidos del área urbana de esta Ciudad.

35. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción y demás reglamentos de Desarrollo Urbano vigentes para otras urbes y afines, que puedan ser aplicada su normativa urbana en casos excepcionales que no se contemple en la primera, que rige el desarrollo urbano del Municipio de Usulután.

TEC. WILVER ADALIS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confrontó y de conformidad al Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los nueve de diciembre de dos mil veintidos.

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confronta y de conformidad al Art. 39 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los _____ de _____ de _____.

_____

NOTARIO

EXP No. 062-2022
RESOLUCION LNC- 011-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE
Registro Profesional
No. A-2082
Presente

En atención a su solicitud contraída para obtener **REVALIDACION DE LA LINEA Y NIVEL DE CONSTRUCCION**, Otorgado con Expediente N° 070-2021, Resolución N° LNC-016-2021, con fecha 8 de diciembre del 2021. Para el desarrollo de un proyecto **COMERCIAL**, denominado **"PLAZA MUNDO USULUTAN"** en inmuebles propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V. (DEICE S.A. DE C.V.)** Ubicados sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.
Esta oficina RESUELVE demarcar la Línea y Nivel de Construcción solicitada así:

SOBRE: CARRETERA LITORAL		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**15.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**9.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.50**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA A SANTIAGO DE MARIA		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**10.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN PROYECTADO	**6.50**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**1.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**2.00**	**MTS.**
SOBRE: CARRETERA BY PASS		
DEL EJE ACTUAL A LINEA DE CONSTRUCCION	**25.00**	**MTS.**
DEL EJE ACTUAL A CORDÓN ACTUAL	**12.00**	**MTS.**
ANCHO DE HOMBRO	**2.60**	**MTS.**
ANCHO DE ARRIATE	**2.50**	**MTS.**
ANCHO DE ACERA	**3.00**	**MTS.**
ANCHO DE ZONA DE RETIRO	**7.50**	**MTS.**

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

N O T A S:

1. En los planos de construcción deberán presentar en todas las hojas un espacio de 15 x 25 centímetros, debidamente enmarcados en el extremo inferior derecho para los sellos de aprobación.

2. Los alineamientos descritos fueron demarcados en el terreno y en el plano de ubicación respectivo.

3. El nivel de construcción deberá considerar un nivel de piso terminado no menor de 0.20 mts., siempre y cuando éste no obstaculice el drenaje de aguas lluvias proyectado hacia la cuneta.

4. El nivel de ACERA a construir, tiene que ser no mayor de 0.20 mts. del nivel de la cuneta existente o proyectada, no dejando obstáculos en el ancho de la misma como gradas, para superar las diferencias de nivel que pudieran resultar de la construcción del referido proyecto. Las deferencias de niveles que pudieran resultar, se tendrían que subsanar dentro del referido proyecto, no así en las aceras.

5. Esta resolución queda condicionada a lo establecido en la **Calificación de Lugar** otorgada por esta dependencia.

6. Todo acceso al inmueble en mención ya sea Pasaje o Calle, tiene que entrar en desarrollo del proyecto, ya que el inmueble se encuentra colindante con proyectos ya establecidos.

7. La presente resolución SERA VÁLIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA.- Transcurrido ese lapso el interesado deberá solicitar su revalidación y quedará sujeto a aceptar cualquier modificación que se hubiere introducido posteriormente en los alineamientos.

8. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna clase de trabajo físico en el terreno disponible.

9. En caso de efectuar una segregación del inmueble general, deberán solicitar la calificación de lugar y presentar la escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros, al momento de solicitar el permiso de construcción.

10. En vista que el inmueble se localiza **con frente y acceso a una vía primaria**, este alineamiento quedara condicionado a lo establecido en la **Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales**, que incluirá todas las condiciones de accesibilidad vehicular que disponga y/o establezca el Ministerio de Obras Públicas, que es el ente o institución gubernamental que regula el cumplimiento de toda la normativa y

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

disposiciones técnicas y legales, que se establecen en la Ley y Reglamento antes mencionado y al cual se hace referencia en este numeral de la presente resolución emitida por esta dependencia municipal.

11. Deberá atender las disposiciones técnicas contenidas en el **Art. 73** del reglamento y Ley de Urbanismo y Construcción vigente, para el control del desarrollo urbano de esta ciudad, **el cual se refiere a condicionantes para el acceso a Parcelas sobre vías de circulación mayor**.

12. Esta resolución deja sin efecto cualquiera que sobre lo particular haya emitido esta Oficina, con fecha anterior.

13. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO.

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confrontó y de conformidad al Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los nueve de diciembre de dos mil veinticinco

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

EXP No. 065-2022
RESOLUCION PCC- 026-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **PERMISO DE TERRACERIA,** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **DEICE S.A. DE C.V.** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de TERRACERIA solicitado**, debiendo presentar el mismo para la obtención del **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**.

2. En el próximo tramite deberá adjuntar copia de las factibilidades extendidas por **ANDA** (Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios) y **DEUSEM**, las cuales deberán establecer **literalmente** que proporcionaran la conexión para el suministro de Agua Potable, el Drenaje de Alcantarillado Sanitario y Aguas Grises y la conexión hacia el tendido eléctrico existente sobre la Carretera del Litoral.- Dichas factibilidades deberá ser acordes al tipo de proyecto Comercial que se ha previsto desarrollar.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción**, referente a las condiciones de accesibilidad a un

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO EL SALVADOR, C.A.

proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

5. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

6. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

7. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

8. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

LOCALES COMERCIALES:
ÁREAS COMPLEMENTARIAS
AREAS DE APOYO
BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:
ACCESOS
AREA PERMEABLE

9. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

10. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

11. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

12. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

13. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

14. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

15. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

16. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

17. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

18. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

19. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

20. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

21. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

22. Los desalojos o movimientos de material resultante de la terracería, tendrá que evacuarse al sitio ya destinado y aprobado por la entidad correspondiente.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO
EL SALVADOR, C.A.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
Y DESARROLLO URBANO

El infrascrito Notario CERTIFICA: Que el documento anterior es una fiel copia de su original con el cual se confrontó y de conformidad al Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente en San Salvador, a los nueve de diciembre de dos mil veintidos

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

EXP No. 051-2022
RESOLUCION RPF- 009-2022
USULUTAN, 14 DE OCTUBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **REVISION VIAL Y ZONIFICACION** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **DEICE S.A. DE C.V.** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de DEMOLICIONES solicitado**, debiendo presentar el mismo para la obtención del **PERMISO TERRACERIA Y/O DE CONSTRUCCIÓN**.

2. En el próximo tramite deberá adjuntar copia de las factibilidades extendidas por **ANDA** (Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios) y **DEUSEM**, las cuales deberán establecer **literalmente** que proporcionaran la conexión para el suministro de Agua Potable, el Drenaje de Alcantarillado Sanitario y Aguas Grises y la conexión hacia el tendido eléctrico existente sobre la Carretera del Litoral.- Dichas factibilidades deberá ser acordes al tipo de proyecto Comercial que se ha previsto desarrollar.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de**

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

Urbanismo y Construcción, referente a las condiciones de accesibilidad a un proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. Deberá presentar una propuesta del drenaje pluvial, lo cual podrá ser evacuada hacia la quebrada de invierno que colinda al costado sur oriente del proyecto en mención, pudiendo drenar sobre la misma exclusivamente las aguas lluvias captadas dentro del proyecto.- Dicha propuesta del drenaje pluvial captado al interior del área útil en que se harán las obras del proyecto comercial, deberá ser respaldada mediante un Estudio respectivo que sea acorde con la propuesta que se adjunte para el drenaje y desagüe del caudal de aguas Pluviales captadas en el proyecto comercial en mención. Para ello se deberá considerar un periodo de retorno mínimo de 25 años y obtener datos de las lluvias más intensas registradas en el pluviómetro más cercano que dispone el Sistema Meteorológico del país.

5. En vista que el inmueble en el que se desarrollara el proyecto Comercial no cuenta o dispone de una Infraestructura para el drenaje sanitario de Aguas Negras y Grises ni Autorización **ACTUALIZADA** otorgada por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, respecto uso de Una Fosa Séptica con Pozo de Absorción, que **DEBERA GESTIONAR, OBTENERLA** y adjuntarla a la documentación presentada en solicitud del Permiso de Construcción, que será otorgado por esta dependencia municipal.- Dicha autorización deberá ser solicitada para uno o más locales comerciales (en el caso que sea de uso común), debiendo ser extendida la resolución correspondiente para la autorización de la referida fosa séptica, conforme al tipo de proyecto de local(es) comercial(es) a desarrollar en el proyecto en mención.

6. El número de plazas de Estacionamiento presentadas es de 839 que servirá para el uso de clientes, proveedores y el personal operativo y administrativo de este Local Comercial, hacia las cuales se ha dispuesto que el acceso sea mediante una vía interna proyectada que **DEBERÁ TENER UN ANCHO MÍNIMO DE 6 METROS**, que es el ancho de rodaje sugerido para vehículos tipo estándar o convencionales, para el que las dimensiones de cada una de la plazas de estacionamiento deberá disponer de un ancho de 2.50 metros por 5.00 metros de longitud, entre estas plazas se tendrán que establecer o disponer un porcentaje para personas con capacidades especiales.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

7. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

8. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

9. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

10. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

11. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

- **LOCALES COMERCIALES:**

Se han destinado 165 locales comerciales que suman 20,674.38 m2. Cada local cuenta con su servicio sanitario (1 lavamanos y 1 inodoro) y 1 poceta de servicio. Los locales tienen aproximadamente entre 61.68 m2 y 652.41 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

- **LOCALES DE COMIDA:**

El centro comercial tendrá un área específica para 16 locales de comida que suman 736.41 m2. Cada local de comida tiene entre 38.38 m2 y 62.95 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

– **ANCLAS:**

Cuenta con 1 Ancla que tiene un área total de 2,161.48 m2, destinada para albergar un super mercado que contara con acceso desde el interior del centro comercial para los usuarios y su propia zona de carga y descarga para productos.

– **MINI ANCLAS:**

Cuenta con 2 mini anclas distribuidas a en las esquinas internas del centro comercial que suman 1,072.32 m2. Mini ancla 01 tiene 576.37 m2, el Mini ancla 02 tiene 495.95 m2 y el Las mini anclas en la etapa de desarrollo del centro comercial no cuentan con baños y lavamanos, únicamente se serán previstas las instalaciones para que cada inquilino las desarrolle, se proyecta que el uso de cada mini ancla sea para albergar franquicias de comida rápida.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

- **KIOSKOS:**

Los Kioskos tiene un área promedio de 4.00 m2. Estos están destinados también para ventas rápidas de productos misceláneos, la ubicación y cantidad requerida será según demanda de mercado.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS

- **ÁREAS COMUNES:**

Está compuesta por las áreas de circulación y plazas internas que suman un área 10,174.92 m2 destinadas para la circulación de usuarios, decoración y realización de actividades internas, también cuenta con un área descubierta que funciona como auditorio, plaza y zona de jardines y fuentes para ambientación del espacio de food court.

- **SANITARIOS:**

El centro comercial posee 2 áreas de servicios sanitarios públicos para mujeres, hombres y un servicio sanitario para personas con movilidad reducida. Los servicios sanitarios ubicados inmediatos al área de food court.

El servicio sanitario para mujeres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 10 inodoros, 5 lavamanos, 1 cambiador de pañales para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El servicio sanitario para hombres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 5 inodoros, 5 urinario, 5 lavamanos 1 cambiador de pañales compartido desde pasillo para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El baño de movilidad reducida cuenta con un área de 5.45 m2, cuenta con 1 inodoro ADA, 1 lavamanos y barras para movilidad reducida.

El área administrativa y área de apoyo cuenta cada una con sus respectivas baterías de baños y son únicamente para el uso de empleados del centro comercial y locales, cada local cuenta con un baño independiente para sus empleados y clientes.

- **ADMINISTRACIÓN:**

Está compuesta por un área de 341.29 m2 que, constada de espacios de recepción, caja, sala de reuniones, área de trabajo colaborativo, gerencia, cuarto de informática y baños sanitarios. Estas oficinas están destinadas para el personal administrativo del centro comercial.

AREAS DE APOYO

- **BODEGAS:**

Existen 10 bodegas con usos variados según la necesidad del centro comercial. Entre todos los espacios de bodega se suma un área de 971.07 m2

- **CUARTOS TÉCNICOS:**

Hay 3 zonas destinadas a cuartos eléctricos y subestaciones para centro comercial que suman un área de 400.66 m2. Hay 1 zona destinada a cuarto eléctrico y subestación de ancla principal la cual tiene un área de 350.60 m2.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

– **CUARTO DE BOMBEO Y CISTERNA AP:**

Tanto centro comercial como supermercado comparten un cuarto de bombeo con sistemas separados cuya suma es igual a 181.20 m2.

– **MUELLE DE CARGA Y DESCARGA:**

El muelle de carga y descarga para el supermercado tiene un área de 192.15 m2. El muelle de carga y descarga general tiene un área de 1122.43 m2.

BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:

La recolección de desechos sólidos se realizará en el área de carga y descarga del centro comercial ubicada sobre el acceso 4, el área del basurero / desechos cuenta con 78 m2, área en la cual se realizan la clasificación de los desechos almacenando temporalmente los desechos secos y húmedos, los desechos que puedan ser reciclados se almacenaran en un espacio anexo de 45.00 m2 para el almacenamiento y posterior desalojo de producto reciclado.

– **ASEO:**

El centro comercial cuenta con 2 cuartos de aseo, cada uno con un área de 2.8 m2, ubicados cerca del área de food court, destinados para almacenaje de insumo de limpieza para el aseo constante de las áreas comunes del centro comercial, cada local cuenta con una poceta de aseo para la limpieza de su propia área,

ACCESOS

El centro comercial cuenta con 4 accesos principales de los cuales 2 están destinados para el ingreso peatonal y vehicular de usuarios (acceso 1 y 2), 1 acceso está destinado para ingreso únicamente peatonal para los usuarios que se movilizan en transporte público (acceso 3) el cual está dotado de una bahía de transbordo para el intercambio de pasajeros y un carril para no obstaculizar el tráfico y un cuarto acceso (acceso 4) destinado únicamente para el ingreso de mercancías el cual cuenta con su propia bahía de carga y descarga.

AREA PERMEABLE

- El área permeable es equivalente a 5,103.67 m2 lo cual es el 7.51% del área total del terreno, la cual se divide entre 4,060.68 m2 de área verde de estacionamiento, 610.30 m2 de área verde de Anfiteatro y 432.69 m2 de área verde de food court.

12. Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento a desarrollar será de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de longitud, las cuales deberán contemplarse de forma rectangular.-Podrá disponerse en forma trapezoidal, siempre y cuando **NO SEA INFERIOR** la dimensión de ninguna de las aristas de ninguna de las plazas de estacionamiento a desarrollar; por lo que deberá readecuar la orientación y reacomodar la plaza de estacionamiento número siete, según se indica en la hoja de detalle adjunta a la presente resolución, debiendo habilitar o desarrollar la rampa de acceso hacia las plazas de estacionamiento en un ancho no mayor a 1/3 del ancho de

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

la acera indicado en el alineamiento extendido por esta municipalidad para el proyecto presentado.

13. Deberá presentar una propuesta de ventilación mecánica en espacios interiores (baños y áreas de almacenamiento), que carezcan de ventilación natural.

14. La ventilación natural requerida para los espacios habitables será de 1/5 del área a ventilar, la cual podrá ser de forma mecánica, debiendo en tal caso presentar la ubicación, el detalle arquitectónico y el diseño eléctrico requerido para su implementación

15. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

16. El proyecto deberá contemplar de rampas y/o pasillos de circulación interior para uso peatonal, el cual deberá considerarse con un ancho mínimo de un metro con veinticinco centímetros, que servirán para la movilización interior de los clientes, proveedores y empleados, debiendo provisionarse de las condiciones óptimas para la circulación de las personas discapacitadas, de la tercera edad y mujeres embarazadas, a fin de que puedan tener acceso a todas las instalaciones del proyecto comercial en mención, incluyendo los servicios sanitarios (inodoros y lavamanos), los cuales deberá proveerse al menos uno por cada sexo, con las condiciones y dimensiones mínimas necesarias para el uso de este tipo de personas con discapacidad física.

17. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

18. Deberá considerar un espacio dentro del área útil del proyecto, destinado para la colocación de un contenedor de basura de uso exclusivo para los clientes y empleados del referido complejo comercial, el cual se deberá proveer de las dimensiones requeridas para el funcionamiento óptimo del referido proyecto y en un lugar de fácil acceso para su recolección.

19. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

20. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

21. Deberá presentar cuadro de acabados, de ventanas y puertas, debiendo considerar para el dimensionamiento de las ventanas, lo anteriormente establecido para efecto de proveer de ventilación natural en espacios cerrados.

22. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

23. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

24. No se permitirá el almacenamiento ni la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

25. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

26. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

27. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

28. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

29. **PREVIO AL INICIO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO EN MENCIÓN**, deberá gestionar y obtener la aprobación del proyecto presentado, por parte del Ministerio de Trabajo, a través de la Sección de Seguridad Ocupacional, que es la oficina gubernamental encargada de velar por el cumplimiento de las normativas urbanas establecidas en los lugares de trabajo y hacer valer las disposiciones legales o sanciones que se contemplan en la **LEY GENERAL DE PREVENCION DE RIESGOS EN LOS LUGARES DE TRABAJO.**

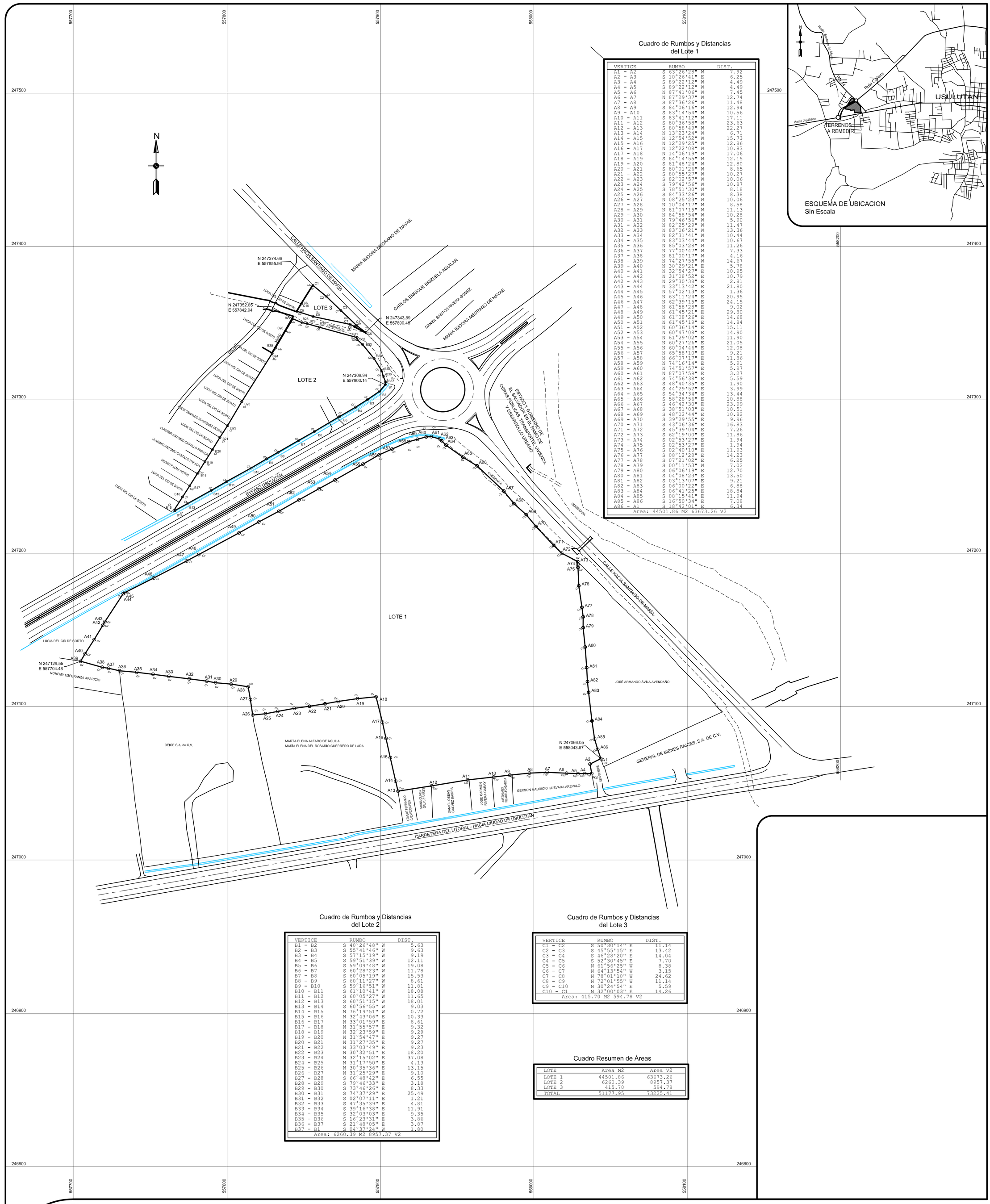
30. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

31. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

32. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

TEC. WILVER ADALAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.



Cuadro de Rumbos y Distancias del Lote 1

VERTICE	RUMBO	DIST.
A1 - A2	S 63°26'28" W	7.92
A2 - A3	S 10°26'41" E	6.25
A3 - A4	S 89°22'12" W	4.49
A4 - A5	S 89°22'12" W	4.49
A5 - A6	N 87°41'06" W	7.45
A6 - A7	N 87°29'37" W	12.74
A7 - A8	S 87°36'26" W	11.48
A8 - A9	S 84°06'16" W	12.94
A9 - A10	S 83°14'54" W	10.56
A10 - A11	S 83°41'12" W	17.11
A11 - A12	S 80°36'58" W	23.63
A12 - A13	S 80°58'49" W	22.27
A13 - A14	N 13°23'24" W	6.71
A14 - A15	N 12°54'52" W	15.73
A15 - A16	N 12°29'25" W	12.86
A16 - A17	N 12°22'08" W	10.83
A17 - A18	N 14°06'19" W	17.06
A18 - A19	S 84°14'55" W	12.15
A19 - A20	S 81°48'24" W	12.80
A20 - A21	S 80°01'26" W	8.65
A21 - A22	S 80°55'27" W	10.27
A22 - A23	S 82°02'57" W	10.06
A23 - A24	S 79°42'56" W	10.87
A24 - A25	S 78°51'30" W	8.18
A25 - A26	S 84°33'26" W	8.38
A26 - A27	N 08°25'23" W	10.06
A27 - A28	N 10°04'17" W	8.58
A28 - A29	N 81°07'15" W	11.13
A29 - A30	N 84°58'54" W	10.28
A30 - A31	N 79°46'56" W	5.90
A31 - A32	N 82°25'29" W	11.47
A32 - A33	N 83°06'21" W	13.36
A33 - A34	N 82°31'41" W	10.44
A34 - A35	N 83°03'44" W	10.67
A35 - A36	N 85°03'28" W	11.26
A36 - A37	N 77°00'47" W	7.33
A37 - A38	N 81°00'17" W	4.16
A38 - A39	N 74°27'55" W	14.67
A39 - A40	N 30°29'21" E	5.78
A40 - A41	N 32°54'27" E	10.95
A41 - A42	N 31°08'52" E	10.79
A42 - A43	N 29°30'38" E	2.81
A43 - A44	N 33°13'42" E	21.80
A44 - A45	N 57°02'13" E	1.36
A45 - A46	N 63°11'24" E	20.95
A46 - A47	N 62°39'15" E	24.15
A47 - A48	N 61°58'28" E	9.02
A48 - A49	N 61°45'21" E	29.80
A49 - A50	N 61°08'26" E	14.68
A50 - A51	N 61°45'19" E	14.84
A51 - A52	N 60°36'14" E	15.11
A52 - A53	N 60°47'08" E	14.90
A53 - A54	N 61°29'02" E	11.90
A54 - A55	N 60°27'26" E	21.05
A55 - A56	N 60°04'46" E	12.08
A56 - A57	N 65°58'10" E	9.21
A57 - A58	N 66°07'17" E	11.86
A58 - A59	N 74°16'14" E	5.91
A59 - A60	N 74°51'57" E	5.97
A60 - A61	N 87°07'59" E	3.27
A61 - A62	S 74°56'38" E	5.59
A62 - A63	S 48°40'35" E	1.90
A63 - A64	S 44°29'52" E	3.99
A64 - A65	S 54°34'34" E	13.44
A65 - A66	S 58°28'56" E	10.88
A66 - A67	S 46°42'30" E	23.99
A67 - A68	S 38°51'03" E	10.51
A68 - A69	S 48°02'44" E	10.82
A69 - A70	S 39°29'55" E	9.96
A70 - A71	S 43°06'36" E	16.83
A71 - A72	S 45°39'04" E	7.26
A72 - A73	S 62°19'00" E	11.86
A73 - A74	S 02°53'27" E	1.94
A74 - A75	S 02°53'27" E	1.94
A75 - A76	S 02°40'10" E	11.93
A76 - A77	S 08°12'28" E	14.23
A77 - A78	S 07°21'02" E	6.25
A78 - A79	S 00°11'53" W	7.02
A79 - A80	S 06°06'19" E	12.70
A80 - A81	S 04°08'23" E	13.50
A81 - A82	S 03°13'07" E	9.21
A82 - A83	S 06°00'22" E	6.88
A83 - A84	S 06°41'25" E	18.84
A84 - A85	S 08°15'41" E	11.94
A85 - A86	S 16°50'34" E	7.08
A86 - A1	S 18°42'01" E	6.34
Area: 44501.86 M2 63673.26 V2		

Cuadro de Rumbos y Distancias del Lote 2

VERTICE	RUMBO	DIST.
B1 - B2	S 40°26'48" W	5.63
B2 - B3	S 55°41'46" W	9.63
B3 - B4	S 57°15'19" W	9.19
B4 - B5	S 59°51'39" W	12.11
B5 - B6	S 59°09'48" W	19.08
B6 - B7	S 60°28'23" W	11.78
B7 - B8	S 60°05'19" W	15.53
B8 - B9	S 60°11'27" W	8.61
B9 - B10	S 59°16'51" W	11.81
B10 - B11	S 61°10'41" W	18.08
B11 - B12	S 60°05'27" W	11.65
B12 - B13	S 60°51'15" W	18.01
B13 - B14	S 60°56'55" W	9.03
B14 - B15	N 76°19'51" W	0.72
B15 - B16	N 32°43'06" E	10.33
B16 - B17	N 33°01'59" E	8.61
B17 - B18	N 31°55'57" E	9.32
B18 - B19	N 32°23'59" E	9.29
B19 - B20	N 31°54'47" E	9.27
B20 - B21	N 31°27'35" E	9.27
B21 - B22	N 33°03'49" E	9.23
B22 - B23	N 30°32'51" E	18.20
B23 - B24	N 32°15'02" E	37.08
B24 - B25	N 31°17'50" E	4.13
B25 - B26	N 30°35'36" E	13.15
B26 - B27	N 31°25'29" E	9.10
B27 - B28	S 66°48'42" E	6.55
B28 - B29	S 79°46'33" E	3.18
B29 - B30	S 73°46'26" E	8.33
B30 - B31	S 74°37'29" E	25.49
B31 - B32	S 02°07'11" E	1.21
B32 - B33	S 47°35'39" E	4.81
B33 - B34	S 39°16'38" E	11.91
B34 - B35	S 32°03'03" E	9.35
B35 - B36	S 16°23'31" E	3.86
B36 - B37	S 21°48'05" E	3.87
B37 - B1	S 04°37'24" W	1.80
Area: 6260.39 M2 8957.37 V2		

Cuadro de Rumbos y Distancias del Lote 3

VERTICE	RUMBO	DIST.
C1 - C2	S 50°30'14" E	11.14
C2 - C3	S 45°55'15" E	13.42
C3 - C4	S 46°28'20" E	14.04
C4 - C5	S 52°30'45" E	7.70
C5 - C6	N 61°56'25" W	8.38
C6 - C7	N 64°13'54" W	3.15
C7 - C8	N 78°01'10" W	24.62
C8 - C9	N 72°01'55" W	11.14
C9 - C10	N 30°24'54" E	5.59
C10 - C1	N 32°00'03" E	14.26
Area: 415.70 M2 594.78 V2		

Cuadro Resumen de Áreas

LOTE	Area M2	Area V2
LOTE 1	44501.86	63673.26
LOTE 2	6260.39	8957.37
LOTE 3	415.70	594.78
TOTAL	51177.95	73225.41

PROYECTO:

Terreno Urbano

Matrícula No. 75063119-00000
Parcela Catastral: 1123R31/631

Ingeniería, Cartografía y Sevicios Registrales

CONTENIDO:

Plano de Remedición

PROPIETARIO:

DEICE S.A. de C.V.

ESCALA:

Esc 1:1000

DIBUJO:

PRESENTA:

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ
IC-3416
INGENIERO CIVIL

UBICACION:

Carretera El Litoral
y Bypass hacia Santiago de María
Cantón Ojo de Agua, en el municipio de Usulutan
del departamento de Usulutan

AREAS:

51,177.95 Metros Cuadrados
7 Mz. 3225.41 v2

DISEÑO:

NOTAS:

FECHA:

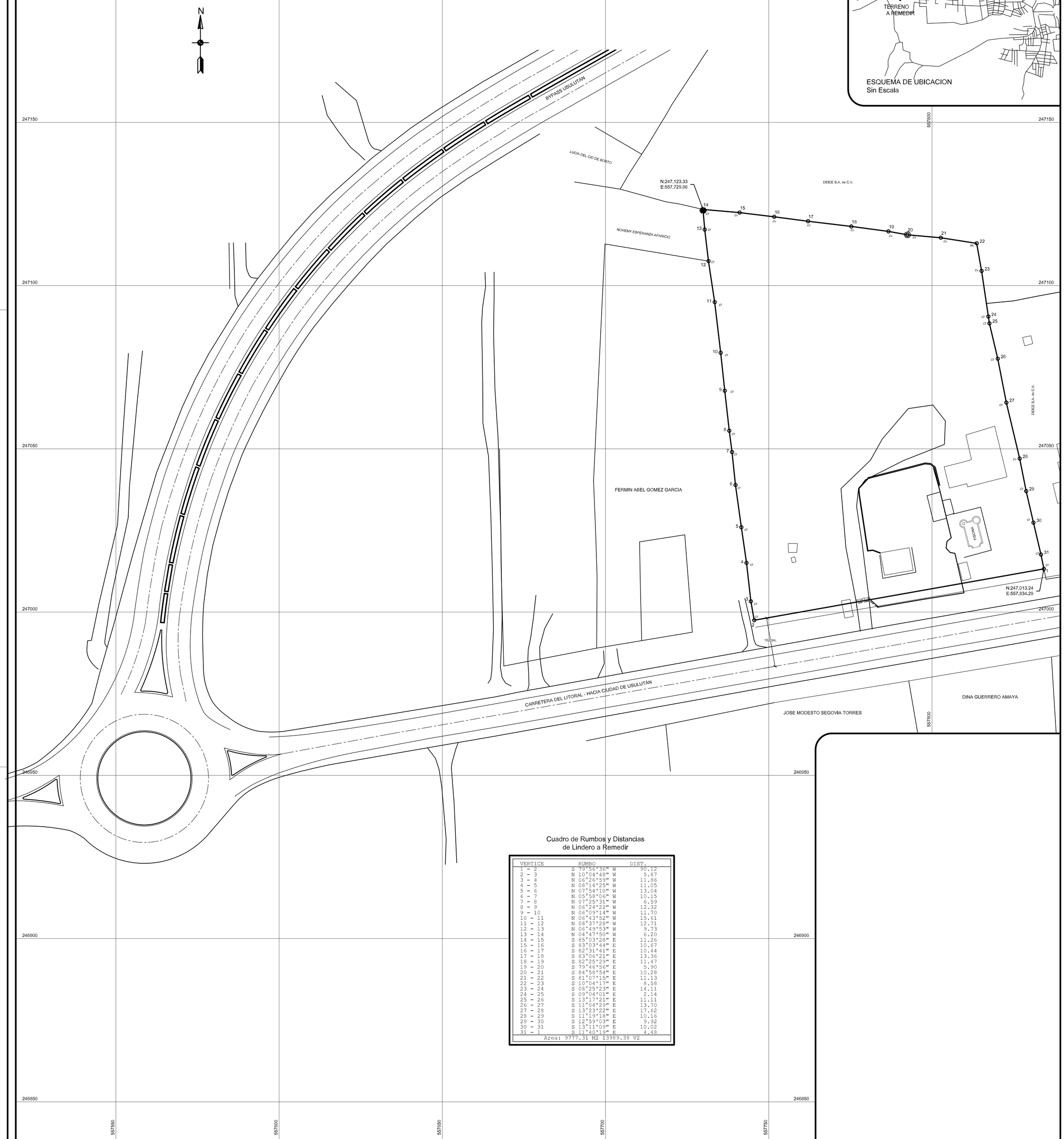
Mayo 2022

HOJA:

1/1

03458-RemediciónH3.dwg

ESQUEMA DE UBICACION
Sin Escala



Cuadro de Rumbos y Distancias
de Lindero a Remedir

VERTICE	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 79°56'36" W	90.12
2 - 3	N 10°04'48" W	5.87
3 - 4	N 06°26'59" W	11.86
4 - 5	N 08°14'25" W	11.05
5 - 6	N 07°54'10" W	13.04
6 - 7	N 05°58'06" W	10.15
7 - 8	N 07°25'31" W	6.59
8 - 9	N 06°24'22" W	12.32
9 - 10	N 06°09'14" W	11.70
10 - 11	N 06°43'52" W	15.61
11 - 12	N 08°37'28" W	12.71
12 - 13	N 06°49'53" W	9.73
13 - 14	N 04°47'50" W	6.20
14 - 15	S 85°03'28" E	11.26
15 - 16	S 83°03'44" E	10.67
16 - 17	S 82°31'41" E	10.44
17 - 18	S 83°06'21" E	13.36
18 - 19	S 82°25'29" E	11.47
19 - 20	S 79°46'56" E	5.90
20 - 21	S 84°58'54" E	10.28
21 - 22	S 81°07'15" E	11.13
22 - 23	S 10°04'17" E	8.58
23 - 24	S 08°25'23" E	14.11
24 - 25	S 09°04'01" E	2.14
25 - 26	S 13°17'21" E	11.11
26 - 27	S 11°04'29" E	13.70
27 - 28	S 13°23'22" E	17.62
28 - 29	S 11°19'18" E	10.16
29 - 30	S 12°59'03" E	9.92
30 - 31	S 13°11'09" E	10.02
31 - 1	S 11°40'19" E	4.48
Area: 9777.31 M2 13989.38 V2		

PROYECTO:

Terreno Urbano

Matrícula No. 75213418-00000
Parcela Catastral: 1123R31/642

Ingeniería, Cartografía y Sevicios Registrales

CONTENIDO:
Plano de Remedición

PROPIETARIO:
DEICE S.A. de C.V.

ESCALA:
Esc 1:500

DIBUJO:

PRESENTA:
REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ
IC-3416
INGENIERO CIVIL

UBICACION:
Carretera El Litoral
y Bypass hacia Santiago de María
Cantón Ojo de Agua, en el municipio de Usulutan
del departamento de Usulutan

AREAS:
9,777.31 Metros Cuadrados
13,989.38 Varas Cuadradas

DISEÑO:

NOTAS:

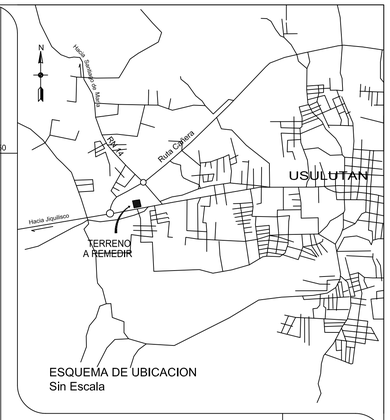
FECHA:
Julio 2022

HOJA:
1/1

03458-Remedicion02.dwg

Cuadro de Rumbos y Distancias de Lindero a Remedir

VERTICE	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 80°00'31" W	81.15
2 - 3	N 11°40'19" W	4.48
3 - 4	N 13°11'09" W	10.02
4 - 5	N 12°59'03" W	9.92
5 - 6	N 11°19'18" W	10.16
6 - 7	N 13°23'22" W	17.62
7 - 8	N 11°04'29" W	13.70
8 - 9	N 13°17'21" W	11.11
9 - 10	N 09°04'01" W	2.14
10 - 11	N 08°25'23" W	4.04
11 - 12	N 84°33'26" E	8.38
12 - 13	N 78°51'30" E	8.18
13 - 14	N 79°42'56" E	10.87
14 - 15	N 82°02'57" E	10.06
15 - 16	N 80°55'27" E	10.27
16 - 17	N 80°01'26" E	8.65
17 - 18	N 81°48'24" E	12.80
18 - 19	N 84°14'55" E	12.15
19 - 20	S 14°06'19" E	17.06
20 - 21	S 12°22'08" E	10.83
21 - 22	S 12°29'25" E	12.86
22 - 23	S 12°54'52" E	15.73
23 - 24	S 13°23'24" E	6.71
24 - 1	S 08°58'06" E	17.75
Area: 6736.34 M2 9638.36 V2		



ESQUEMA DE UBICACION
Sin Escala

N:247,094.53
E:557,816.67

N:247,027.32
E:557,914.20

15.00m.

TAPIAL
ACERA
CALLE
CALLE
CALLE
CALLE
CARRETERA DEL LITORAL - HACIA CIUDAD DE USULUTÁN

DEICE S.A. de C.V.
DEICE S.A. de C.V.
DEICE S.A. de C.V.

EDVERT FERNANDO GALVEZ BARRES
MIRNA OLINDA GALVEZ BARRES
DANIEL OSEAS GALVEZ BARRES
JOSE CARMEN RIVERA GARAY
DINA GUERRERO AMAYA
ROSA ELENA MARTINEZ CARENGUEZ
DANIEL ERNESTO AVILES GONZALEZ
DANIEL ERNESTO AVILES GONZALEZ
ALEX ARMANDO PORTILLO RIVAS

557700 557750 557800 557850 557900 557950 558000 558050 558100
247150 247100 247050 247000 246950 246900

PROYECTO:

Terreno Urbano

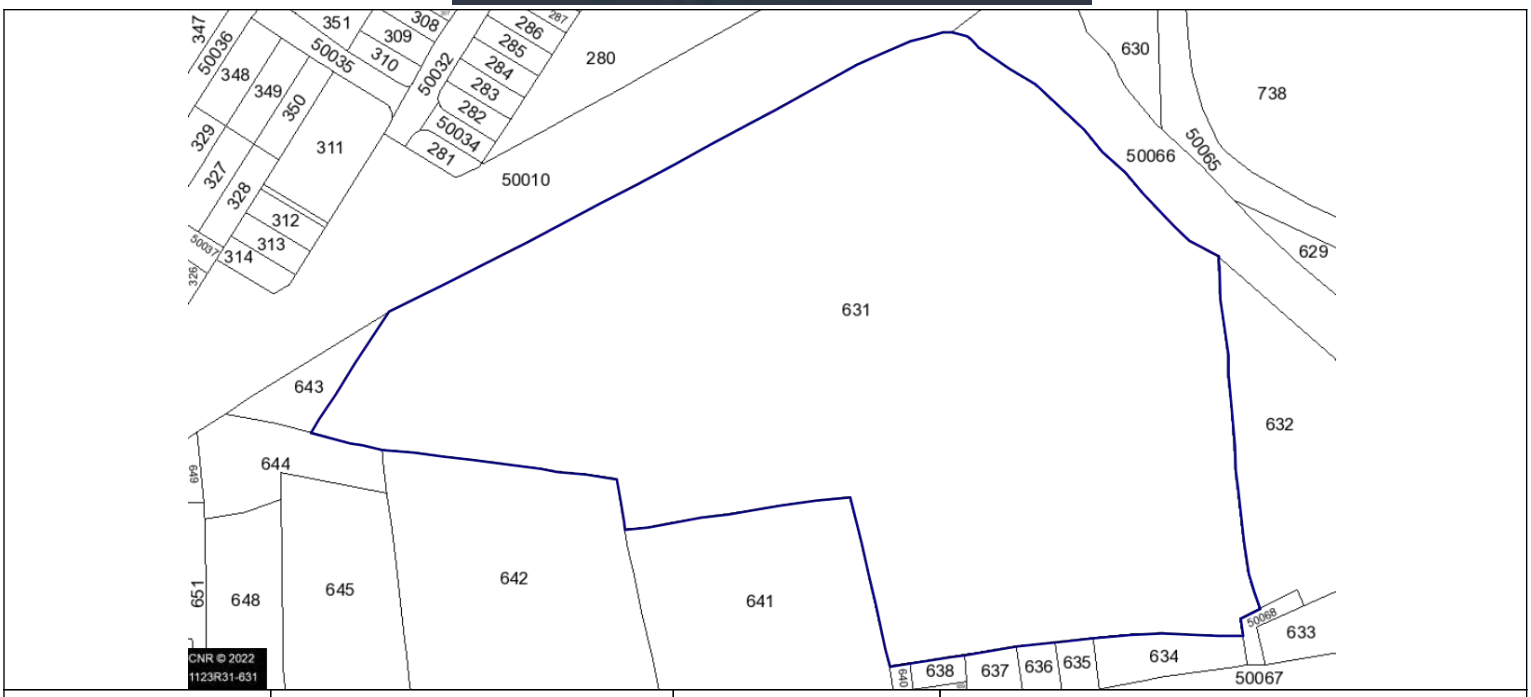
Matrícula No. 75174099-00000
Parcela Catastral: 1123R31/641

TOPOGRAFÍA INTELIGENTE

CONTENIDO: Plano de Remedición	PROPIETARIO: DEICE S.A. de C.V.	ESCALA: Esc 1:500	PRESENTA:	
		DIBUJO:		
UBICACIÓN: Carretera El Litoral y Bypass hacia Santiago de María Cantón Ojo de Agua, en el municipio de Usulutan del departamento de Usulutan	ÁREAS: 6,736.34 m2 9,638.36 v2	DISEÑO:	FECHA: Julio 2022	HOJA: 1/1
		NOTAS:		

03458--RemedicionA.dwg

No. de Transacción
062022047174



Mapa / Parcela	1123R31-631	**Uso**	
Area	44501.8545 m2	**Perímetro**	950.1735 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75244836-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, LOTE 1, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(642) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(50068);1123R31(641) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(637) GALVEZ BAIRES, DANIEL OSEAS;1123R31(50066);1123R31(636) RIVERA GARAY, JOSE CARMEN;1123R31(640) GALVEZ BAIRES, EDVERT FERNANDO;1123R31(635) GARCIA, JUSTINIANO FILADELFO;1123R31(634) GARCIA, JUSTINIANO FILADELFO;1123R31(644) APARICIO, NOHEMY ESPERANZA;1123R31(643) DEL CID DE SORTO, LUCIA;1123R31(50010);1123R31(632) AVILA AVENDAÑO, JOSE ARMANDO;1123R31(638) GALVEZ BAIRES, MIRNA OLINDA;		
Antecedente Catastral	112022008674_2 en fecha: 24/08/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022008674_2 LA FECHA 24/08/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE.SE LEVANTA POR EL RESTO DE 53,733.29 M2. DIVIDIDA DE HECHO CON PARCELA 280.-AREA Y PROP. S/C 60,579.59m2, SOCIEDAD HANDAL Y SOBRINOS, SE ACTUALIZA POR REVISIÓN DE PERÍMETRO (REMEDICIÓN) 112022008674.- REMEDICION CON SEGREGACIÓN PRES. 202211021367, TRANS. 112022010948, MANTENIMIENTO CATASTRAL 112022011643.-;		

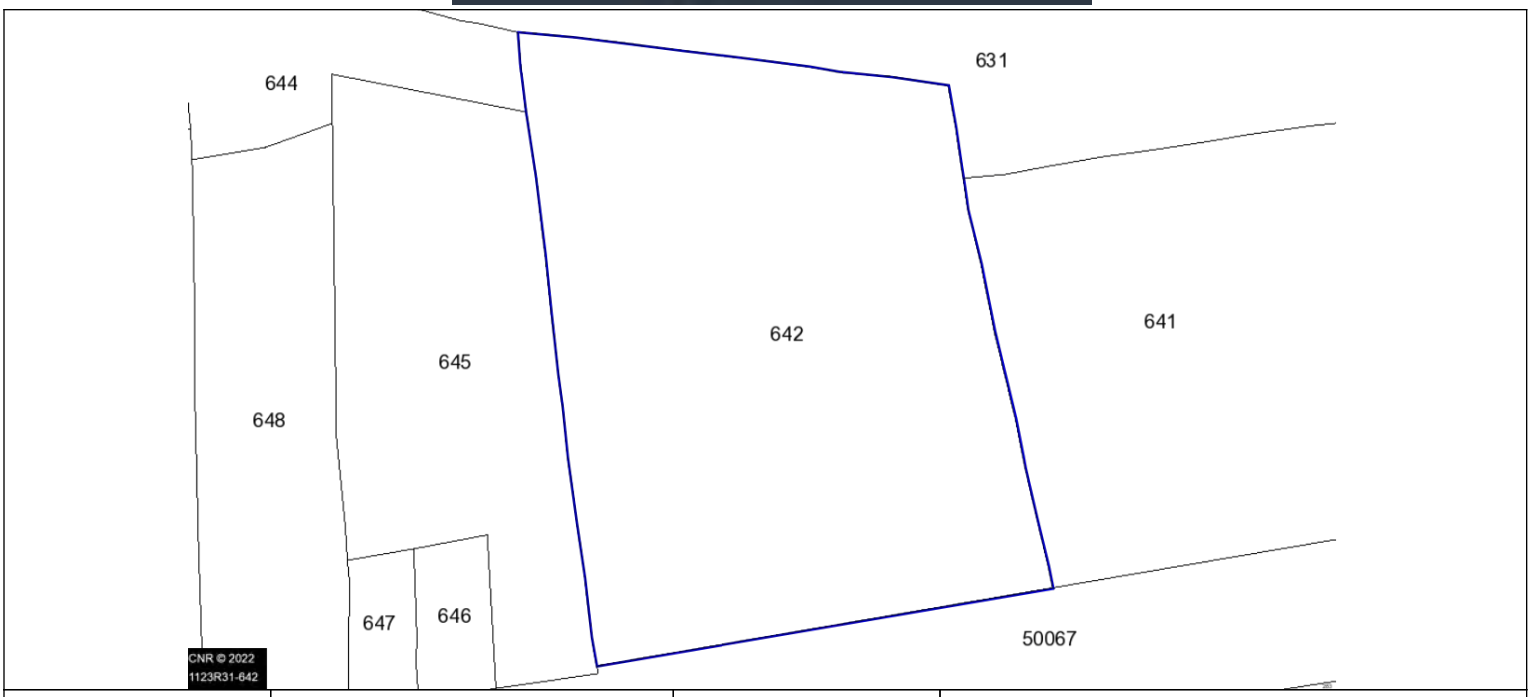
NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites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

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 2.58 PM

No. de Transacción
062022047181

CNR Centro Nacional de Registros

Norte



Mapa / Parcela	1123R31-642	**Uso**	
Area	9777.323 m2	**Perímetro**	403.3046 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75243940-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC --> 75243940- ;		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(631) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(641) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(644) APARICIO, NOHEMY ESPERANZA;1123R31(50067);1123R31(645) GOMEZ GARCIA, FERMIN ABEL;		
Antecedente Catastral	112022008673 en fecha: 22/08/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022008673 LA FECHA 22/08/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE. ;PRESN--202211019583--TRAN--112022010229--RP--112022009893;MATRICULAS VINCULADAS A LA PERCELA 642 SECTOR 1123R31, 75213418 Y 75239352 PRESENTACIÓN DE PLANO RP--112022008673. MAPA 56319556 PAR 11;		

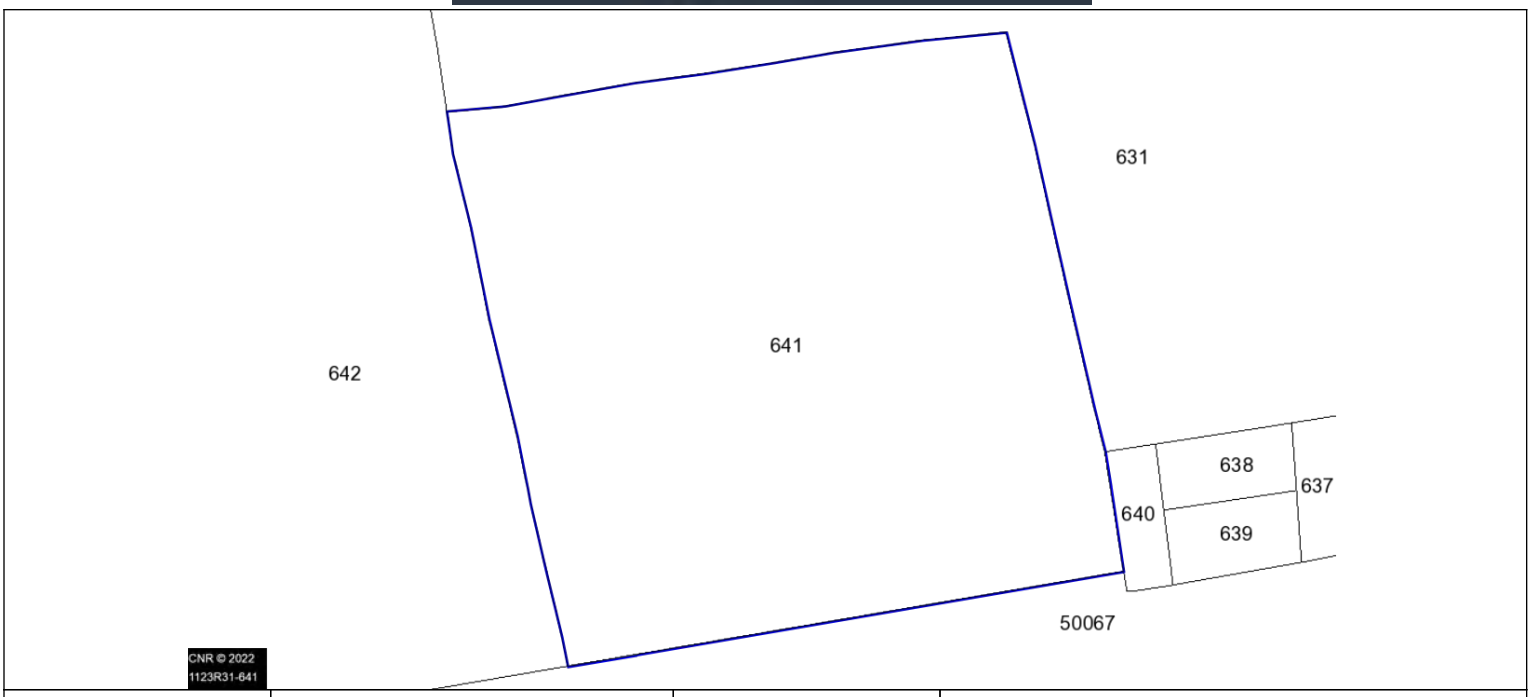
NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites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

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 3.02 PM

No. de Transacción
062022047177

CNR Centro Nacional de Registros

Norte



Mapa / Parcela	1123R31-641	**Uso**	
Area	6736.4028 m2	**Perímetro**	326.635 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(75174099-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC --> 75174099- ;		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON OJO DE AGUA, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, USULUTAN, USULUTAN		
Colindantes	1123R31(631) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;1123R31(640) GALVEZ BAIRES, EDVERT FERNANDO;1123R31(50067);1123R31(642) DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.;		
Antecedente Catastral	112022009150 en fecha: 08/09/22		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 112022009150 LA FECHA 08/09/22**********;PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO GRÁFICO - REGISTRAL DEL CATASTRO. ÁREA FÍSICA DIFIERE CON ANTECEDENTE.-;RP--112022009150--AREA RESULTANTE--6736.34M2--MAPA 56319556 PAR- -10.-REMEDICIÓN 202211021366, TRANS. 112022010964.;		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método 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"

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 28/11/2022 2.59 PM

Documentos de tenencia legal (anexo 7)

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75244836-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 44,501.8600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE 1, CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:52, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75243940-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 10,250.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:17:08, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 75174099-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,736.3400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON OJO DE AGUA, correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes: No tiene.

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 DEICE, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulután a las 08:18:24, del día veintinueve de Noviembre del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

Número de Solicitud : 11202200009754

Elaborado por : EUGENIA MARGARITA SILVA GAITÁN

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

No 11585076

CNR Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Usulután

GOBIERNO DE EL SALVADOR

NOTIFICADO

19 OCT 2022

No. Presentación 202211021366

FECHA 07 NOV 2022

04 NOV 2022

Fecha/Hora de Presentación : 18/10/2022 09:59:03

Presentante : JOSE LUIS VASQUEZ LARA DUI 02272256-9 A FAVOR DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

FIRMA

Contacto para Notificación : 88714 - NIDIA MARISELA ESPINOSA DE OCOTAN Y CORREO ELECTRONICO : GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM

Acto/Contrato : I203 - REMEDICION DE INMUEBLE

Recepción : REGINA ELIZABETH FLORES CHEVEZ

Notario o Funcionario : 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA

Matricula : 75174099 - 00000

Dirección del Inmueble : CANTON OJO DE AGUA

202211021366

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CNR Centro Nacional de Registros

Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502965502

Día	Mes	Año
17	10	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	229014000454
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Remedicion de inmueble	********$34.29
Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares	

SERFINSA

17/10/2022 14:49:08

REF: 229014000454

Nidia Marisela Pérez de Lara

Nombre de quien paga

ORIGINAL USUARIO

502965502

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL
Centro Nacional de Registros CANCELADO
DERECHOS RECIBIDOS

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037903

NUMERO VEINTISEIS.- En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las doce horas del día trece de octubre del año dos mil veintidós.- **ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA,** de cuarenta y un años de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, OTORGO: Que de conformidad al Artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, procedo a PROTOCOLIZAR el Acta Notarial que contiene la resolución final pronunciada en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de REMEDICION, que ante mis Oficios Notariales promovió la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, de generales conocidas en dichas diligencias; y cuyo texto literal es el siguiente: """""""""""""""""""" En mi oficina notarial ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA, ubicada en el final ochenta y siete avenida norte Colonia Escalón, a las quince horas con diecisiete minutos del día doce de septiembre del año dos mil veintidós. - Las presentes diligencias REMEDICIÓN DE INMUEBLE, fueron promovidas e iniciadas a las trece horas con tres minutos del día diecinueve de agosto del año dos mil veintidós por medio de solicitud suscrita por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, mayor de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, titular del documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro - ocho, y con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-cien mil seiscientos sesenta y ocho-cero cero dos-dos, en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería di fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción entre la sociedad

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

20221102136

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

DEICE, S.A. de C.V. en su calidad de absorbente y PWTCSS, S.A. de C.V. en su calidad de absorbida, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del ocho de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Verónica Gabriela Avelar Cativo, inscrita en el Registro de Comercio el veinte de noviembre del año dos mil veinte, al número CUARENTA Y CUATRO del libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la cual consta que: i) la sociedad DEICE, S.A. DE C.V. absorbió a la sociedad PWTCSS, S.A. de C.V., extinguiéndose la personalidad jurídica de esta última, y que la primera adquirió el patrimonio social, los derechos y las obligaciones que correspondían a la sociedad absorbida; asimismo consta en el mismo: ii) Que se reunió en un solo instrumento todas las cláusulas el pacto social; iii) La existencia legal de la sociedad, que es de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado y que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes duran en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quien está facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el trece de mayo del año dos mil veintiuno, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniera Sylvia Maria Samayoa de Maestre, inscrita en el Registro de Comercio el veintiocho de mayo del año dos mil veintiuno, al número NOVENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. **CONSIDEANDO QUE: I)** En la solicitud recién relacionada se manifestó que: **A)**

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

CINCUENTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037904

Que según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble otorgada en ciudad de Usulután, departamento de Usulután, a las nueve horas con treinta minutos del veintisiete de enero del año dos mil veintidós ante los oficios de la notario NIDIA MARISELA PÉREZ SÁNCHEZ, e inscrito en el asiento número cinco de la matrícula: SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután, **DEICE, S.A. de C.V.** es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rustica denominado "Finca Ojo de Agua", situado en el cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El cual según su antecedente tiene una extensión superficial de SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **B)** Que el referido inmueble tiene una extensión superficial menor a la consignada en su antecedente, por lo que solicitó a la suscrita Notario, con fundamento en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, se iniciaran las respectivas diligencias de remedición del referido inmueble.; y **C)** Que a efecto de llevar a cabo las referidas diligencias, informó que en la actualidad el inmueble objeto de remedición linda: **AL SUR:** Con Carretera del Litoral de por medio con los señores **Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés González y Rosa Elena Martínez Cañenguez,** cuyas direcciones son: Parcelación sin Nombre, Carretera Litoral Lote sin Numero, Usulutan, Usulutan. **AL PONIENTE:** con terreno de su propiedad. **AL NORTE:** con terreno de su propiedad. **AL ORIENTE:** con terreno de su propiedad y con el señor **Edvert Fernando Gálvez Baires,** cuya dirección es lote sin número, calle hacia Santiago de María, cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután. **II)** Habiendo reunido la solicitud los requisitos legales, se admitió en la misma fecha en que se recibió, es decir el diecinueve de agosto del año dos mil veintidós. Se nombró Perito Agrimensor al Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Diaz, quien es de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien se procedió a juramentar, aceptó el cargo y juró cumplirlo fiel y legalmente. Se señalo día y hora para la práctica de la remedición, previa citación de los actuales

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

colindantes de conformidad con la ley, para el veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, de las trece horas en adelante. **III)** Según consta en Acta Notarial fechada a las trece horas del día veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, la suscrita Notario en compañía del Perito Nombrado, recorrimos el referido inmueble y lo identificamos plenamente, constatando que dicho predio es el mismo al que alude el interesado; a continuación de la identificación del inmueble, siendo la hora y fecha señalada para la práctica de la remedición el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, procedió a la práctica de la misma, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos **IV)** Así mismo consta en dicha acta que no obstante estar legalmente citados como la Ley ordena, los colindantes actuales del inmueble no asistieron a la diligencia de remedición. **V)** El Perito nombrado Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, rindió el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós informe que se transcribe más adelante, por medio del cual determina que la medida real del inmueble remedido es **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. POR TANTO** Con base en los incisos cuarto y quinto del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias **SE RESUELVE:** a) Apruebase el informe rendido por el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, al cual no se le hizo observación alguna. b) Declarasa que la medida real del inmueble remedido es la contenida en el informe topográfico, es decir **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** equivalentes a **NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS** el cual se transcribe así: "..... San Salvador, San Salvador, Veintiséis de septiembre de dos mil veintidós Notaria, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA.- Presente.- Yo **RAÚL EDUARDO RIVAS DÍAZ**, de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de domicilio de Colón, departamento de La Libertad, Perito Agrimensor nombrado en las Diligencias de Remedición del inmueble, que promueven ante sus Oficios Notariales, la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco. En cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y en mi calidad de Ingeniero Civil, me permito informar a usted: **1)** Que me constituí el inmueble situado en Cantón Ojo de Agua, Calle Sin Nombre, lote sin Numero, de la ciudad de Usulutan departamento de Usulutan, para la práctica de su Remedición el veintitrés de septiembre del dos mil veintidós. Inmueble que, según documentación recibida, se encuentra inscrito a favor de la referida sociedad bajo la matrícula SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután. Y no habiendo ninguna objeción se procedió con la referida diligencia. **2)** Que para efectuar la medición hice un traslado de posición geodésica usando equipos GNSS de doble frecuencia con un tiempo de medición de dos horas por cada banco de marca establecido. A partir de los puntos geodésicos se procedió a medir el perímetro del inmueble haciendo uso de una Estación Total la cual tiene una precisión de medidas en ángulos horizontales y verticales de tres segundos. Las distancias fueron tomadas por medio del distanciómetro laser de la estación total y prismas reflectores, la precisión de las distancias medidas son de cero punto cero cero cinco metros. **3) POR TANTO** Por medio del presente, le informo que el inmueble remedido tiene un área de **seis mil setecientos treinta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados** equivalentes a **nueve mil seiscientos treinta y ocho punto treinta y seis varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil veintisiete punto treinta y dos metros y Este quinientos cincuenta y siete mil novecientos catorce punto veinte metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** UN tramo descrito así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cero minutos treinta y un segundos Oeste y distancia de ochenta y uno punto quince metros; Colindando entre los vértices uno y dos con Terrenos propiedad de Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

González y Rosa Elena Martínez Cañenguez, todos con Carretera del Litoral de por medio. **Al Poniente:** NUEVE tramos descritos así: Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Norte once grados cuarenta minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y ocho metros; Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo recto con rumbo Norte trece grados once minutos nueve segundos Oeste y distancia de diez punto cero dos metros; Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo recto con rumbo Norte doce grados cincuenta y nueve minutos tres segundos Oeste y distancia de nueve punto noventa y dos metros; Entre el vértice cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Norte once grados diecinueve minutos dieciocho segundos Oeste y distancia de diez punto dieciséis metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Norte trece grados veintitrés minutos veintidós segundos Oeste y distancia de diecisiete punto sesenta y dos metros; Entre el vértice siete y el vértice ocho, tramo recto con rumbo Norte once grados cuatro minutos veintinueve segundos Oeste y distancia de trece punto setenta metros; Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte trece grados diecisiete minutos veintiún segundos Oeste y distancia de once punto once metros; Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte nueve grados cuatro minutos un segundos Oeste y distancia de dos punto catorce metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Norte ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de cuatro punto cero cuatro metros; Colindando entre los vértices dos y once con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Norte:** OCHO tramos descritos así: Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados treinta y tres minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte setenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta segundos Este y distancia de ocho punto dieciocho metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Norte setenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de diez punto ochenta y siete metros; Entre el vértice catorce y el vértice quince, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados dos minutos cincuenta y siete segundos Este y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

FD RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice quince y el vértice dieciséis, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados cincuenta y cinco minutos veintisiete segundos Este y distancia de diez punto veintisiete metros; Entre el vértice dieciséis y el vértice diecisiete, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados un minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice diecisiete y el vértice dieciocho, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados cuarenta y ocho minutos veinticuatro segundos Este y distancia de doce punto ochenta metros; Entre el vértice dieciocho y el vértice diecinueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados catorce minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de doce punto quince metros; Colindando entre los vértices once y diecinueve con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Oriente:** SEIS tramos descritos así: Entre el vértice diecinueve y el vértice veinte, tramo recto con rumbo Sur catorce grados seis minutos diecinueve segundos Este y distancia de diecisiete punto cero seis metros; Entre el vértice veinte y el vértice veintiuno, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintidós minutos ocho segundos Este y distancia de diez punto ochenta y tres metros; Entre el vértice veintiuno y el vértice veintidós, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintinueve minutos veinticinco segundos Este y distancia de doce punto ochenta y seis metros; Entre el vértice veintidós y el vértice veintitrés, tramo recto con rumbo Sur doce grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de quince punto setenta y tres metros; Entre el vértice veintitrés y el vértice veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur trece grados veintitrés minutos veinticuatro segundos Este y distancia de seis punto setenta y un metros; Entre el vértice veinticuatro y el vértice uno, tramo recto con rumbo Sur ocho grados cincuenta y ocho minutos seis segundos Este y distancia de diecisiete punto setenta y cinco metros; Colindando entre los vértices diecinueve y veinticuatro con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V., entre los vértices veinticuatro y uno con Terreno propiedad de Edvert Fernando Gálvez Baires, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Así mi informe.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros. Raúl Eduardo Rivas Díaz. IC-tres mil cuatrocientos

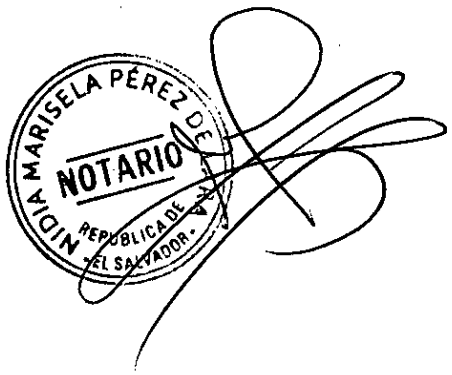
SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

dieciséis. Ingeniero Civil. """""""" **c)** Protocolícese esta resolución y extiéndase a la sociedad interesada, **DEICE, S.A. de C.V.** el testimonio correspondiente; y **d)** Entréguense a la misma sociedad interesada las diligencias originales. Leído que hube íntegramente lo anteriormente escrito, en cuatro hojas, lo ratifico, sello y firmo. DOY FE.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA- NOTARIO- REPUBLICA DE EL SALVADOR """""""""""""""""" Yo, la Notario, DOY FE: De que el Acta de Remedición Final está firmada y sellada por la Suscrita Notario, y que la trascripción del Acta es conforme con su original con el cual fue debidamente confrontada.- Así me expreso, leo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo.- DE TODO DOY FE.- Enmendado- En mi oficina notarial ANTE MI Y POR MI,-Vale.

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SO ANTE MI DEL FOLIO CINCUENTA Y TRES FRENTE AL FOLIO CINCUENTA Y SEIS VUELTO DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9042138

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN REMEDICION DE INMUEBLE

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 16:41:41 horas, del día dieciocho de Noviembre del año dos mil veintidos, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- **75174099-00000**, con un área de 6,736.3400 metros cuadrados , ubicada en CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 4

A Favor de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRIBASE, REMEDICION DE INMUEBLE SEGUN INFORME TECNICO Y PLANO APROBADO POR CATASTRO.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación No **202211021366** a las 09:59:03 horas, del día dieciocho de Octubre del año dos mil veintidos. Usulután, Dieciocho de Noviembre del año Dos Mil VeintiDos .-

Lcda. Fabiola Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA .

08 de septiembre de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022009150
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matricula* 75174099 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE, S.A. DE C.V. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-641
- Cantidad de Tramos revisados: 24 (veinte y cuatro)

REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA: SE INFORMA QUE LA DELIMITACIÓN FÍSICA DEL PERÍMETRO Y LA CITACIÓN DE COLINDANTES ES RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO. (Art. 15 LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS). PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. ING. RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ IC-3416. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA CUANDO SEA PRESENTADA AL RPRH.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/09/08 13:41:31-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

FORMULARIO PARA SUSTITUCIÓN DE FOLIOS

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente

Solicitud No: **191559**

(A)

DATOS DE LA SUSTITUCIÓN DE FOLIOS:

Autorizo la sustitución de: **2** Folios al Documento tipo: **REMEDICION DE INMUEBLE**

Presentación No. **202211021366**

Motivo de la sustitución:

A PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION FINAL DEBE SER OTORGADA ANTE NOTARIO Y POR NOTARIO

Derechos de Registro: **$4.60** Número de recibo de pago: **503139529**

Nombre del Registrador(a) autorizante: **Edelmira Barrera**

Notas del Registrador: _____

18 NOV 2022

Firma y sello del Registrador autorizante: _____

Licda. Edelmira Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

SOLICITANTE:

☐ Notario ☐ Ejecutor de Embargo ☒ Persona Autorizada ☐ Otros: _____

Nombre: Josué Ernesto Alfaro Solaños

DUI No: 03419385-3

NIT: _____ Firma: _____

(Y agregar sello en caso de ser Notario o Ejecutor de embargo quien solicita presencialmente)

ASESOR QUE RECIBE LA SUSTITUCIÓN:

Nombre: **William Centeno**

Firma: _____

Notas del Asesor: _____

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
UNIDAD DE ASESORÍA AL USUARIO

Fecha de Sustitución: **18-11-2022**

F0086-5

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Centro Nacional de Registros

CNR Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 503139529

Día 17 | Mes 11 | Año 2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	232114000512
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Cambio de Folios	**********$4.60
Total a pagar en letras : cuatro con 60/100 dolares	

Nidia Marisela Pérez de Lara

Nombre de quien paga

DUPLICADO CNR

Centro Nacional de Registros

CANCELADO

SERFINSA

17/11/2022 14:51:34

REF: 232114000512

503139529

SOLO PARA CONSULTA
TIENE VALIDEZ LEGAL

Autorización

SEÑOR(A) REGISTRADOR(A)
DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
SEGUNDA SECCION DE ORIENTE
USULUTAN

Yo, **NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA**, mayor de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, portadora de documento único de identidad y con número de identificación tributaria ambos número 00156596-4, por medio de este instrumento **AUTORIZO** al señor **JOSUE ERNESTO ALBAYERO BOLAÑOS**, mayor de edad, Estudiante, del domicilio de Apopa, departamento de San Salvador, con documento único de identidad número 03449385-3; para que pueda realizar cambio de folios al documento de otorgado ante mis oficios notariales, y presentado bajo el número **202211021366**.

San Salvador, 17 de noviembre de 2022.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NUMERO VEINTISEIS.- En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las doce horas del día trece de octubre del año dos mil veintidós.- **ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA,** de cuarenta y un años de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, OTORGO: Que de conformidad al Artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, procedo a PROTOCOLIZAR el Acta Notarial que contiene la resolución final pronunciada en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de REMEDICION, que ante mis Oficios Notariales promovió la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, de generales conocidas en dichas diligencias; y cuyo texto literal es el siguiente: """""""""""""""""""""""""""""""""""""" En la oficina de Notariado del notario NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA, ubicada en el final ochenta y siete avenida norte Colonia Escalón, a las quince horas con diecisiete minutos del día doce de septiembre del año dos mil veintidós. - Las presentes diligencias REMEDICIÓN DE INMUEBLE, fueron promovidas e iniciadas a las trece horas con tres minutos del día diecinueve de agosto del año dos mil veintidós por medio de solicitud suscrita por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Mesa, mayor de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, titular del documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro - ocho, y con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-cien mil seiscientos sesenta y ocho-cero cero dos-dos, en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería di fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción entre la sociedad

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

202211021366

DEICE, S.A. de C.V. en su calidad de absorbente y PWTCSS, S.A. de C.V. en su calidad de absorbida, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del ocho de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Verónica Gabriela Avelar Cativo, inscrita en el Registro de Comercio el veinte de noviembre del año dos mil veinte, al número CUARENTA Y CUATRO del libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la cual consta que: i) la sociedad DEICE, S.A. DE C.V. absorbió a la sociedad PWTCSS, S.A. de C.V., extinguiéndose la personalidad jurídica de esta última, y que la primera adquirió el patrimonio social, los derechos y las obligaciones que correspondían a la sociedad absorbida; asimismo consta en el mismo: ii) Que se reunió en un solo instrumento todas las cláusulas el pacto social; iii) La existencia legal de la sociedad, que es de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado y que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes duran en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quien está facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el trece de mayo del año dos mil veintiuno, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniero Sylvia Maria Samayoa de Maestre, inscrita en el Registro de Comercio el veintiocho de mayo del año dos mil veintiuno, al número NOVENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. **CONSIDEANDO QUE: I)** En la solicitud recién relacionada se manifestó que: **A)**

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

CINCUENTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037904

Que según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble otorgada en ciudad de Usulután, departamento de Usulután, a las nueve horas con treinta minutos del veintisiete de enero del año dos mil veintidós ante los oficios de la notario NIDIA MARISELA PÉREZ SÁNCHEZ, e inscrito en el asiento número cinco de la matrícula: SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután, **DEICE, S.A. de C.V.** es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rustica denominado "Finca Ojo de Agua", situado en el cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El cual según su antecedente tiene una extensión superficial de SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **B)** Que el referido inmueble tiene una extensión superficial menor a la consignada en su antecedente, por lo que solicitó a la suscrita Notario, con fundamento en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, se iniciaran las respectivas diligencias de remedición del referido inmueble.; y **C)** Que a efecto de llevar a cabo las referidas diligencias, informó que en la actualidad el inmueble objeto de remedición linda: **AL SUR:** Con Carretera del Litoral de por medio con los señores **Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés González y Rosa Elena Martínez Cañenguez,** cuyas direcciones son: Parcelación sin Nombre, Carretera Litoral Lote sin Numero, Usulutan, Usulutan. **AL PONIENTE:** con terreno de su propiedad. **AL NORTE:** con terreno de su propiedad. **AL ORIENTE:** con terreno de su propiedad y con el señor **Edvert Fernando Gálvez Baires,** cuya dirección es lote sin número, calle hacia Santiago de María, cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután. **II)** Habiendo reunido la solicitud los requisitos legales, se admitió en la misma fecha en que se recibió, es decir el diecinueve de agosto del año dos mil veintidós. Se nombró Perito Agrimensor al Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, quien es de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien se procedió a juramentar, aceptó el cargo y juró cumplirlo fiel y legalmente. Se señalo día y hora para la práctica de la remedición, previa citación de los actuales

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

colindantes de conformidad con la ley, para el veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, de las trece horas en adelante. **III)** Según consta en Acta Notarial fechada a las trece horas del día veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, la suscrita Notario en compañía del Perito Nombrado, recorrimos el referido inmueble y lo identificamos plenamente, constatando que dicho predio es el mismo al que alude el interesado; a continuación de la identificación del inmueble, siendo la hora y fecha señalada para la práctica de la remedición el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, procedió a la práctica de la misma, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos. **IV)** Así mismo consta en dicha acta que no obstante estar legalmente citados como la Ley ordena, los colindantes actuales del inmueble no asistieron a la diligencia de remedición. **V)** El Perito nombrado Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, rindió el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós informe que se transcribe más adelante, por medio del cual determina que la medida real del inmueble remedido es **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. POR TANTO** Con base en los incisos cuarto y quinto del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias **SE RESUELVE:** a) Apruebase el informe rendido por el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, al cual no se le hizo observación alguna. b) Declarase que la medida real del inmueble remedido es la contenida en el informe topográfico, es decir **SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** equivalentes a **NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS** el cual se transcribe así: .....San Salvador, San Salvador, Veintiséis de septiembre de dos mil veintidós. Notaria, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA.- Presente.- Yo **RAÚL EDUARDO RIVAS DÍAZ**, de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de domicilio de Colón, departamento de La Libertad, Perito Agrimensor nombrado en las Diligencias de Remedición del inmueble, que promueven ante sus Oficios Notariales, la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.** del domicilio de San

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

Nº 25037905

Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco. En cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y en mi calidad de Ingeniero Civil, me permito informar a usted: **1)** Que me constituí el inmueble situado en Cantón Ojo de Agua, Calle Sin Nombre, lote sin Numero, de la ciudad de Usulutan departamento de Usulutan, para la práctica de su Remedición el veintitrés de septiembre del dos mil veintidós. Inmueble que, según documentación recibida, se encuentra inscrito a favor de la referida sociedad bajo la matrícula SIETE CINCO UNO SIETE CUATRO CERO NUEVE NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután. Y no habiendo ninguna objeción se procedió con la referida diligencia. **2)** Que para efectuar la medición hice un traslado de posición geodésica usando equipos GNSS de doble frecuencia con un tiempo de medición de dos horas por cada banco de marca establecido. A partir de los puntos geodésicos se procedió a medir el perímetro del inmueble haciendo uso de una Estación Total la cual tiene una precisión de medidas en ángulos horizontales y verticales de tres segundos. Las distancias fueron tomadas por medio del distanciómetro laser de la estación total y prismas reflectores, la precisión de las distancias medidas son de cero punto cero cero cinco metros. **3) POR TANTO** Por medio del presente, le informo que el inmueble remedido tiene un área de **seis mil setecientos treinta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados** equivalentes a **nueve mil seiscientos treinta y ocho punto treinta y seis varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil veintisiete punto treinta y dos metros y Este quinientos cincuenta y siete mil novecientos catorce punto veinte metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** UN tramo descrito así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cero minutos treinta y un segundos Oeste y distancia de ochenta y uno punto quince metros; Colindando entre los vértices uno y dos con Terrenos propiedad de Alex Armando Portillo Rivas, Daniel Ernesto Avilés

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

González y Rosa Elena Martínez Cañenguez, todos con Carretera del Litoral de por medio **Al Poniente:** NUEVE tramos descritos así: Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Norte once grados cuarenta minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y ocho metros; Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo recto con rumbo Norte trece grados once minutos nueve segundos Oeste y distancia de diez punto cero dos metros; Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo recto con rumbo Norte doce grados cincuenta y nueve minutos tres segundos Oeste y distancia de nueve punto noventa y dos metros; Entre el vértice cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Norte once grados diecinueve minutos dieciocho segundos Oeste y distancia de diez punto dieciséis metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Norte trece grados veintitrés minutos veintidós segundos Oeste y distancia de diecisiete punto sesenta y dos metros; Entre el vértice siete y el vértice ocho, tramo recto con rumbo Norte once grados cuatro minutos veintinueve segundos Oeste y distancia de trece punto setenta metros; Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte trece grados diecisiete minutos veintiún segundos Oeste y distancia de once punto once metros; Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte nueve grados cuatro minutos un segundos Oeste y distancia de dos punto catorce metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Norte ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de cuatro punto cero cuatro metros; Colindando entre los vértices dos y once con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Norte:** OCHO tramos descritos así: Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados treinta y tres minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte setenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta segundos Este y distancia de ocho punto dieciocho metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Norte setenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de diez punto ochenta y siete metros; Entre el vértice catorce y el vértice quince, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados dos minutos cincuenta y siete segundos Este y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice quince y el vértice dieciséis, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados cincuenta y cinco minutos veintisiete segundos Este y distancia de diez punto veintisiete metros; Entre el vértice dieciséis y el vértice diecisiete, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados un minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice diecisiete y el vértice dieciocho, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados cuarenta y ocho minutos veinticuatro segundos Este y distancia de doce punto ochenta metros; Entre el vértice dieciocho y el vértice diecinueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados catorce minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de doce punto quince metros; Colindando entre los vértices once y diecinueve con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Oriente:** SEIS tramos descritos así: Entre el vértice diecinueve y el vértice veinte, tramo recto con rumbo Sur catorce grados seis minutos diecinueve segundos Este y distancia de diecisiete punto cero seis metros; Entre el vértice veinte y el vértice veintiuno, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintidós minutos ocho segundos Este y distancia de diez punto ochenta y tres metros; Entre el vértice veintiuno y el vértice veintidós, tramo recto con rumbo Sur doce grados veintinueve minutos veinticinco segundos Este y distancia de doce punto ochenta y seis metros; Entre el vértice veintidós y el vértice veintitrés, tramo recto con rumbo Sur doce grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de quince punto setenta y tres metros; Entre el vértice veintitrés y el vértice veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur trece grados veintitrés minutos veinticuatro segundos Este y distancia de seis punto setenta y un metros; Entre el vértice veinticuatro y el vértice uno, tramo recto con rumbo Sur ocho grados cincuenta y ocho minutos seis segundos Este y distancia de diecisiete punto setenta y cinco metros; Colindando entre los vértices diecinueve y veinticuatro con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V., entre los vértices veinticuatro y uno con Terreno propiedad de Edvert Fernando Gálvez Baires, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Así mi informe.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros. Raúl Eduardo Rivas Díaz. IC-tres mil cuatrocientos

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

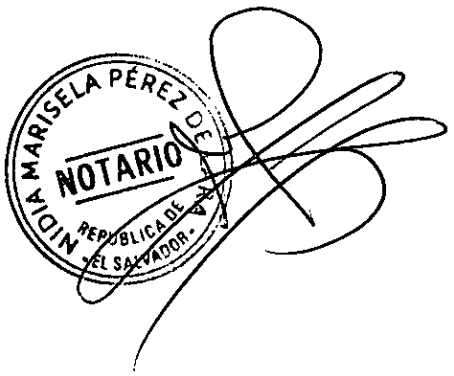
dieciséis. Ingeniero Civil. """""""" **c)** Protocolícese esta resolución y extiéndase a la sociedad interesada, **DEICE, S.A. de C.V.** el testimonio correspondiente; y **d)** Entréguense a la misma sociedad interesada las diligencias originales. Leído que hube íntegramente lo anteriormente escrito, en cuatro hojas, lo ratifico, sello y firmo. DOY FE.- Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA- NOTARIO- REPUBLICA DE EL SALVADOR """""""""""""""""" Yo, la Notario, DOY FE: De que el Acta de Remedición Final está firmada y sellada por la Suscrita Notario, y que la trascripción del Acta es conforme con su original con el cual fue debidamente confrontada.- Así me expreso, leo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo.- DE TODO DOY FE.-

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

pa.-

SO ANTE MI DEL FOLIO CINCUENTA Y TRES FRENTE AL FOLIO CINCUENTA Y SEIS VUELTO DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA .

08 de septiembre de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022009150
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matrícula* 75174099 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE, S.A. DE C.V. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-641
- Cantidad de Tramos revisados: 24 (veinte y cuatro)

REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA: SE INFORMA QUE LA DELIMITACIÓN FÍSICA DEL PERÍMETRO Y LA CITACIÓN DE COLINDANTES ES RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO. Art 15 LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS). PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. ING. RAUL EDUARDO RIVAS DIAZ IC-3416. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA CUANDO SEA PRESENTADA AL RPRH.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/09/08 13:41:31-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CNR
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

NOTIFICACION

El infrascrito Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Segunda Sección de Oriente, Departamento de Usulutan, hace saber a **NIDIA MARISELA ESPINOZA DE OCOTAN** en relación con el documento presentado para inscripción en esta oficina registral, bajo El asiento número: **202211021366 ,** se encuentra la resolución que literalmente dice:

Centro Nacional de Registros. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente. Usulután, a las 16 horas y 11 minutos del día cuatro de noviembre de dos mil veintidos.

De la calificación realizada al instrumento de REMEDICION DE INMUEBLE presentado para inscripción bajo el asiento número 202211021366, el suscrito Registrador RESUELVE: OBSÉRVESE, LA PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION FINAL DEBE SER OTORGADA ANTE NOTARIO Y POR NOTARIO. ARTICULOS 32, 43 Y 55 ORDINAL 2°, LEY DE NOTARIADO. ARTICULOS 3 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL, 42 , 43 Y 44 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS,. 692 Y 693 CODIGO CIVIL. POR SER LA PRESENTE CALIFICACIÓN UN ACTO DE MERO TRAMITE QUE NO PONE FIN AL PROCESO REGISTRAL, SE TIENE EL PLAZO DE 10 DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACIÓN PARA SUBSANAR LAS OBSERVACIONES, SI LAS MISMAS NO HAN SIDO SUPERADAS EN DICHO PLAZO, SE LE ADVIERTE AL INTERESADO QUE TRANSCURRIDOS 30 DIAS HABILES DESDE EL VENCIMIENTO CONCEDIDO PARA ATENDER LO REQUERIDO SE DECLARARÁ LA CADUCIDAD DEL TRAMITE REGISTRAL DE INSCRIPCION DE ESTE INSTRUMENTO, EN CASO DE NO ESTAR CONFORME CON DICHA RESOLUCION DE CADUCIDAD, SE PODRÁ INTERPONER LOS RECURSOS QUE ESTABLECE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS TODO DE CONFORMIDAD A LO QUE REGULAN LOS ARTÍCULOS 88 INC 1 Y 2 Y 117 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.
Notifíquese

Licda. Edelmira Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

EDELMIRA YAMILETH BARRERA SERRANO
REGISTRADOR AUXILIAR
En la ciudad de Usulután, a las 10 horas y 47 minutos del día 07 de Noviembre de dos mil veintidos; notifiqué la presente resolución; que es conforme con su original con el cual se confrontó; realizada en la ciudad de Usulután, designado para ello, cuya dirección es **CORREO ELECTRONICO:= GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM** de conformidad a los Arts. 2, 5 y 7 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Tramite y registro o Deposito de instrumentos en los Registros de la Propiedad de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y Propiedad Intelectual.

Licda. Julia Karina Guandique Diaz.
Notificadora

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE · NOTIFICACIONES · Republica de El Salvador, C.A.

Not. del as. de pres. 202211021366

De: RPRH Registro de Usulután - Notificaciones| <rprhusulutan1@cnr.gob.sv>
Para: GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM
Fecha: 07/11/2022 10:41

Centro Nacional de Registros. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente. Usulután, a las 16 horas y 11 minutos del día cuatro de noviembre de dos mil veintidos.

De la calificación realizada al instrumento de REMEDICION DE INMUEBLE presentado para inscripción bajo el asiento número 202211021366, el suscrito Registrador RESUELVE: OBSÉRVESE, LA PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION FINAL DEBE SER OTORGADA ANTE NOTARIO Y POR NOTARIO. ARTICULOS 32, 43 Y 55 ORDINAL 2°, LEY DE NOTARIADO. ARTICULOS 3 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL, 42 , 43 Y 44 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS,. 692 Y 693 CODIGO CIVIL. POR SER LA PRESENTE CALIFICACIÓN UN ACTO DE MERO TRAMITE QUE NO PONE FIN AL PROCESO REGISTRAL, SE TIENE EL PLAZO DE 10 DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACIÓN PARA SUBSANAR LAS OBSERVACIONES, SI LAS MISMAS NO HAN SIDO SUPERADAS EN DICHO PLAZO, SE LE ADVIERTE AL INTERESADO QUE TRANSCURRIDOS 30 DIAS HABILES DESDE EL VENCIMIENTO CONCEDIDO PARA ATENDER LO REQUERIDO SE DECLARARÁ LA CADUCIDAD DEL TRAMITE REGISTRAL DE INSCRIPCION DE ESTE INSTRUMENTO, EN CASO DE NO ESTAR CONFORME CON DICHA RESOLUCION DE CADUCIDAD, SE PODRÁ INTERPONER LOS RECURSOS QUE ESTABLECE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS TODO DE CONFORMIDAD A LO QUE REGULAN LOS ARTÍCULOS 88 INC 1 Y 2 Y 117 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

Notifíquese

EDELMIRA YAMILETH BARRERA SERRANO
REGISTRADOR AUXILIAR
En el registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, Usulután, a las ____10____ horas y ____47____ minutos del día 07 de Noviembre de dos mil veintidos; Notifiqué la presente resolución que es conforme con su original con el cual se confronto; realizada en la ciudad de Usulután, designado para ello, cuya dirección es por vía: correo electrónico, con base en el Articulo 2, 5 y 7 de la LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACION, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y LA LEY DE LA DIRECCION DE REGISTROS y para constancia firmo la presente acta.

Licda. Julia Karina Guandique Diaz..
Notificadora

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION RPRH - DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE CONFRONTACION TECNICO - REGISTRAL

INFORMACION REGISTRAL

ACTO REGISTRAL: REMEDICIÓN DE INMUEBLE — ASIENTO DE PRESENTACIÓN: 202211021366

UBICACIÓN: Cantón Ojo De Agua, Usulután, Usulután. — MATRICULA: 75174099-00000

PROPIETARIO: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A De C.V.

AREA REGISTRAL INSCRITA: 6,914.75 Mts2.

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 1ª Envio: INFORME TECNICO Y ACTUALIZAR

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 2ª Envio:

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE — 1ª Envio: YAMILETH BARRERA — FECHA: 19/10/22

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE — 2ª Envio: — FECHA:

INFORMACION TECNICA

TRANS. DOC./MTTO.: 11202201096[illegible]

MAPA / PARCELA ORIGEN: 1123R31 - 641 — TRANS. RP: 11202209950

MAPA / PARCELA NUEVA: — NOMBRE DEL INMUEBLE:

MATRICULA RESULTANTE:

DIRECCION SEGÚN DOCUMENTO: Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután.

DIRECCION DEL INMUEBLE SEGÚN CATASTRO: Cantón Ojo de Agua Usulután, Usulután.

AREA DE INMUEBLE		CATEGORIA DEL INMUEBLE		POZO	
AREA DE LA PARCELA		CASETA DE CONTROL		RESTO	
EQUIPAMIENTO SOCIAL		AREAS COMUNES		OTROS	
AREAS ECOLOGICAS		SERVIDUMBRE			
ZONA DE PROTECCION		ZONAS VERDES			
AREAS DE CIRCULACION		AREA UTIL			

PROCESO EN SIRYC:					
	MATRICULAS A GENERAR		AREA A DESMEMBRAR		AREA A REUNIR
	AREA A TITULAR		AREA A REMEDIR	6,736.34 m²	OTROS

1er. INFORME TÉCNICO: Se informa que lindero Poniente, entre vertice cinco y dieciseis distancia correcta es 10.19 metros.

FECHA: 26/10/2022

2do. INFORME TÉCNICO:

FECHA:

INFORMACION ADICIONAL:

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS SECTORIZACIÓN CATASTRO USULUTÁN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DIGITACIÓN CATASTRO USULUTÁN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN — 27/10/22

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

F-0085-4

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

OFICINA DE MANTENIMIENTO CATASTRAL

DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE ACTUALIZACION CATASTRAL

INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

CAMBIO PARCIAL [ ] CAMBIO TOTAL [ ]

CIFRA DEL CODIGO DE DEPARTAMENTO

USO DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO Usulután MUNICIPIO Usulután

CANTON Ojo de Agua

CASERIO

NOMBRE DEL INMUEBLE

BARRIO O COLONIA

POLIGONO Y No DE LOTE

CALLE 1

CALLE 2

NUMERO DEL PROPIETARIO

MAPA CATASTRAL 1123R31

PARCELA ORIGEN 641

PARCELAS RESULTANTES	AREA CATASTRAL
641	

ANT. REGISTRAL (INSCRIPCION) #64 T. 527 DATO REGISTRAL 75174099 FECHA DE EMISION :

INFORMACION DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NIT	TIPO DE TENENCIA	% DE DERECHO
DEICE S.A de C.V		0614-080900-106-5	Prop.	100%

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

OBSERVACIONES: Area S/C = 6,914.75m²

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · SECTORIZACIÓN · CATASTRO · USULUTÁN · DIGCN ·

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · DIGITACIÓN · CATASTRO · USULUTÁN · DIGCN ·

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

F-0085-4

CNR Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE EL SALVADOR

No. 11524160

1 2 4 OCT 2022

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente. Usulután

No. Presentación	: 202211019583
Fecha/Hora de Presentación	: 23/09/2022 13:56:49
Presentante	: SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA DUI 02228228-8 A/F DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.
Contacto para Notificación	: 50856 - SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA / CORREO ELECTRONICO : GUADALUPE.CORNEJO@AGRISAL.COM
Acto/Contrato	: I204 - REUNION DE INMUEBLES
Recepción	: MORENA BELEN RODRIGUEZ CORTEZ
Notario o Funcionario	: 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA
Matrícula	: 75218418 - 00000
Dirección del Inmueble	: CANTON OJO DE AGUA

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Lic Andreag

20/09/2022.

Centro Nacional de Registros

CNR Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502834047

Día	Mes	Año
22	09	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	226515000523
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Reunion de Inmuebles	********$34.29
Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares	

Centro Nacional de Registros
CANCELADO

SERFINSA

22/09/2022 15:05:43

REF: 226515000523

Nidia Marisela Pérez de Lara
Nombre de quien paga

DUPLICADO CNR

502834047

SOLO PARA CONSULTA
TIENE VALIDEZ LEGAL

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

CUARENTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 25037894

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NÚMERO VEINTIUNO. En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del veintidós de septiembre del año dos mil veintidós.- Ante mí, Nidia Marisela Pérez de Lara, Notaria, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor León Enrique Moncada Cuellar, de cincuenta y cuatro años de edad, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, Ingeniero Civil, persona de mi conocimiento, portador de su documento único de identidad cero dos cero seis tres ocho dos ocho - nueve, y con número de identificación tributaria cero dos cero seis tres ocho dos ocho-nueve,- - - - - - - - - - - - - - - - - - quien actúa en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos -

20221101951

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS SECCIÓN DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

ciento seis - cinco, cuya personeria doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: el testimonio de la escritura pública de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusulas Especiales otorgada en esta ciudad, a favor del ingeniero León Enrique Moncada Cuellar, por el Administrador Único Propietario y representante legal de la sociedad Deice, S.A. de C.V., licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, a las dieciséis horas del diez de junio del año dos mil veintiuno, ante los oficios de la Notario Nidia Marisela Pérez Sánchez, inscrito en el Registro de Comercio el veintidós de junio del año dos mil veintiuno, al número cincuenta y uno del libro dos mil cincuenta y nueve de Registro de Otros Contratos Mercantiles, estando el ingeniero León Enrique Moncada Cuellar facultado para otorgar actos como el presente, y en el carácter en que actúa **ME DICE: I. DECLARACIÓN DE DOMINIO.** Que su mandante es dueña y actual poseedora de dos inmuebles que según antecedente se describen así: **1)** Inmueble de naturaleza rustica situado en el Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, el cual segun su antecedente tiene un área de - - -CINCO MIL METROS CUADRADOS, de forma irregular y de los linderos y dimensiones siguientes: **ORIENTE**: ciento cincuenta y seis metros cuadrados; trescientos treinta y dos milímetros; Terreno de Candelario Vargas y Anastasio Granados; **NORTE**: doscientos catorce metros, treinta y dos milímetros, Terreno de Candelario Vargas, que fue de Salvador Vargas. **PONIENTE:** ciento noventa y un metros, cuatrocientos cuarenta y cuatro milímetros, terreno de Epifanio Rodriguez y **SUR**: camino de por medio, terreno de Isaías Solano Vasquez, que fue de Estanislao Hernández. El inmueble antes descrito se encuentra inscrito a favor de su mandante bajo el asiento TRES de la matrícula SIETE CINCO DOS TRES NUEVE TRES CINCO DOS- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección del Oriente, departamento de Usulután. Y **2)** un inmueble de naturaleza rustica situado en el Cantón Ojo de Agua, de la jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután, con una extensión superficial de CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS que linda **AL ORIENTE:** con terreno de Valentín Lara, que fue de Sebastián Cerna, cerco de piña colindante, de por medio un terreno de Olivia Cruz de

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Castro, cerco de piña propio y alambre del colindante, de por medio **AL NORTE:** Terreno de Olivia Cruz de Castro, cerco de piña propio y alambre del colindante de por medio; **AL PONIENTE:** Terreno de Eduardo de la O, que fue de Doroteo Navarro, cerco de piña del colindante, de por medio y **AL SÚR:** linda con terreno de Maria Andrea Contreras. El inmueble antes descrito se encuentra inscrito a favor de su mandante bajo el asiento TRES de la matrícula SIETE CINCO DOS UNO TRES CUATRO UNO OCHO CERO CERO CERO CERO CERO, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro. **II. REUNIÓN DE INMUEBLES.** Continua manifestándome el compareciente que los inmuebles antes descritos están contiguos y forman un solo cuerpo, por lo que desea reunirlos y de conformidad al artículo sesenta y nueve del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz de Hipotecas y a los artículos veintitrés y veinticuatro de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por medio del presente instrumento los reúne en un solo inmueble, una vez reunidos la nueva parcela se describe de la siguiente manera: a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil trece punto veinticuatro metros Este quinientos cincuenta y siete mil ochocientos treinta y cuatro punto veintinueve metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** UN tramo descrito así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cincuenta y seis minutos treinta y seis segundos Oeste y distancia de noventa punto doce metros; Colindando entre los vértices uno y dos con Terrenos propiedad de Dina Guerrero Amaya y José Modesto Segovia Torres, con Carretera del Litoral de por medio. **Al Poniente:** DOCE tramos descritos así: Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Norte diez grados cuatro minutos cuarenta y ocho segundos Oeste y distancia de cinco punto ochenta y siete metros; Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo recto con rumbo Norte seis grados veintiséis minutos cincuenta y nueve segundos Oeste y distancia de once punto ochenta y seis metros; Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo recto con rumbo Norte ocho grados catorce minutos veinticinco segundos Oeste y distancia de once punto cero cinco metros; Entre el vértice

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Norte siete grados cincuenta y cuatro minutos diez segundos Oeste y distancia de trece punto cero cuatro metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Norte cinco grados cincuenta y ocho minutos seis segundos Oeste y distancia de diez punto quince metros; Entre el vértice siete y el vértice ocho, tramo recto con rumbo Norte siete grados veinticinco minutos treinta y un segundos Oeste y distancia de seis punto cincuenta y nueve metros; Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte seis grados veinticuatro minutos veintidós segundos Oeste y distancia de doce punto treinta y dos metros; Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte seis grados nueve minutos catorce segundos Oeste y distancia de once punto setenta metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Norte seis grados cuarenta y tres minutos cincuenta y dos segundos Oeste y distancia de quince punto sesenta y un metros; Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Norte ocho grados treinta y siete minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de doce punto setenta y un metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte seis grados cuarenta y nueve minutos cincuenta y tres segundos Oeste y distancia de nueve punto setenta y tres metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Norte cuatro grados cuarenta y siete minutos cincuenta segundos Oeste y distancia de seis punto veinte metros; Colindando entre los vértices dos y doce con Terreno propiedad de Fermín Abel Gómez Garcia, entre los vértices doce y catorce con Terreno propiedad de Nohemy Esperanza Aparicio. **Al Norte:** OCHO tramos descritos así: Entre el vértice catorce y el vértice quince, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cinco grados tres minutos veintiocho segundos Este y distancia de once punto veintiséis metros; Entre el vértice quince y el vértice dieciséis, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados tres minutos cuarenta y cuatro segundos Este y distancia de diez punto sesenta y siete metros; Entre el vértice dieciséis y el vértice diecisiete, tramo recto con rumbo Sur ochenta y dos grados treinta y un minutos cuarenta y un segundos Este y distancia de diez punto cuarenta y cuatro metros; Entre el vértice diecisiete y el vértice dieciocho, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

grados seis minutos veintiún segundos Este y distancia de trece punto treinta y seis metros; Entre el vértice dieciocho y el vértice diecinueve, tramo recto con rumbo Sur ochenta y dos grados veinticinco minutos veintinueve segundos Este y distancia de once punto cuarenta y siete metros; Entre el vértice diecinueve y el vértice veinte, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cuarenta y seis minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de cinco punto noventa metros; Entre el vértice veinte y el vértice veintiuno, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados cincuenta y ocho minutos cincuenta y cuatro segundos Este y distancia de diez punto veintiocho metros; Entre el vértice veintiuno y el vértice veintidós, tramo recto con rumbo Sur ochenta y un grados siete minutos quince segundos Este y distancia de once punto trece metros; Colindando entre los vértices catorce y veintidós con Terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V. **Al Oriente:** DIEZ tramos descritos así: Entre el vértice veintidós y el vértice veintitrés, tramo recto con rumbo Sur diez grados cuatro minutos diecisiete segundos Este y distancia de ocho punto cincuenta y ocho metros; Entre el vértice veintitrés y el vértice veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Este y distancia de catorce punto once metros; Entre el vértice veinticuatro y el vértice veinticinco, tramo recto con rumbo Sur nueve grados cuatro minutos un segundos Este y distancia de dos punto catorce metros; Entre el vértice veinticinco y el vértice veintiséis, tramo recto con rumbo Sur trece grados diecisiete minutos veintiún segundos Este y distancia de once punto once metros; Entre el vértice veintiséis y el vértice veintisiete, tramo recto con rumbo Sur once grados cuatro minutos veintinueve segundos Este y distancia de trece punto setenta metros; Entre el vértice veintisiete y el vértice veintiocho, tramo recto con rumbo Sur trece grados veintitrés minutos veintidós segundos Este y distancia de diecisiete punto sesenta y dos metros; Entre el vértice veintiocho y el vértice veintinueve, tramo recto con rumbo Sur once grados diecinueve minutos dieciocho segundos Este y distancia de diez punto dieciséis metros; Entre el vértice veintinueve y el vértice treinta, tramo recto con rumbo Sur doce grados cincuenta y nueve minutos tres segundos Este y distancia de nueve punto noventa y dos metros; Entre el vértice treinta y el vértice treinta y uno, tramo recto con rumbo Sur trece

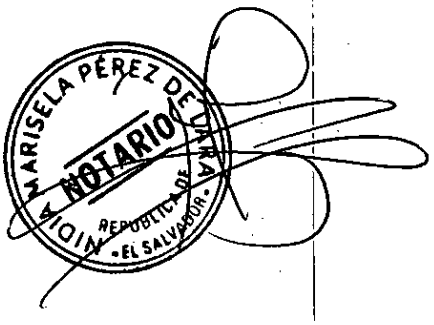
SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

grados once minutos nueve segundos Este y distancia de diez punto cero dos metros; Entre el vértice treinta y uno y el vértice uno, tramo recto con rumbo Sur once grados cuarenta minutos diecinueve segundos Este y distancia de cuatro punto cuarenta y ocho metros; Colindando entre los vértices veintidós y uno con Terrenos propiedad de DEICE S.A. de C.V., llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. El terreno antes descrito tiene un área de **DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.** Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que le fue por mí todo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE. Enmendado-cero doscero seis tres ocho dos ocho-nueve-el cual segun su antecedente tiene un área de- Vale.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

SO ANTE MI DEL FOLIO CUARENTA Y CUATRO FRENTE AL FOLIO CUARENTA Y SEIS VUELTO DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9127398

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
REUNION DE INMUEBLES

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:36:39 horas, del día veinticuatro de Octubre del año dos mil veintidos, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Las cuales han sido reunidas así:

1.- **75243940-00000**, con un área de 10,250.0000 metros cuadrados , ubicada en CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

A Favor de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRIBASE, REUNION DE INMUEBLES, SEGUN PLANO APROBADO Y MATRICULA GENERADA POR CATASTRO.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº **202211019583** a las 13:56:49 horas, del día veintitres de Septiembre del año dos mil veintidos. Usulután, VeintiCuatro de Octubre del año Dos Mil VeintiDos .-

Lcda. Celenia Yamileth Barrera Serrano
Registradora Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE
República de El Salvador, C.A.

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA

21 de septiembre de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REUNION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022009893
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matricula* 75213418 00000 ° Tipo: SIRyC Matricula* 75239352 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE, S.A. DE C.V. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-642
- Cantidad de Tramos revisados: 31 (treinta y uno)

REVISION TECNICA FINALIZADA. DICHA VERIFICACIÓN SE REALIZO TOMANDO COMO BASE A LAS ÁREAS DE LOS ANTECEDENTES Y NO AL PERÍMETRO PRESENTADO. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA, CUANDO SEA PRESENTADO EN EL RRRI.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/09/21 17:06:38-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION RPRH - DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE CONFRONTACION TECNICO - REGISTRAL

Lic y firma

INFORMACION REGISTRAL

ACTO REGISTRAL: **REUNION DE INMUEBLES** ASIENTO DE PRESENTACIÓN: **202211019583**

UBICACIÓN: CANTON OJO DE AGUA MATRICULA 1: **75239352-00000**

USULUTAN MATRICULA 2: **75213418-00000**

PROPIETARIO: **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**

AREA REGISTRAL INSCRITA: 5000.00 m²; 5250.00 m²

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 1ª Envio:

OBJETIVO DE LO SOLICITADO: 2ª Envio:

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 1ª Envio: **CARLOS E. ANDURAY** FECHA: **28/09/2022**

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 2ª Envio: FECHA:

INFORMACION TECNICA

TRANS. DOC./MTTO.: 11202200229

MAPA / PARCELA ORIGEN: 1123R31 - 642 TRANS. RP: 11202209893

MAPA / PARCELA NUEVA: 7523.3940 NOMBRE DEL INMUEBLE:

MATRICULA RESULTANTE:

DIRECCION SEGÚN DOCUMENTO: Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután. —

DIRECCION DEL INMUEBLE SEGÚN CATASTRO: Cantón Ojo de Agua, Usulután, Usulután. —

AREA DE INMUEBLE		CATEGORIA DEL INMUEBLE		POZO	
AREA DE LA PARCELA		CASETA DE CONTROL		RESTO	
EQUIPAMIENTO SOCIAL		AREAS COMUNES		OTROS	
AREAS ECOLOGICAS		SERVIDUMBRE			
ZONA DE PROTECCION		ZONAS VERDES			
AREAS DE CIRCULACION		AREA UTIL			

PROCESO EN SIRYC:	MATRICULAS A GENERAR	1	AREA A DESMEMBRAR		AREA A REUNIR 10,250 m²
	AREA A TITULAR		AREA A REMEDIR		OTROS

1er. INFORME TECNICO: No presenta observaciones técnicas. —

FECHA: 07-10-2022

2do. INFORME TECNICO:

FECHA:

INFORMACION ADICIONAL:

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · SECTORIZACIÓN · CATASTRO USULUTAN · DIGCH

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · DIGITACIÓN · CATASTRO USULUTAN · DIGCH

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

Cdr 03/10/22

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

F-0085-4

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

OFICINA DE MANTENIMIENTO CATASTRAL

DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE ACTUALIZACION CATASTRAL

INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

CAMBIO PARCIAL ☐ CAMBIO TOTAL ☐

NUMERO DEL PROPIETARIO

CIFRA DEL CODIGO DE DEPARTAMENTO

MAPA CATASTRAL 1123R31

PARCELA ORIGEN 642

USO DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO Usulután MUNICIPIO Usulután

CANTON Ojo de Agua

CASERIO

NOMBRE DEL INMUEBLE

BARRIO O COLONIA

POLIGONO Y No DE LOTE

CALLE 1

CALLE 2

PARCELAS RESULTANTES	AREA CATASTRAL
642	10,250 m²

ANT. REGISTRAL (INSCRIPCION)

DATO REGISTRAL 75213418 75239352

FECHA DE EMISION :

INFORMACION DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NIT	TIPO DE TENENCIA	% DE DERECHO
DEICE S.A DE C.V		0614-080900-[illegible]	Prop.	100%

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

OBSERVACIONES:

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS · DIGCN · SECTORIZACION CATASTRO USULUTAN

F-0085-4

CNR Centro Nacional de Registros

GOBIERNO DE EL SALVADOR

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente- Usulután

Ins.

No. Presentación : 202211021367

Fecha/Hora de Presentación : 18/10/2022 10:01:14

Presentante : JOSE LUIS VASQUEZ LARA DUI 02272258-9 A FAVOR DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

Contacto para Notificación : 88714 - NIDIA MARISELA ESPINOZA DE OCOTAN / CORREO ELECTRONICO : GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM

Acto/Contrato : I247 - REMEDICION CON SEGREGACION

Recepción : REGINA ELIZABETH FLORES CHEVEZ

Notario o Funcionario : 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA

Matrícula : 75063119 - 00000

Dirección del Inmueble : CANTON OJO DE AGUA

202211021367

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Boleta de Presentacion

Centro Nacional de Registros

No. 11585077

CNR Centro Nacional de Registros

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Seccion de Oriente. Usulutan

GOBIERNO DE EL SALVADOR

No. Presentación 202211021367

Fecha/Hora de Presentación : 18/10/2022 10:01:14

Presentante : JOSE LUIS VASQUEZ LARA DUI 02272258-9 A FAVOR DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

Contacto para Notificación : 88714 - NIDIA MARISELA ESPINOZA DE OCOTAN CORREO ELECTRONICO : GLENDAFUNES04@OUTLOOK.COM

Acto/Contrato : I203 - REMEDICION DE INMUEBLE

Recepción : REGINA ELIZABETH FLORES CHEVEZ

Notario o Funcionario : 218746 - PEREZ DE LARA, NIDIA MARISELA

Matricula : 75063119 - 00000

Dirección del Inmueble : CANTON OJO DE AGUA

202211021367

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CNR Centro Nacional de Registros

Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502965403

Día	Mes	Año
17	10	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	229014000445
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Remedición de Inmueble	********$34.29

Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares ---------------

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
DERECHOS RECIBIDOS
República de El Salvador, C.A.

Centro Nacional de Registros
CANCELADO

SERFINSA

17/10/2022 14:44:51

REF: 229014000445

502965403

Nidia Marisela Pérez de Lara

Nombre de quien paga

ORIGINAL USUARIO

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CNR Centro Nacional de Registros

Centro Nacional de Registros

COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 502965403

Día	Mes	Año
17	10	2022

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	229014000445
Solicitante:	DEICE, S.A. DE C.V.
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas

Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto ($)
Remedición de Inmueble	********$34.29

Total a pagar en letras : treinta y cuatro con 29/100 dolares

Centro Nacional de Registros
CANCELADO

SERFINSA

17/10/2022 14:44:51

REF: 229014000445

Nidia Marisela Pérez de Lara
Nombre de quien paga

DUPLICADO CNR

502965403

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

CINCUENTA Y SEIS

M. DE H.

Nº 25037906

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

20221102136 7

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
SEGUNDA SECCIÓN DE ORIENTE
República de El Salvador, C.A.

NUMERO VEINTISIETE.- En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las trece horas del día trece de octubre del año dos mil veintidós.- **ANTE MI Y POR MI, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA,** de cuarenta y un años de edad, Abogada y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, OTORGO: Que de conformidad al Artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, procedo a PROTOCOLIZAR el Acta Notarial que contiene la resolución final pronunciada en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria de REMEDICION, que ante mis Oficios Notariales promovió la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX. +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, de generales conocidas en dichas diligencias; y cuyo texto literal es el siguiente: """""""""""""""""""""""""""""""""""""" En la oficina de Notariado del notario NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA, ubicada en el Colonia Escalón, Final ochenta y siete Avenida Norte, San Salvador, a las nueve horas con diecisiete minutos del día doce de octubre del año dos mil veintidós. Las presentes diligencias REMEDICIÓN DE INMUEBLE, fueron promovidas e iniciadas a las trece horas con tres minutos del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós por medio de solicitud suscrita por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, mayor de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, titular del documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro - ocho, y con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-cien mil seiscientos sesenta y ocho-cero cero dos-dos, quien actúa en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería di fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción entre la sociedad DEICE, S.A. de C.V. en su calidad de absorbente y PWTCSS, S.A. de C.V. en su calidad de absorbida, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del ocho de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Verónica Gabriela Avelar Cativo, inscrita en el Registro de Comercio el veinte de noviembre del año dos mil veinte, al número CUARENTA Y CUATRO del libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la cual consta que: i) la sociedad DEICE, S.A. DE C.V. absorbió a la sociedad PWTCSS, S.A. de C.V., extinguiéndose la personalidad jurídica de esta última, y que la primera adquirió el patrimonio social, los derechos y las obligaciones que correspondían a la sociedad absorbida; asimismo consta en el mismo: ii) Que se reunió en un solo

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

instrumento todas las cláusulas el pacto social; iii) La existencia legal de la sociedad, que es de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado y que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes duran en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quien está facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el trece de mayo del año dos mil veintiuno, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniero Sylvia Maria Samayoa de Maestre, inscrita en el Registro de Comercio el veintiocho de mayo del año dos mil veintiuno, al número NOVENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. **CONSIDEANDO QUE: I)** En la solicitud recién relacionada se manifestó que: **A)** Según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble otorgado en ciudad de Usulután, departamento de Usulután, a las diez horas del día veintiséis de enero del año dos mil veintidós ante los oficios de la notario NIDIA MARISELA PÉREZ SÁNCHEZ, e inscrito en el asiento número cinco de la matrícula: SIETE CINCO CERO SEIS TRES UNO UNO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután, **DEICE, S.A. de C.V.** es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rustica denominado "Finca Ojo de Agua", situado en el cantón Ojo de Agua, jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután. El cual según su antecedente tiene una extensión superficial de CINCUENTA

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS. **B)** El referido inmueble tiene una extensión superficial mayor a la consignada en su antecedente y que además ha sido separado de hecho en dos cuerpos por la carretera denominada ByPass de Usulutan, por lo que solicitó a la suscrita Notario, con fundamento en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, se iniciaran las respectivas diligencias de remedición del referido inmueble.; y **C)** A efecto de llevar a cabo las referidas diligencias, el interesado me informó que en la actualidad el inmueble objeto de remedición linda: **AL NORTE,** con Lucia Del Cid de Sorto, Pedro Palma Reyes, Vladimir Antonio Castillo Parada, Lucia Del Cid de Sorto, Fredi Oswaldo Rodríguez Medina y Lucia Del Cid de Sorto. **AL ORIENTE:** con María Isidora Medrano de Navas y Carlos Enrique Brizuela Aguilar, Terreno propiedad de Estado Y Gobierno de El Salvador en el ramo de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano con calle hacia Santiago de María de por medio y con José Armando Ávila Avendaño. **AL SUR,** con Gerson Mauricio Guevara Arévalo, Justiniano Filadelfo García, José Carmen Rivera Garay, Daniel Oseas Gálvez Baires, Mirna Olinda Gálvez Baires y Edvert Fernando Gálvez Baires. **AL PONIENTE:** con Deice S.A. de C.V., Nohemy Esperanza Aparicio, y Lucia Del Cid de Sorto. **II)** Habiendo reunido la solicitud los requisitos legales se admitió en la misma fecha en que se recibió, es decir el veintiséis de enero del año dos mil veintidós. Se nombró Perito Agrimensor al Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, quien es de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Colón, departamento de La Libertad, a quien se procedió a juramentar, aceptó el cargo y juró cumplirlo fiel y legalmente. Se señalo día y hora para la práctica de la remedición, previa citación de los actuales colindantes de conformidad con la ley, para el veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, de las diez horas en adelante. **III)** Que según consta en Acta Notarial fechada a las diez horas del día veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, la suscrita Notario en compañía del Perito Nombrado, recorrimos el referido inmueble y lo identificamos plenamente, constatando que éste es el mismo al que alude el interesado; a continuación de la identificación del inmueble, siendo la hora y fecha señalada para la práctica de la remedición el

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, procedió a la práctica de la misma, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos. **IV)** Además del Ingeniero Raul Eduardo Rivas Díaz y la suscrita Notario, asistieron a la diligencia de remedición: a) el señor Alvaro Antonio Sorto del Cid, quien manifestó ser heredero de la señora Lucia del Cid colindante por los rumbos norte y poniente, b) la señora Yoselin Yamileth Granados Lemus, quien manifestó comparecer en representación de la señora Nohemy Esperanza Aparicio colindante por el rumbo poniente, c) el señor Pedro Palma Reyes, en su calidad propietario de un inmueble colindante por el rumbo norte y en su calidad de representante del señor Vladimir Antonio Castillo Parada, también colindante por el rumbo norte, d) la señora Zoila Esperanza Turcios Garcia, quien manifestó comparecer en representación del señor Fredy Oswaldo Rodriguez Medina colindante por el rumbo norte. Los otros colindantes no se presentaron, no obstante haber sido citados como la Ley ordena. **V)** El Perito nombrado Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, rindió el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós informe que se transcribe íntegramente más adelante, por medio del cual determinó que el referido inmueble fue dividido de hecho por el ByPass que de Usulutan lleva a San Miguel y que corre dentro de uno de los cuerpos una depresión. Razón por la cual para los fines de esta remedición el referido inmueble está conformado por tres porciones, las cuales identificó como lotes PH UNO, PH DOS y PH TRES cuya cabida real es: A) LOTE PH UNO, tiene un área de cuarenta y cuatro mil quinientos uno punto ochenta y seis metros cuadrados equivalentes a sesenta y tres mil seiscientos setenta y tres punto veintiseis varas cuadradas, B) LOTE PH DOS, tiene un área de seis mil doscientos sesenta puntos treinta y nueve metros cuadrados equivalentes a ocho mil novecientos cincuenta y siete punto treinta y siete varas cuadradas; y C) LOTE PH TRES, tiene un área de cuatrocientos quince punto setenta metros cuadrados equivalentes a quinientos noventa y cuatro punto setenta y ocho varas cuadradas, lo que hace un total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. POR TANTO.** Con base en los incisos cuarto y quinto del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias **SE RESUELVE:** a) Apruebase el

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

informe rendido por el Ingeniero Raúl Eduardo Rivas Díaz, al cual no se le hizo observación alguna, b) declarase que la medida real del inmueble remedido es la contenida en el informe topográfico, es decir un total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS** equivalentes a SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO VARAS CUADRADAS; el cual se transcribe textualmente así: """""""" San Salvador, San Salvador, veintiséis de septiembre de dos mil veintidós. - Notaria, NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA.- Presente.- Yo **RAÚL EDUARDO RIVAS DÍAZ**, de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de domicilio de Colón, departamento de La Libertad, Perito Agrimensor nombrado en las Diligencias de Remedición del inmueble, que promueven ante sus Oficios Notariales, la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco. En cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del artículo quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y en mi calidad de Ingeniero Civil, me permito informar a usted: **I)** Que me constituí el inmueble situado en Cantón Ojo de Agua, Calle Sin Nombre, lote sin Numero, de la ciudad de Usulutan departamento de Usulutan, para la práctica de su Remedición el diecinueve de septiembre del dos mil veintidós. Inmueble que, según documentación recibida, se encuentra inscrito a favor de la referida sociedad bajo la matrícula: SIETE CINCO CERO SEIS TRES UNO UNO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la segunda sección del Oriente, departamento de Usulután. Y no habiendo ninguna objeción se procedió con la referida diligencia. **II)**Que para efectuar la medición hice un traslado de posición geodésica usando equipos GNSS de doble frecuencia con un tiempo de medición de dos horas por cada banco de marca establecido. A partir de los puntos geodésicos se procedió a medir el perímetro del inmueble haciendo uso de una Estación Total la cual tiene una precisión de medidas en ángulos horizontales y verticales de tres segundos. Las distancias fueron tomadas por medio del

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

distanciómetro laser de la estación total y prismas reflectores, la precisión de las distancias medidas son de cero punto cero cero cinco metros. **III) POR TANTO** Por medio del presente informo que el referido inmueble tiene un área total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS** y fue dividido de hecho por el ByPass que de Usulutan lleva a San Miguel y corre dentro de uno de los cuerpos una depresión. Razón por la cual para los fines de esta remedición el referido inmueble está conformado por tres porciones, las cuales para este informe se identificarán como lotes PH UNO, PH DOS y PH TRES Los cuales tienen las dimensiones y descripciones siguientes: **A) LOTE PH UNO.** El terreno a describir tiene un área de **cuarenta y cuatro mil quinientos uno punto ochenta y seis metros cuadrados** equivalentes a **sesenta y tres mil seiscientos setenta y tres punto veintiséis varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil sesenta y seis punto cero cinco metros y Este quinientos cincuenta y ocho mil cuarenta y tres punto sesenta y siete metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** DOCE tramos descritos así: Entre el vértice A uno y el vértice A dos, tramo recto con rumbo Sur sesenta y tres grados veintiséis minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de siete punto noventa y dos metros; Entre el vértice A dos y el vértice A tres, tramo recto con rumbo Sur diez grados veintiséis minutos cuarenta y un segundos Este y distancia de seis punto veinticinco metros; Entre el vértice A tres y el vértice A cuatro, tramo recto con rumbo Sur ochenta y nueve grados veintidós minutos doce segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice A cuatro y el vértice A cinco, tramo recto con rumbo Sur ochenta y nueve grados veintidós minutos doce segundos Oeste y distancia de cuatro punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice A cinco y el vértice A seis, tramo recto con rumbo Norte ochenta y siete grados cuarenta y un minutos seis segundos Oeste y distancia de siete punto cuarenta y cinco metros; Entre el vértice A seis y el vértice A siete, tramo recto con rumbo Norte ochenta y siete grados veintinueve minutos treinta y siete segundos Oeste y distancia de doce punto setenta y cuatro metros; Entre el vértice A siete y el vértice A ocho, tramo recto con rumbo Sur ochenta y siete grados

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

treinta y seis minutos veintiséis segundos Oeste y distancia de once punto cuarenta y ocho metros; Entre el vértice A ocho y el vértice A nueve, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados seis minutos dieciséis segundos Oeste y distancia de doce punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A nueve y el vértice A diez, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados catorce minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste y distancia de diez punto cincuenta y seis metros; Entre el vértice A diez y el vértice A once, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados cuarenta y un minutos doce segundos Oeste y distancia de diecisiete punto once metros; Entre el vértice A once y el vértice A doce, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados treinta y seis minutos cincuenta y ocho segundos Oeste y distancia de veintitrés punto sesenta y tres metros; Entre el vértice A doce y el vértice A trece, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cincuenta y ocho minutos cuarenta y nueve segundos Oeste y distancia de veintidós punto veintisiete metros; Colindando entre los vértices A uno y A trece con Terrenos propiedad de Gerson Mauricio Guevara Arévalo, Justiniano Filadelfo García, José Carmen Rivera Garay, Daniel Oseas Gálvez Baires, Mirna Olinda Gálvez Baires y Edvert Fernando Gálvez Baires. **Al Poniente:** TREINTA Y DOS tramos descritos así: Entre el vértice A trece y el vértice A catorce, tramo recto con rumbo Norte trece grados veintitrés minutos veinticuatro segundos Oeste y distancia de seis punto setenta y un metros; Entre el vértice A catorce y el vértice A quince, tramo recto con rumbo Norte doce grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y dos segundos Oeste y distancia de quince punto setenta y tres metros; Entre el vértice A quince y el vértice A dieciséis, tramo recto con rumbo Norte doce grados veintinueve minutos veinticinco segundos Oeste y distancia de doce punto ochenta y seis metros; Entre el vértice A dieciséis y el vértice A diecisiete, tramo recto con rumbo Norte doce grados veintidós minutos ocho segundos Oeste y distancia de diez punto ochenta y tres metros; Entre el vértice A diecisiete y el vértice A dieciocho, tramo recto con rumbo Norte catorce grados seis minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de diecisiete punto cero seis metros; Entre el vértice A dieciocho y el vértice A diecinueve, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados catorce minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de doce punto

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

quince metros; Entre el vértice A diecinueve y el vértice A veinte, tramo recto con rumbo Sur ochenta y un grados cuarenta y ocho minutos veinticuatro segundos Oeste y distancia de doce punto ochenta metros; Entre el vértice A veinte y el vértice A veintiuno, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados un minutos veintiséis segundos Oeste y distancia de ocho punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice A veintiuno y el vértice A veintidós, tramo recto con rumbo Sur ochenta grados cincuenta y cinco minutos veintisiete segundos Oeste y distancia de diez punto veintisiete metros; Entre el vértice A veintidós y el vértice A veintitrés, tramo recto con rumbo Sur ochenta y dos grados dos minutos cincuenta y siete segundos Oeste y distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice A veintitrés y el vértice A veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y seis segundos Oeste y distancia de diez punto ochenta y siete metros; Entre el vértice A veinticuatro y el vértice A veinticinco, tramo recto con rumbo Sur setenta y ocho grados cincuenta y un minutos treinta segundos Oeste y distancia de ocho punto dieciocho metros; Entre el vértice A veinticinco y el vértice A veintiséis, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados treinta y tres minutos veintiséis segundos Oeste y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice A veintiséis y el vértice A veintisiete, tramo recto con rumbo Norte ocho grados veinticinco minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de diez punto cero seis metros; Entre el vértice A veintisiete y el vértice A veintiocho, tramo recto con rumbo Norte diez grados cuatro minutos diecisiete segundos Oeste y distancia de ocho punto cincuenta y ocho metros; Entre el vértice A veintiocho y el vértice A veintinueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados siete minutos quince segundos Oeste y distancia de once punto trece metros; Entre el vértice A veintinueve y el vértice A treinta, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados cincuenta y ocho minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste y distancia de diez punto veintiocho metros; Entre el vértice A treinta y el vértice A treinta y uno, tramo recto con rumbo Norte setenta y nueve grados cuarenta y seis minutos cincuenta y seis segundos Oeste y distancia de cinco punto noventa metros; Entre el vértice A treinta y uno y el vértice A treinta y dos, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados veinticinco

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

minutos veintinueve segundos Oeste y distancia de once punto cuarenta y siete metros; Entre el vértice A treinta y dos y el vértice A treinta y tres, tramo recto con rumbo Norte ochenta y tres grados seis minutos veintiún segundos Oeste y distancia de trece punto treinta y seis metros; Entre el vértice A treinta y tres y el vértice A treinta y cuatro, tramo recto con rumbo Norte ochenta y dos grados treinta y un minutos cuarenta y un segundos Oeste y distancia de diez punto cuarenta y cuatro metros; Entre el vértice A treinta y cuatro y el vértice A treinta y cinco, tramo recto con rumbo Norte ochenta y tres grados tres minutos cuarenta y cuatro segundos Oeste y distancia de diez punto sesenta y siete metros; Entre el vértice A treinta y cinco y el vértice A treinta y seis, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cinco grados tres minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de once punto veintiséis metros; Entre el vértice A treinta y seis y el vértice A treinta y siete, tramo recto con rumbo Norte setenta y siete grados cero minutos cuarenta y siete segundos Oeste y distancia de siete punto treinta y tres metros; Entre el vértice A treinta y siete y el vértice A treinta y ocho, tramo recto con rumbo Norte ochenta y un grados cero minutos diecisiete segundos Oeste y distancia de cuatro punto dieciséis metros; Entre el vértice A treinta y ocho y el vértice A treinta y nueve, tramo recto con rumbo Norte setenta y cuatro grados veintisiete minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de catorce punto sesenta y siete metros; Entre el vértice A treinta y nueve y el vértice A cuarenta, tramo recto con rumbo Norte treinta grados veintinueve minutos veintiún segundos Este y distancia de cinco punto setenta y ocho metros; Entre el vértice A cuarenta y el vértice A cuarenta y uno, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados cincuenta y cuatro minutos veintisiete segundos Este y distancia de diez punto noventa y cinco metros; Entre el vértice A cuarenta y uno y el vértice A cuarenta y dos, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados ocho minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de diez punto setenta y nueve metros; Entre el vértice A cuarenta y dos y el vértice A cuarenta y tres, tramo recto con rumbo Norte veintinueve grados treinta minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de dos punto ochenta y un metros; Entre el vértice A cuarenta y tres y el vértice A cuarenta y cuatro, tramo recto con rumbo Norte treinta y tres grados trece minutos cuarenta y dos

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

segundos Este y distancia de veintiuno punto ochenta metros; Entre el vértice A cuarenta y cuatro y el vértice A cuarenta y cinco, tramo recto con rumbo Norte cincuenta y siete grados dos minutos trece segundos Este y distancia de uno punto treinta y seis metros; Colindando entre los vértices A trece y A veintiséis con Terreno propiedad de Marta Elena Alfaro de Águila y María Elena Del Rosario Guerrero de Lara, entre los vértices A veintiséis y A treinta y seis con Terreno propiedad de Deice S.A. de C.V., entre los vértices A treinta y seis y A treinta y nueve con Terreno propiedad de Nohemy Esperanza Aparicio, entre los vértices A treinta y nueve y A cuarenta y cinco con Terreno propiedad de Lucia Del Cid de Sorto **Al Norte:** DIECISIETE tramos descritos así: Entre el vértice A cuarenta y cinco y el vértice A cuarenta y seis, tramo recto con rumbo Norte sesenta y tres grados once minutos veinticuatro segundos Este y distancia de veinte punto noventa y cinco metros; Entre el vértice A cuarenta y seis y el vértice A cuarenta y siete, tramo recto con rumbo Norte sesenta y dos grados treinta y nueve minutos quince segundos Este y distancia de veinticuatro punto quince metros; Entre el vértice A cuarenta y siete y el vértice A cuarenta y ocho, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cincuenta y ocho minutos veintiocho segundos Este y distancia de nueve punto cero dos metros; Entre el vértice A cuarenta y ocho y el vértice A cuarenta y nueve, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cuarenta y cinco minutos veintiún segundos Este y distancia de veintinueve punto ochenta metros; Entre el vértice A cuarenta y nueve y el vértice A cincuenta, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados ocho minutos veintiséis segundos Este y distancia de catorce punto sesenta y ocho metros; Entre el vértice A cincuenta y el vértice A cincuenta y uno, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cuarenta y cinco minutos diecinueve segundos Este y distancia de catorce punto ochenta y cuatro metros; Entre el vértice A cincuenta y uno y el vértice A cincuenta y dos, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados treinta y seis minutos catorce segundos Este y distancia de quince punto once metros; Entre el vértice A cincuenta y dos y el vértice A cincuenta y tres, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados cuarenta y siete minutos ocho segundos Este y distancia de catorce punto noventa metros; Entre el vértice A cincuenta y tres y el vértice A cincuenta y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

cuatro, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados veintinueve minutos dos segundos Este y distancia de once punto noventa metros; Entre el vértice A cincuenta y cuatro y el vértice A cincuenta y cinco, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados veintisiete minutos veintiséis segundos Este y distancia de veintiuno punto cero cinco metros; Entre el vértice A cincuenta y cinco y el vértice A cincuenta y seis, tramo recto con rumbo Norte sesenta grados cuatro minutos cuarenta y seis segundos Este y distancia de doce punto cero ocho metros; Entre el vértice A cincuenta y seis y el vértice A cincuenta y siete, tramo recto con rumbo Norte sesenta y cinco grados cincuenta y ocho minutos diez segundos Este y distancia de nueve punto veintiún metros; Entre el vértice A cincuenta y siete y el vértice A cincuenta y ocho, tramo recto con rumbo Norte sesenta y seis grados siete minutos diecisiete segundos Este y distancia de once punto ochenta y seis metros; Entre el vértice A cincuenta y ocho y el vértice A cincuenta y nueve, tramo recto con rumbo Norte setenta y cuatro grados dieciséis minutos catorce segundos Este y distancia de cinco punto noventa y un metros; Entre el vértice A cincuenta y nueve y el vértice A sesenta, tramo recto con rumbo Norte setenta y cuatro grados cincuenta y un minutos cincuenta y siete segundos Este y distancia de cinco punto noventa y siete metros; Entre el vértice A sesenta y el vértice A sesenta y uno, tramo recto con rumbo Norte ochenta y siete grados siete minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de tres punto veintisiete metros; Entre el vértice A sesenta y uno y el vértice A sesenta y dos, tramo recto con rumbo Sur setenta y cuatro grados cincuenta y seis minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de cinco punto cincuenta y nueve metros; Colindando entre los vértices A cuarenta y cinco y A sesenta y dos con Terrenos propiedad de Lucia Del Cid de Sorto y con Lote Dos propiedad de Deice S.A. de C.V. con Bypass a Usulután de por medio. **Al Oriente:** VEINTICINCO tramos descritos así: Entre el vértice A sesenta y dos y el vértice A sesenta y tres, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y ocho grados cuarenta minutos treinta y cinco segundos Este y distancia de uno punto noventa metros; Entre el vértice A sesenta y tres y el vértice A sesenta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y cuatro grados veintinueve minutos cincuenta y dos segundos Este y distancia de tres punto noventa y nueve metros;

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Entre el vértice A sesenta y cuatro y el vértice A sesenta y cinco, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y cuatro grados treinta y cuatro minutos treinta y cuatro segundos Este y distancia de trece punto cuarenta y cuatro metros; Entre el vértice A sesenta y cinco y el vértice A sesenta y seis, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y ocho grados veintiocho minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de diez punto ochenta y ocho metros; Entre el vértice A sesenta y seis y el vértice A sesenta y siete, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y seis grados cuarenta y dos minutos treinta segundos Este y distancia de veintitrés punto noventa y nueve metros; Entre el vértice A sesenta y siete y el vértice A sesenta y ocho, tramo recto con rumbo Sur treinta y ocho grados cincuenta y un minutos tres segundos Este y distancia de diez punto cincuenta y un metros; Entre el vértice A sesenta y ocho y el vértice A sesenta y nueve, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y ocho grados dos minutos cuarenta y cuatro segundos Este y distancia de diez punto ochenta y dos metros; Entre el vértice A sesenta y nueve y el vértice A setenta, tramo recto con rumbo Sur treinta y nueve grados veintinueve minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de nueve punto noventa y seis metros; Entre el vértice A setenta y el vértice A setenta y uno, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y tres grados seis minutos treinta y seis segundos Este y distancia de dieciséis punto ochenta y tres metros; Entre el vértice A setenta y uno y el vértice A setenta y dos, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y cinco grados treinta y nueve minutos cuatro segundos Este y distancia de siete punto veintiséis metros; Entre el vértice A setenta y dos y el vértice A setenta y tres, tramo recto con rumbo Sur sesenta y dos grados diecinueve minutos cero segundos Este y distancia de once punto ochenta y seis metros; Entre el vértice A setenta y tres y el vértice A setenta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur dos grados cincuenta y tres minutos veintisiete segundos Este y distancia de uno punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A setenta y cuatro y el vértice A setenta y cinco, tramo recto con rumbo Sur dos grados cincuenta y tres minutos veintisiete segundos Este y distancia de uno punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A setenta y cinco y el vértice A setenta y seis, tramo recto con rumbo Sur dos grados cuarenta minutos diez segundos Este y distancia de once punto noventa y tres metros; Entre el vértice A

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX. +503 3297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

setenta y seis y el vértice A setenta y siete, tramo recto con rumbo Sur ocho grados doce minutos veintiocho segundos Este y distancia de catorce punto veintitrés metros; Entre el vértice A setenta y siete y el vértice A setenta y ocho, tramo recto con rumbo Sur siete grados veintiún minutos dos segundos Este y distancia de seis punto veinticinco metros; Entre el vértice A setenta y ocho y el vértice A setenta y nueve, tramo recto con rumbo Sur cero grados once minutos cincuenta y tres segundos Oeste y distancia de siete punto cero dos metros; Entre el vértice A setenta y nueve y el vértice A ochenta, tramo recto con rumbo Sur seis grados seis minutos diecinueve segundos Este y distancia de doce punto setenta metros; Entre el vértice A ochenta y el vértice A ochenta y uno, tramo recto con rumbo Sur cuatro grados ocho minutos veintitrés segundos Este y distancia de trece punto cincuenta metros; Entre el vértice A ochenta y uno y el vértice A ochenta y dos, tramo recto con rumbo Sur tres grados trece minutos siete segundos Este y distancia de nueve punto veintiún metros; Entre el vértice A ochenta y dos y el vértice A ochenta y tres, tramo recto con rumbo Sur seis grados cero minutos veintidós segundos Este y distancia de seis punto ochenta y ocho metros; Entre el vértice A ochenta y tres y el vértice A ochenta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur seis grados cuarenta y un minutos veinticinco segundos Este y distancia de dieciocho punto ochenta y cuatro metros; Entre el vértice A ochenta y cuatro y el vértice A ochenta y cinco, tramo recto con rumbo Sur ocho grados quince minutos cuarenta y un segundos Este y distancia de once punto noventa y cuatro metros; Entre el vértice A ochenta y cinco y el vértice A ochenta y seis, tramo recto con rumbo Sur dieciséis grados cincuenta minutos treinta y cuatro segundos Este y distancia de siete punto cero ocho metros; Entre el vértice A ochenta y seis y el vértice A uno, tramo recto con rumbo Sur dieciocho grados cuarenta y dos minutos un segundos Este y distancia de seis punto treinta y cuatro metros; Colindando entre los vértices A sesenta y dos y A setenta y tres con Terreno propiedad de Estado Y Gobierno de El Salvador en el ramo de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano con calle hacia Santiago de María de por medio, entre los vértices A setenta y tres y A uno con Terreno propiedad de José Armando Ávila Avendaño, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

descripción. **B) LOTE PH DOS.** El terreno a describir tiene un área de **seis mil doscientos sesenta punto treinta y nueve metros cuadrados** equivalentes a **ocho mil novecientos cincuenta y siete punto treinta y siete varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil trescientos nueve punto noventa y cuatro metros y Este quinientos cincuenta y siete mil novecientos tres punto catorce metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Sur:** TRECE tramos descritos así: Entre el vértice B uno y el vértice B dos, tramo recto con rumbo Sur cuarenta grados veintiséis minutos cuarenta y ocho segundos Oeste y distancia de cinco punto sesenta y tres metros; Entre el vértice B dos y el vértice B tres, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y cinco grados cuarenta y un minutos cuarenta y seis segundos Oeste y distancia de nueve punto sesenta y tres metros; Entre el vértice B tres y el vértice B cuatro, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y siete grados quince minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de nueve punto diecinueve metros; Entre el vértice B cuatro y el vértice B cinco, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y nueve grados cincuenta y un minutos treinta y nueve segundos Oeste y distancia de doce punto once metros; Entre el vértice B cinco y el vértice B seis, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y nueve grados nueve minutos cuarenta y ocho segundos Oeste y distancia de diecinueve punto cero ocho metros; Entre el vértice B seis y el vértice B siete, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados veintiocho minutos veintitrés segundos Oeste y distancia de once punto setenta y ocho metros; Entre el vértice B siete y el vértice B ocho, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cinco minutos diecinueve segundos Oeste y distancia de quince punto cincuenta y tres metros; Entre el vértice B ocho y el vértice B nueve, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados once minutos veintisiete segundos Oeste y distancia de ocho punto sesenta y un metros; Entre el vértice B nueve y el vértice B diez, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y nueve grados dieciséis minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de once punto ochenta y un metros; Entre el vértice B diez y el vértice B once, tramo recto con rumbo Sur sesenta y un grados diez minutos cuarenta y un segundos Oeste y distancia de dieciocho punto cero ocho metros; Entre el vértice B

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

once y el vértice B doce, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cinco minutos veintisiete segundos Oeste y distancia de once punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice B doce y el vértice B trece, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cincuenta y un minutos quince segundos Oeste y distancia de dieciocho punto cero un metros; Entre el vértice B trece y el vértice B catorce, tramo recto con rumbo Sur sesenta grados cincuenta y seis minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de nueve punto cero tres metros; Colindando entre los vértices B uno y B catorce con Lote Uno propiedad de Deice S.A. de C.V. con Bypass a Usulután de por medio. **Al Poniente:** UN tramo descrito así: Entre el vértice B catorce y el vértice B quince, tramo recto con rumbo Norte setenta y seis grados diecinueve minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de cero punto setenta y dos metros; Colindando entre los vértices B catorce y B quince con Terreno propiedad de Lucia Del Cid de Sorto; **Al Norte:** DOCE tramos descritos así: Entre el vértice B quince y el vértice B dieciséis, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados cuarenta y tres minutos seis segundos Este y distancia de diez punto treinta y tres metros; Entre el vértice B dieciséis y el vértice B diecisiete, tramo recto con rumbo Norte treinta y tres grados un minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de ocho punto sesenta y un metros; Entre el vértice B diecisiete y el vértice B dieciocho, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y siete segundos Este y distancia de nueve punto treinta y dos metros; Entre el vértice B dieciocho y el vértice B diecinueve, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados veintitrés minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de nueve punto veintinueve metros; Entre el vértice B diecinueve y el vértice B veinte, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados cincuenta y cuatro minutos cuarenta y siete segundos Este y distancia de nueve punto veintisiete metros; Entre el vértice B veinte y el vértice B veintiuno, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados veintisiete minutos treinta y cinco segundos Este y distancia de nueve punto veintisiete metros; Entre el vértice B veintiuno y el vértice B veintidós, tramo recto con rumbo Norte treinta y tres grados tres minutos cuarenta y nueve segundos Este y distancia de nueve punto veintitrés metros; Entre el vértice B veintidós y el vértice B veintitrés,

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

tramo recto con rumbo Norte treinta grados treinta y dos minutos cincuenta y un segundos Este y distancia de dieciocho punto veinte metros; Entre el vértice B veintitrés y el vértice B veinticuatro, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados quince minutos dos segundos Este y distancia de treinta y siete punto cero ocho metros; Entre el vértice B veinticuatro y el vértice B veinticinco, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados diecisiete minutos cincuenta segundos Este y distancia de cuatro punto trece metros; Entre el vértice B veinticinco y el vértice B veintiséis, tramo recto con rumbo Norte treinta grados treinta y cinco minutos treinta y seis segundos Este y distancia de trece punto quince metros; Entre el vértice B veintiséis y el vértice B veintisiete, tramo recto con rumbo Norte treinta y un grados veinticinco minutos veintinueve segundos Este y distancia de nueve punto diez metros; Colindando entre los vértices B quince y B veintisiete con Terrenos propiedad de Lucia Del Cid de Sorto, Pedro Palma Reyes, Vladimir Antonio Castillo Parada, Lucia Del Cid de Sorto, Fredi Oswaldo Rodríguez Medina y Lucia Del Cid de Sorto. **Al Oriente:** ONCE tramos descritos así: Entre el vértice B veintisiete y el vértice B veintiocho, tramo recto con rumbo Sur sesenta y seis grados cuarenta y ocho minutos cuarenta y dos segundos Este y distancia de seis punto cincuenta y cinco metros; Entre el vértice B veintiocho y el vértice B veintinueve, tramo recto con rumbo Sur setenta y nueve grados cuarenta y seis minutos treinta y tres segundos Este y distancia de tres punto dieciocho metros; Entre el vértice B veintinueve y el vértice B treinta, tramo recto con rumbo Sur setenta y tres grados cuarenta y seis minutos veintiséis segundos Este y distancia de ocho punto treinta y tres metros; Entre el vértice B treinta y el vértice B treinta y uno, tramo recto con rumbo Sur setenta y cuatro grados treinta y siete minutos veintinueve segundos Este y distancia de veinticinco punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice B treinta y uno y el vértice B treinta y dos, tramo recto con rumbo Sur dos grados siete minutos once segundos Este y distancia de uno punto veintiún metros; Entre el vértice B treinta y dos y el vértice B treinta y tres, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y siete grados treinta y cinco minutos treinta y nueve segundos Este y distancia de cuatro punto ochenta y un metros; Entre el vértice B treinta y tres y el vértice B treinta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur treinta y nueve grados dieciséis

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX. +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de once punto noventa y un metros; Entre el vértice B treinta y cuatro y el vértice B treinta y cinco, tramo recto con rumbo Sur treinta y dos grados tres minutos tres segundos Este y distancia de nueve punto treinta y cinco metros; Entre el vértice B treinta y cinco y el vértice B treinta y seis, tramo recto con rumbo Sur dieciséis grados veintitrés minutos treinta y un segundos Este y distancia de tres punto ochenta y seis metros; Entre el vértice B treinta y seis y el vértice B treinta y siete, tramo recto con rumbo Sur veintiún grados cuarenta y ocho minutos cinco segundos Este y distancia de tres punto ochenta y siete metros; Entre el vértice B treinta y siete y el vértice B uno, tramo recto con rumbo Sur cuatro grados treinta y siete minutos veinticuatro segundos Oeste y distancia de uno punto ochenta metros; Colindando entre los vértices B veintisiete y B treinta y dos con Lote Tres propiedad de Deice S.A. de C.V. con quebrada de por medio, entre los vértices B treinta y dos y B uno con Terrenos propiedad de Carlos Enrique Brizuela Aguilar, Daniel Santos Rivera Gómez y María Isidora Medrano de Navas con calle hacia Santiago de María de por medio, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. **C) LOTE PH TRES.** El terreno a describir tiene un área de **cuatrocientos quince punto setenta metros cuadrados** equivalentes a **quinientos noventa y cuatro punto setenta y ocho varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice nor-poniente cuyas coordenadas son: Norte doscientos cuarenta y siete mil trescientos setenta y cuatro punto sesenta y seis metros y Este quinientos cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y cinco punto noventa y seis metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Norte:** CUATRO tramos descritos así: Entre el vértice C uno y el vértice C dos, tramo recto con rumbo Sur cincuenta grados treinta minutos catorce segundos Este y distancia de once punto catorce metros; Entre el vértice C dos y el vértice C tres, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y cinco grados cincuenta y cinco minutos quince segundos Este y distancia de trece punto cuarenta y dos metros; Entre el vértice C tres y el vértice C cuatro, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y seis grados veintiocho minutos veinte segundos Este y distancia de catorce punto cero cuatro metros; Entre el vértice C cuatro y el vértice C cinco, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y dos grados treinta minutos cuarenta y

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

cinco segundos Este y distancia de siete punto setenta metros; Colindando entre los vértices C uno y C cinco con Terrenos propiedad de María Isidora Medrano de Navas y Carlos Enrique Brizuela Aguilar con calle hacia Santiago de María de por medio. **Al Oriente:** DOS tramos descritos así: Entre el vértice C cinco y el vértice C seis, tramo recto con rumbo Norte sesenta y un grados cincuenta y seis minutos veinticinco segundos Oeste y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice C seis y el vértice C siete, tramo recto con rumbo Norte sesenta y cuatro grados trece minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste y distancia de tres punto quince metros; Colindando entre los vértices C cinco y C siete con Lote Dos propiedad de Deice S.A. de C.V. con quebrada de por medio. **Al Sur:** DOS tramos descritos así: Entre el vértice C siete y el vértice C ocho, tramo recto con rumbo Norte setenta y ocho grados un minutos diez segundos Oeste y distancia de veinticuatro punto sesenta y dos metros; Entre el vértice C ocho y el vértice C nueve, tramo recto con rumbo Norte setenta y dos grados un minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de once punto catorce metros; Colindando entre los vértices C siete y C nueve con Lote Dos propiedad de Deice S.A. de C.V. con quebrada de por medio. **Al Poniente:** DOS tramos descritos así: Entre el vértice C nueve y el vértice C diez, tramo recto con rumbo Norte treinta grados veinticuatro minutos cincuenta y cuatro segundos Este y distancia de cinco punto cincuenta y nueve metros; Entre el vértice C diez y el vértice C uno, tramo recto con rumbo Norte treinta y dos grados cero minutos tres segundos Este y distancia de catorce punto veintiséis metros; Colindando entre los vértices C nueve y C uno con Terreno propiedad de Lucia Del Cid de Sorto, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Por tanto uniendo las tres porciones el inmueble tiene un área total de **CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS** equivalentes a SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO VARAS CUADRADAS. Así mi informe.- - - - - - - - - - Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros. Raúl Eduardo Rivas Díaz. IC-tres mil cuatrocientos dieciséis. Ingeniero Civil. """""""" **c)** Protocolícese esta resolución y extiéndase a la sociedad interesada, **DEICE, S.A. de C.V.** el testimonio

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

RR DONNELLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: +503 2297-9400 • TIRAJE DEL 23,826,001 AL 25,326,000 • MAYO 2020

Nidia Marisela Pérez de Lara

PAPEL PARA PROTOCOLO

SESENTA Y SEIS

M. DE H.

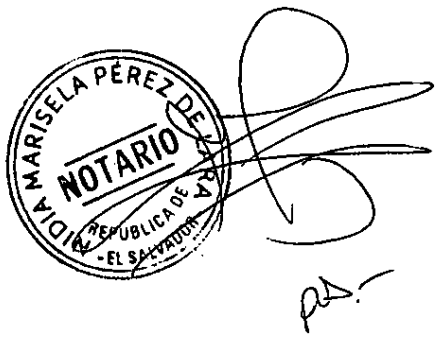
DOS COLONES

Nº 25037916

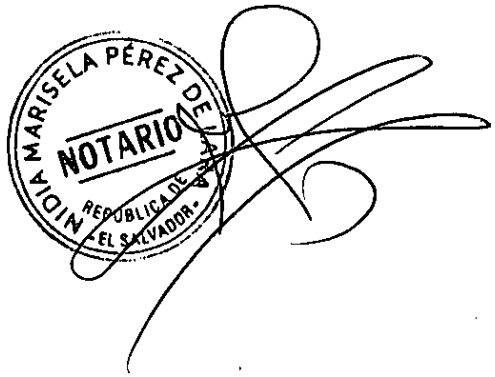
correspondiente; y **d)** Entréguense a la misma sociedad interesada las diligencias originales. Leído que hube íntegramente lo anteriormente escrito, en once hojas, lo ratifico, sello y firmo. DOY FE.- - Rubricada hay una firma que es ilegible y hay un sello que dice: NIDIA MARISELA PEREZ DE LARA- NOTARIO- REPUBLICA DE EL SALVADOR """""""""""""""" Yo, la Notario, DOY FE: De que el Acta de Remedición Final está firmada y sellada por la Suscrita Notario, y que la trascripción del Acta es conforme con su original con el cual fue debidamente confrontada.- Así me expreso, leo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifico su contenido y firmo.- DE TODO DOY FE.-

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL



SO ANTE MI DEL FOLIO CINCUENTA SEIS VUELTO AL FOLIO SESENTA Y SEIS FRENTE DEL LIBRO VEINTIUNO DE MI PROTOCOLO EL CUAL VENCERÁ EL VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES Y PARA SER ENTREGADO A **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** EXTIENDO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.



SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9041708

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
REMEDICION CON SEGREGACION

el **Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután**, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 12:10:02 horas, del día diecisiete de Noviembre del año dos mil veintidos, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 75063119-00000, con un área de 0.0000 metros cuadrados , ubicada en CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 6

2.- 75244836-00000, con un área de 44,501.8600 metros cuadrados , ubicada en LOTE 1, CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

3.- 75244837-00000, con un área de 6,260.3900 metros cuadrados , ubicada en LOTE 2, CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

4.- 75244838-00000, con un área de 415.7000 metros cuadrados , ubicada en LOTE 3, CANTON OJO DE AGUA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de USULUTAN, USULUTAN en el asiento 1

A Favor de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRÍBASE. CON INFORME FAVORABLE DE LA OFICINA CATASTRAL CON NÚMERO DE TRANSACCIÓN DE REVISIÓN DE PLANO: 112022008674 Y CON TRANSACCIÓN DE DOCUMENTO NÚMERO: 112022011643; SE HACE CONSTAR QUE LOS INMUEBLES RESULTANTES DE LA REMEDICION SE DENOMINAN SEGUNN EL INSTRUMENTO COMO LOTE PH1, LOTE PH2 Y LOTE PH3.-

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° **202211021367** a las 10:01:14 horas, del día dieciocho de Octubre del año dos mil veintidos. Usulután, Diecisiete de Noviembre del año Dos Mil VeintiDos .-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DE ORIENTE República de El Salvador, C.A.

Lic. Miguel Ángel Benítez Parada
Registrador Auxiliar

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

ANA DILCIA SANCHEZ LAINEZ

24 de agosto de 2022

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  112022008674
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matricula* 75063119 00000 ° Tipo: TRANSACCION CATASTRAL 112022003056
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE S.A. DE C.V..
- Departamento: USULUTAN
- Municipio: USULUTAN
- Identificación Catastral:
  1123R31-631
- Cantidad de Tramos revisados: 126 (ciento veinte y seis)

REVISIÓN TÉCNICA FINALIZADA: SE INFORMA QUE LA DELIMITACIÓN FÍSICA DEL PERÍMETRO Y LA CITACIÓN DE COLINDANTES ES RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO (ART. 15 LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS). PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ING. FRANCISCO ISAI PORTILLO CISNEROS, IC-4579. FAVOR ANEXAR ESTA RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO O ESCRITURA CUANDO SEA PRESENTADA AL RPRH. NOTA: ACATAR RESOLUCIÓN DE FGR CON RESPECTO A ZONA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA AL ORIENTE DE LA PORCIÓN 1 Y 2 Y PONIENTE DE LA PORCIÓN 3 LA QUE DEBE SER DE 6.00 METROS DESDE EL LÍMITE DEL PERÍMETRO DE LAS PORCIONES A REMEDIR.

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

Firmado Por: William Ivan Zavala Flores
2022/08/24 15:30:30-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DIRECCION RPRH - DIRECCION IGCN
FORMULARIO DE CONFRONTACION TECNICO - REGISTRAL

M.T.

INFORMACION REGISTRAL

ACTO REGISTRAL: REMEDICION DE INMUEBLE. (Con Segregación) — NUMERO DE PRESENTACIÓN: 202211021367 ✓

UBICACIÓN: CANTON OJO DE AGUA — MATRICULA SIRVIENTE: 75063119-00000 ✓

USULUTAN, USULUTAN

PROPIETARIO: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. (

AREA REGISTRAL INSCRIT: 53,733.29 m²

OBJETIVO DE LO SOLICITAD 1° Envio: INFORME TÉCNICO Y EFECTUAR VINCULACIÓN.

OBJETIVO DE LO SOLICITAD 2° Envio: Se Cambio Servicio y se solicita crear matriculas para realizar vinculación.-

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 1° Envio: MIGUEL BENITEZ — FECHA: 19/10/22

NOMBRE Y FIRMA DE REGISTRADOR RESPONSABLE 2° Envio: Miguel Benitez — FECHA: 09/11/2022

INFORMACION TECNICA

MAPA / PARCELA ORIGEN: 1123R31 / 732, 631, 280

TRANS. DOC./MTTO.: 1120220916948

TRANS. RP: 1120200867 4

MAPA / PARCELA NUEVA:

NOMBRE DEL INMUEBLE: Lote 1 M1120320116 43

MATRICULA RESULTANTE: 75244836, 75244837 y 75244838 — Lote 2 Lote 3.

DIRECCION SEGÚN DOCUMENTO: Cantón Ojo de agua, Usulutan, Usulutan

DIRECCION DEL INMUEBLE SEGÚN CATASTRO: Cantón Ojo de agua, Usulutan, Usulutan

AREA OE INMUEBLE		CATEGORIA DEL INMUEBLE		POZO	
AREA DE LA PARCELA		CASETA DE CONTROL		RESTO	
EQUIPAMIENTO SOCIAL		AREAS COMUNES		OTROS	
AREAS ECOLOGICAS		SERVIDUMBRE			
ZONA DE PROTECCION		ZONAS VERDES			
AREAS DE CIRCULACION		AREA UTIL			

PROCESO EN SIRYC						
	MATRICULAS A GENERAR	3	AREA A DESMEMBRAR		AREA A REUNIR	
	AREA A TITULAR		AREA A REMEDIR	51, 177.95 m²	OTROS	

1er. INFORME TÉCNICO:

Lote 1 = 44,501.86 m². P. 631
Lote 2 = 6,260.39 m² 280
P. 732 Lote 3 = 415.70 m2 = Total 51,177.95 m² FECHA: 27/10/22

2do. INFORME TÉCNICO: Sin observaciones Técnicas

El acto debe Ser Remedición Con Segregación Según Plano Aprobado El area tota Remedida

FECHA:

INFORMACION ADICIONAL: es de 51,177.95 no obstante se le da frente

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE MAPEO

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

F-0085-4

Por. 15/11/22

SOLO PARA CONSULTA NO TIENE VALIDEZ LEGAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

OFICINA DE MANTENIMIENTO CATASTRAL

DIRECCION IGCN

FORMULARIO DE ACTUALIZACION CATASTRAL

INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE

CAMBIO PARCIAL [ ] CAMBIO TOTAL [X]

CIFRA DEL CODIGO DE DEPARTAMENTO

NUMERO DEL PROPIETARIO

MAPA CATASTRAL 1123 R31

PARCELA ORIGEN 631

USO DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO Usulután MUNICIPIO Usulután

CANTON Ojo de agua.

CASERIO

NOMBRE DEL INMUEBLE

BARRIO O COLONIA

POLIGONO Y No DE LOTE

CALLE 1

CALLE 2

PARCELAS RESULTANTES	AREA CATASTRAL

ANT. REGISTRAL (INSCRIPCION) 227.403 P. DATO REGISTRAL 75063119

FECHA DE EMISION :

INFORMACION DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NIT	TIPO DE TENENCIA	% DE DERECHO
Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A. de C.V.		0614-080900-106-1	DOM.	100

SOLO PARA CONSULTA, NO TIENE VALIDEZ LEGAL

OBSERVACIONES

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE SECTORIZACIÓN

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS SECTORIZACION CATASTRO USULUTAN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y BELLO DE MAPEO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DIGITACION CATASTRO USULUTAN DIGCN

NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE DIGITACIÓN

F-0085-4

ANEXO 4

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:

GRUPOAGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANO TOPOGRÁFICO

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA

FECHA: 26/09/2022

HOJA: TP-01

ANEXO 5

CUADRO DE ARBOLES

NUMERO	NOMBRE	DIAMETRO	NUMERO	NOMBRE	DIAMETRO
113	SIN NOMBRE	30cm	671	PALMERO	30cm
125	CEREZO	40cm	672	PALMERO	30cm
126	CEREZO	45cm	673	PALMERO	30cm
127	CEREZO	45cm	674	PALMERO	30cm
128	CEREZO	35cm	675	PALMERO	30cm
129	CEREZO	35cm	676	PALMERO	30cm
130	CEREZO	35cm	677	PALMERO	30cm
131	CEREZO	35cm	678	PALMERO	30cm
132	CEREZO	35cm	679	PALMERO	30cm
133	CEREZO	14cm	680	PALMERO	30cm
134	CEREZO	16cm	681	PALMERO	30cm
135	CEREZO	35cm	682	PALMERO	30cm
136	CEREZO	55cm	683	PALMERO	30cm
137	CEREZO	50cm	684	PALMERO	30cm
138	CEREZO	50cm	685	PALMERO	30cm
140	CEREZO	35cm	686	PALMERO	30cm
142	CEREZO	40cm	687	PALMERO	30cm
143	CEREZO	40cm	688	PALMERO	30cm
144	CEREZO	40cm	689	PALMERO	30cm
145	CEREZO	40cm	690	PALMERO	30cm
198	[illegible]	45cm	691	GUAYABO	40cm
199	MANGO	30cm	693	MANGO	135cm
200	MANGO	40cm	695	MANGO	40cm
201	MANGO	60cm	699	MANGO	125cm
202	MANGO	70cm	702	MANGO	150cm
203	MANGO	75cm	705	MANGO	110cm
204	MANGO	80cm	715	MARAÑON	50cm
205	MANGO	80cm	716	MARAÑON	45cm
206	AGUACATE	58cm	717	MARAÑON	40cm
207	MANGO	70cm	738	PALMERO	30cm
208	MANGO	60cm	739	PALMERO	30cm
209	PALMERO	30cm	740	PALMERO	30cm
210	PALMERO	30cm	762	MANGO	40cm
211	PALMERO	30cm	763	CEDRO	30cm
212	PALMERO	30cm	764	NANCE	20cm
213	PALMERO	30cm	765	MARAÑON	20cm
214	PALMERO	30cm	778	MANGO	50cm
215	JOCOTE	15cm	780	MANGO	40cm
216	TAMARINDO	90cm	785	NANCE	15cm
217	BAMBU	100cm	786	NANCE	15cm
258	MANGO	150cm	787	MANGO	60cm
261	MANGO	125cm	788	MANDARINO	15cm
264	MANGO	120cm	789	SIN NOMBRE	15cm
267	MANGO	30cm	790	CARRETO	60cm
268	MANGO	40cm	791	CARRETO	60cm
269	MANGO	200cm	792	MARAÑON	40cm
270	MANGO	30cm	793	MARAÑON	30cm
271	MANGO	50cm	794	MARAÑON	40cm
274	MANGO	15cm	795	MARAÑON	40cm
277	MANGO	15cm	796	MARAÑON	40cm
292	MANGO	125cm	797	SIN NOMBRE	40cm
293	MANGO	30cm	801	TIHUILOTE	40cm
296	MANGO	15cm	802	TIHUILOTE	40cm
297	MANGO	70cm	823	PALMERO	25cm
298	MANGO	30cm	835	PALMERO	15cm
299	MANGO	50cm	836	PALMERO	15cm
300	MANGO	50cm	837	PALMERO	15cm
301	MANGO	18cm	838	PALMERO	15cm
302	MAQUILISHUAT	200cm	839	PALMERO	15cm
303	SIN NOMBRE	50cm	840	PALMERO	15cm
304	AGUACATE	50cm	879	MANGO	95cm
305	AGUACATE	50cm	880	MANGO	93cm
306	AGUACATE	50cm	881	MANGO	95cm
307	MARAÑON	30cm	903	PALMERO	20cm
308	MARAÑON	30cm	904	PALMERO	20cm
309	MARAÑON	35cm	905	PALMERO	20cm
310	MAMON	30cm	906	PALMERO	20cm
311	MAMON	30cm	909	LIMON	20cm
312	CARRETO	40cm	912	MANGO	140cm
313	PALMERO	30cm	916	MANGO	160cm
314	PALMERO	30cm	962	MAQUILISHUAT	30cm
315	PALMERO	30cm	961	ZAPOTE	50cm
316	PALMERO	30cm	971	GUAYABO	30cm
317	PALMERO	30cm	972	SIN NOMBRE	30cm
318	PALMERO	30cm	973	TIHUILOTE	30cm
319	PALMERO	30cm	974	MARAÑON	30cm
320	PALMERO	30cm	975	TEMPATE	30cm
321	PALMERO	30cm	976	MARAÑON	30cm
322	PALMERO	30cm	977	MARAÑON	40cm
323	PALMERO	30cm	978	MARAÑON	30cm
324	PALMERO	30cm	979	TECA	25cm
325	PALMERO	30cm	980	SUNZA	45cm
326	PALMERO	30cm	984	NANCE	30cm
327	PALMERO	30cm	988	SIN NOMBRE	20cm
328	MANDARINO	10cm	1016	ACEITUNO	15cm
330	AGUACATE	50cm	1017	TIHUILOTE	45cm
331	AGUACATE	45cm	1018	SIN NOMBRE	40cm
332	AGUACATE	35cm	1019	CHAQUIRO	15cm
333	PEPETO	35cm	1020	TIHUILOTE	20cm
334	NISPERO	60cm	1022	PALMERO	30cm
335	MANGO	45cm	1023	JOCOTE	15cm
336	TIHUILOTE	60cm	1024	JIOTE	40cm
337	PALMERO	30cm	1025	ACEITUNO	30cm
340	MANGO	60cm	1026	MANGO	60cm
355	NISPERO	40cm	1027	ALMENDRO	20cm
356	MANGO	40cm	1030	SIN NOMBRE	35cm
402	MAQUILISHUAT	35cm	1031	TIHUILOTE	30cm
403	LAUREL	15cm	1092	TIHUILOTE	90cm
404	LAUREL	40cm	1105	MAQUILISHUAT	15cm
405	TIHUILOTE	60cm	1106	MAQUILISHUAT	30cm
406	TIHUILOTE	60cm	1107	MAQUILISHUAT	30cm
407	TIHUILOTE	40cm	1108	CEIBA	40cm
408	PALMERO	30cm	1142	TIHUILOTE	90cm
409	PALMERO	30cm	1143	MAQUILISHUAT	90cm
410	PALMERO	30cm	1144	MAQUILISHUAT	90cm
411	PALMERO	30cm	1145	MAQUILISHUAT	60cm
412	PALMERO	30cm	1146	MAQUILISHUAT	25cm
413	PALMERO	30cm	1155	CARRETO	40cm
414	PALMERO	30cm	1164	ALMENDRO	30cm
415	PALMERO	30cm	1165	TIHUILOTE	80cm
416	MANGO	55cm	1166	MANGOLLANO	15cm
417	MANGO	90cm	1167	MAQUILISHUAT	40cm
418	PALMERO	30cm	1168	MANGOLLANO	20cm
419	PALMERO	30cm	1169	MANGOLLANO	40cm
420	PALMERO	40cm	1170	MANGOLLANO	40cm
421	PALMERO	30cm	1171	MANGOLLANO	15cm
422	PALMERO	30cm	1172	MANGOLLANO	30cm
423	PALMERO	30cm	1179	CARRETO	40cm
424	MANGO	30cm	1180	CARRETO	40cm
425	MANGO	32cm	1258	MANGOLLANO	15cm
426	MANGO	125cm	1260	MANGOLLANO	30cm
429	MANGO	45cm	1261	SIN NOMBRE	30cm
430	MANGO	45cm	1262	MAQUILISHUAT	30cm

431	MANGO	55cm	1262	MAQUILISHUAT	30cm
432	PALMERO	30cm	1311	SIN NOMBRE	35cm
433	PALMERO	30cm	1322	TIHUILOTE	40cm
434	MANGO	15cm	1323	TIHUILOTE	20cm
435	AGUACATE	15cm	1324	TIHUILOTE	40cm
436	PALMERO	30cm	1346	TIHUILOTE	25cm
437	LAUREL	25cm	1347	TIHUILOTE	25cm
438	MANGO	200cm	1356	TIHUILOTE	35cm
441	MANGO	65cm	1363	TIHUILOTE	40cm
442	MANGO	50cm	1364	TIHUILOTE	30cm
443	MANGO	150cm	1365	TIHUILOTE	35cm
446	PALMERO	30cm	1385	ALMENDRO	70cm
447	PALMERO	30cm	1395	TIHUILOTE	40cm
448	PALMERO	30cm	1397	SIN NOMBRE	90cm
449	PALMERO	30cm	1399	SIN NOMBRE	45cm
450	PALMERO	30cm	1400	TIHUILOTE	50cm
451	PALMERO	30cm	1401	TIHUILOTE	90cm
452	PALMERO	30cm	1444	ALMENDRO	60cm
453	PALMERO	30cm	1478	TIHUILOTE	50cm
454	CEDRO	35cm	1525	MORA	20cm
455	PALMERO	30cm	1534	MORA	20cm
456	MANGO	60cm	1543	MANGO	35cm
457	MANGO	70cm	1636	MAMON	45cm
458	GUARUMO	25cm	1637	MAMON	45cm
460	TIHUILOTE	30cm	1638	CAIMITO	45cm
466	SIN NOMBRE	30cm	1639	SUNZA	50cm
474	SIN NOMBRE	30cm	1640	TAMARINDO	55cm
476	SIN NOMBRE	20cm	1641	TAMARINDO	35cm
477	SIN NOMBRE	30cm	1642	TAMARINDO	35cm
479	SIN NOMBRE	35cm	1643	TIHUILOTE	40cm
480	TIHUILOTE	50cm	1644	TIHUILOTE	30cm
481	MANGO	40cm	1645	MANGO	80cm
482	MANGO	55cm	1648	MANGO	90cm
483	MANGO	125cm	1651	MANGO	60cm
486	TIHUILOTE	25cm	1652	SIN NOMBRE	40cm
487	TIHUILOTE	15cm	1653	MANGO	50cm
487	MANGO	45cm	1654	MORRO	25cm
498	CHILAMATE	15cm	1667	NANCE	30cm
499	CHILAMATE	10cm	1668	NANCE	40cm
500	JOCOTE	25cm	1669	NANCE	30cm
501	MANGO	40cm	1670	NANCE	50cm
502	PALMERO	30cm	1671	NANCE	40cm
503	TECA	30cm	1711	SIN NOMBRE	20cm
504	TECA	30cm	1712	SIN NOMBRE	20cm
505	TECA	30cm	1713	CAULOTE	35cm
506	TECA	30cm	1714	SIN NOMBRE	20cm
507	TECA	20cm	1725	TIHUILOTE	20cm
514	SAN ANDRES	60cm	1726	SIN NOMBRE	20cm
515	ALMENDRO	55cm	1732	TIHUILOTE	25cm
516	ALMENDRO	55cm	1741	MANGOLLANO	30cm
517	GUARUMO	30cm	1742	MANGOLLANO	25cm
518	MAQUILISHUAT	60cm	1743	SIN NOMBRE	30cm
519	MAQUILISHUAT	60cm	1755	SIN NOMBRE	60cm
520	SIN NOMBRE	25cm	1756	TIHUILOTE	40cm
521	MIRTO	10cm	1757	TIHUILOTE	40cm
522	MIRTO	10cm	1758	TIHUILOTE	40cm
523	MANGO	125cm	1759	TIHUILOTE	60cm
527	PALMERO	30cm	1760	TIHUILOTE	50cm
528	PALMERO	30cm	1761	TIHUILOTE	30cm
529	TECA	25cm	1762	TIHUILOTE	70cm
530	SIN NOMBRE	30cm	1763	MORA	70cm
586	MANGO	90cm	1772	SIN NOMBRE	20cm
587	LIMON	20cm	1856	SIN NOMBRE	30cm
588	AGUACATE	30cm	1864	TIHUILOTE	40cm
574	SAN ANDRES	25cm	1865	TIHUILOTE	30cm
575	SAN ANDRES	15cm	1866	TIHUILOTE	40cm
576	SAN ANDRES	20cm	1867	TIHUILOTE	30cm
577	SIN NOMBRE	40cm	1868	TIHUILOTE	30cm
578	SIN NOMBRE	50cm	1869	TIHUILOTE	45cm
579	PALMERO	40cm	2233	TIHUILOTE	30cm
625	CEREZO	35cm	2234	TIHUILOTE	50cm
626	CEREZO	35cm	2235	TIHUILOTE	80cm
627	CEREZO	15cm	2260	TIHUILOTE	30cm
628	CEREZO	30cm	2261	TIHUILOTE	25cm
631	CEREZO	30cm	2262	TIHUILOTE	25cm
632	CEREZO	35cm	2263	TIHUILOTE	25cm
633	CEREZO	35cm	2265	TIHUILOTE	25cm
634	CEREZO	35cm	2294	TIHUILOTE	60cm
635	CEREZO	35cm	2295	TIHUILOTE	50cm
665	PALMERO	30cm	2245	TIHUILOTE	25cm
666	PALMERO	30cm	2247	TIHUILOTE	30cm
667	PALMERO	30cm	2248	TIHUILOTE	30cm
668	PALMERO	30cm	2452	TIHUILOTE	25cm
669	PALMERO	30cm	2453	TIHUILOTE	25cm
670	PALMERO	30cm			

Cuadro de Rumbos y Distancias
de PARCELA 631

A1 - A2	S 69°39'58" W	16.15
A2 - A3	N 10°26'42" W	9.40
A3 - A4	S 89°22'12" W	4.49
A4 - A5	S 89°22'12" W	4.49
A5 - A6	N 87°41'06" W	7.45
A6 - A7	N 87°39'37" W	13.74
A7 - A8	S 87°36'26" W	11.89
A8 - A9	S 86°06'16" W	12.94
A9 - A10	S 83°14'54" W	10.50
A10 - A11	N 83°41'12" W	17.11
A11 - A12	N 80°34'56" W	23.43
A12 - A13	S 80°58'49" W	22.07
A13 - A14	N 12°23'24" W	6.71
A14 - A15	N 12°54'52" W	10.73
A15 - A16	N 12°49'25" W	12.86
A16 - A17	N 12°22'06" W	10.83
A17 - A18	N 14°06'19" W	17.06
A18 - A19	S 84°14'55" W	12.15
A19 - A20	S 81°48'24" W	12.80
A20 - A21	S 80°01'26" W	8.65
A21 - A22	S 80°55'27" W	10.37
A22 - A23	S 82°02'57" W	10.06
A23 - A24	S 79°42'56" W	10.87
A24 - A25	S 78°51'30" W	8.18
A25 - A26	S 84°33'26" W	6.38
A26 - A27	N 08°25'23" W	10.06
A27 - A28	N 10°04'17" W	9.58
A28 - A29	N 81°07'15" W	11.13
A29 - A30	N 84°58'54" W	10.28
A30 - A31	N 79°46'56" W	5.90
A31 - A32	N 82°26'29" W	11.47
A32 - A33	N 83°06'21" W	13.36
A33 - A34	N 82°31'41" W	10.44
A34 - A35	N 83°03'44" W	10.67
A35 - A36	N 85°03'28" W	11.26
A36 - A37	N 77°00'47" W	7.83
A37 - A38	N 81°00'00" W	8.76
A38 - A39	N 74°37'55" W	13.87
A39 - A40	N 30°29'20" E	9.78
A40 - A41	N 32°54'27" E	10.45
A41 - A42	N 30°08'52" E	10.79
A42 - A43	N 29°30'38" E	2.81
A43 - A44	N 33°13'42" E	21.80
A44 - A45	N 27°02'13" E	4.16
A45 - A46	N 63°11'24" E	20.95
A46 - A47	N 62°39'15" E	30.75
A47 - A48	N 61°38'28" E	9.02
A48 - A49	N 63°45'23" E	29.80
A49 - A50	N 61°08'26" E	14.68
A50 - A51	N 61°45'19" E	14.84
A51 - A52	N 60°34'24" E	15.21
A52 - A53	N 60°47'08" E	14.90
A53 - A54	N 63°29'02" E	11.90
A54 - A55	N 60°27'26" E	21.05
A55 - A56	N 60°04'46" E	12.08
A56 - A57	N 65°59'10" E	9.21
A57 - A58	N 66°07'17" E	11.80
A58 - A59	N 26°14'25" E	1.31
A59 - A60	N 78°51'51" E	3.91
A60 - A61	S 87°07'59" E	3.27
A61 - A62	S 21°56'38" E	5.59
A62 - A63	S 46°38'20" E	1.90
A63 - A64	S 46°29'02" E	3.99
A64 - A65	S 56°34'34" E	13.44
A65 - A66	S 59°28'55" E	10.89
A66 - A67	S 46°42'30" E	23.99
A67 - A68	S 38°51'03" E	10.51
A68 - A69	S 48°02'14" E	10.82
A69 - A70	S 39°39'55" E	9.96
A70 - A71	S 43°06'36" E	18.85
A71 - A72	S 45°39'04" E	17.38
A72 - A73	S 02°19'00" E	1.86
A73 - A74	S 02°53'27" E	1.94
A74 - A75	S 02°53'27" E	1.94
A75 - A76	S 02°40'10" E	11.93
A76 - A77	S 06°12'28" E	19.23
A77 - A78	S 07°21'02" E	6.21
A78 - A79	S 00°11'53" W	5.02
A79 - A80	S 06°06'38" E	13.70
A80 - A81	S 06°08'23" E	13.50
A81 - A82	S 03°13'07" E	9.21
A82 - A83	S 06°00'22" E	6.88
A83 - A84	S 06°41'25" E	19.84
A84 - A85	S 08°15'43" E	11.93
A85 - A86	S 16°56'34" E	7.08
A86 - A87	S 18°42'01" E	11.04
A87 - A88	S 27°27'13" E	0.88
A88 - A89	S 29°09'48" E	1.84
A89 - A1	S 16°39'06" E	0.21

Area: 49414.91 M2 63877.94 V2

Cuadro de Rumbos y Distancias
de PARCELA 641

C1 - C2	S 69°59'02" W	6.37
C2 - C3	S 78°16'18" W	3.56
C3 - C4	S 76°21'56" W	7.88
C4 - C5	S 79°28'38" W	14.73
C5 - C6	S 79°19'31" W	11.48
C6 - C7	S 80°01'29" W	21.19
C7 - C8	S 80°12'07" W	19.75
C8 - C9	S 81°26'36" W	10.19
C9 - C10	N 11°40'19" W	7.72
C10 - C11	N 13°11'09" W	10.02
C11 - C12	N 12°59'03" W	9.92
C12 - C13	N 11°19'18" W	10.16
C13 - C14	N 13°23'22" W	17.62
C14 - C15	N 11°04'29" W	13.70
C15 - C16	N 12°17'21" W	11.11
C16 - C17	N 09°04'01" W	2.19
C17 - C18	N 08°25'23" W	4.04
C18 - C19	N 84°33'26" E	6.38
C19 - C20	N 78°51'30" E	8.18
C20 - C21	N 79°42'56" E	10.87
C21 - C22	N 82°02'57" E	10.06
C22 - C23	N 80°55'27" E	10.37
C23 - C24	N 80°01'26" E	8.65
C24 - C25	N 81°48'24" E	12.80
C25 - C26	N 84°14'55" E	12.15
C26 - C27	S 14°06'19" E	17.06
C27 - C28	S 12°22'06" E	10.83
C28 - C29	S 12°49'25" E	12.86
C29 - C30	S 12°54'52" E	15.73
C30 - C31	S 13°23'24" E	6.71
C31 - C1	S 02°58'06" E	20.80

Area: 7015.40 M2 10037.63 V2

Cuadro de Rumbos y Distancias
de PARCELA 642

D1 - D2	S 79°43'33" W	6.24
D2 - D3	S 80°07'02" W	18.61
D3 - D4	S 80°29'20" W	17.56
D4 - D5	S 80°24'23" W	9.74
D5 - D6	S 81°01'09" W	46.07
D6 - D7	N 10°04'48" W	6.86
D7 - D8	N 06°26'59" W	17.86
D8 - D9	N 06°14'25" W	11.05
D9 - D10	N 07°54'10" W	13.04
D10 - D11	N 05°58'08" W	10.15
D11 - D12	N 07°25'31" W	6.59
D12 - D13	N 06°24'22" W	12.32
D13 - D14	N 06°09'16" W	11.70
D14 - D15	N 06°43'52" W	15.61
D15 - D16	N 06°37'26" W	12.71
D16 - D17	N 06°49'53" W	9.73
D17 - D18	N 04°47'50" W	6.20
D18 - D19	S 85°03'28" E	11.26
D19 - D20	S 83°03'44" E	10.67
D20 - D21	S 82°31'41" E	10.44
D21 - D22	S 83°06'21" E	13.36
D22 - D23	S 82°26'29" E	11.47
D23 - D24	S 79°46'56" E	5.90
D24 - D25	S 84°58'54" E	10.28
D25 - D26	S 81°07'15" E	11.13
D26 - D27	S 10°04'17" E	9.58
D27 - D28	S 08°25'23" E	14.11
D28 - D29	S 09°04'01" E	6.19
D29 - D30	S 12°17'21" E	11.11
D30 - D31	S 11°04'29" E	13.70
D31 - D32	S 13°23'22" E	17.62
D32 - D33	S 11°19'18" E	10.16
D33 - D34	S 12°59'03" E	9.92
D34 - D35	S 13°11'09" E	10.02
D35 - D1	S 11°40'19" E	7.72

Area: 10038.18 M2 14362.61 V2

SECCIÓN 2
ESC 1:250

SECCIÓN 3
ESC 1:250

SECCIÓN 1
ESC 1:250

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

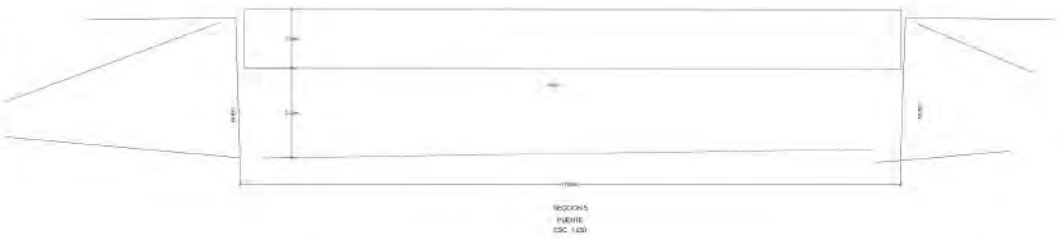
PROPIETARIO:
GRUPO AGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
CUADRO DE ARBOLES, RUMBOS Y DISTANCIAS, SECCIONES

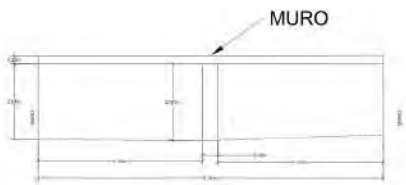
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
DISEÑOARQ
DISEÑO ESTRUCTURAL:
DISEÑOEST
DISEÑO ELÉCTRICO:
DISEÑOELECT
DISEÑO HIDRÁULICO:
DISEÑOHID
DISEÑO MECÁNICO:
DISEÑOMA

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA 26/09/2022
HOJA: TP-02

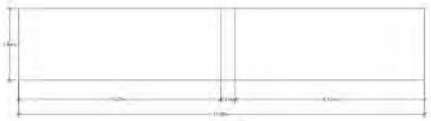


SECCION 5
PUENTE
ESC: 1:250



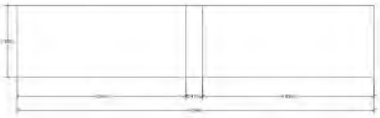
SECCION 7
ENTRADA/SALIDA
ESC: 1:250

SECCION 8
PUENTE
ESC: 1:250



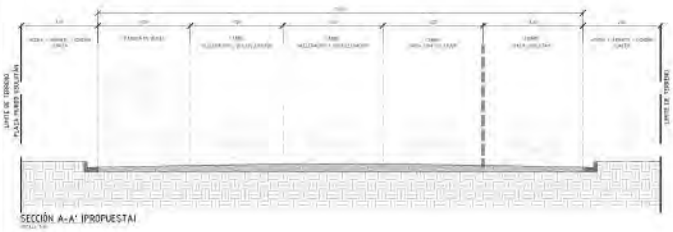
SECCION 10
ESC: 1:250

SECCION 11
ESC: 1:250

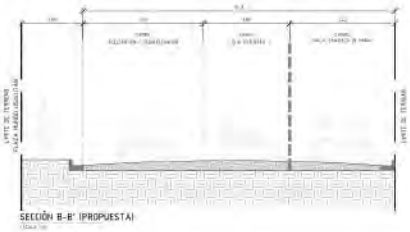


SECCION 12
ESC: 1:250

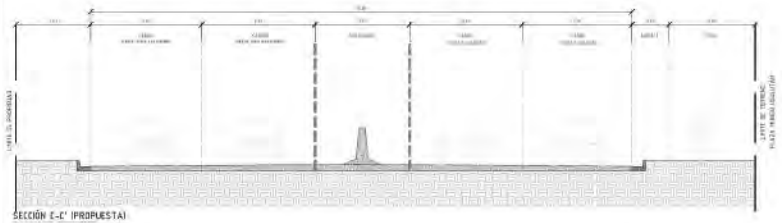
SECCION 13
ESC: 1:250



SECCIÓN A-A' (PROPUESTA)



SECCIÓN B-B' (PROPUESTA)



SECCIÓN C-C' (PROPUESTA)

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:

CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN. DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:

GRUPOAGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:

SECCIONES

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

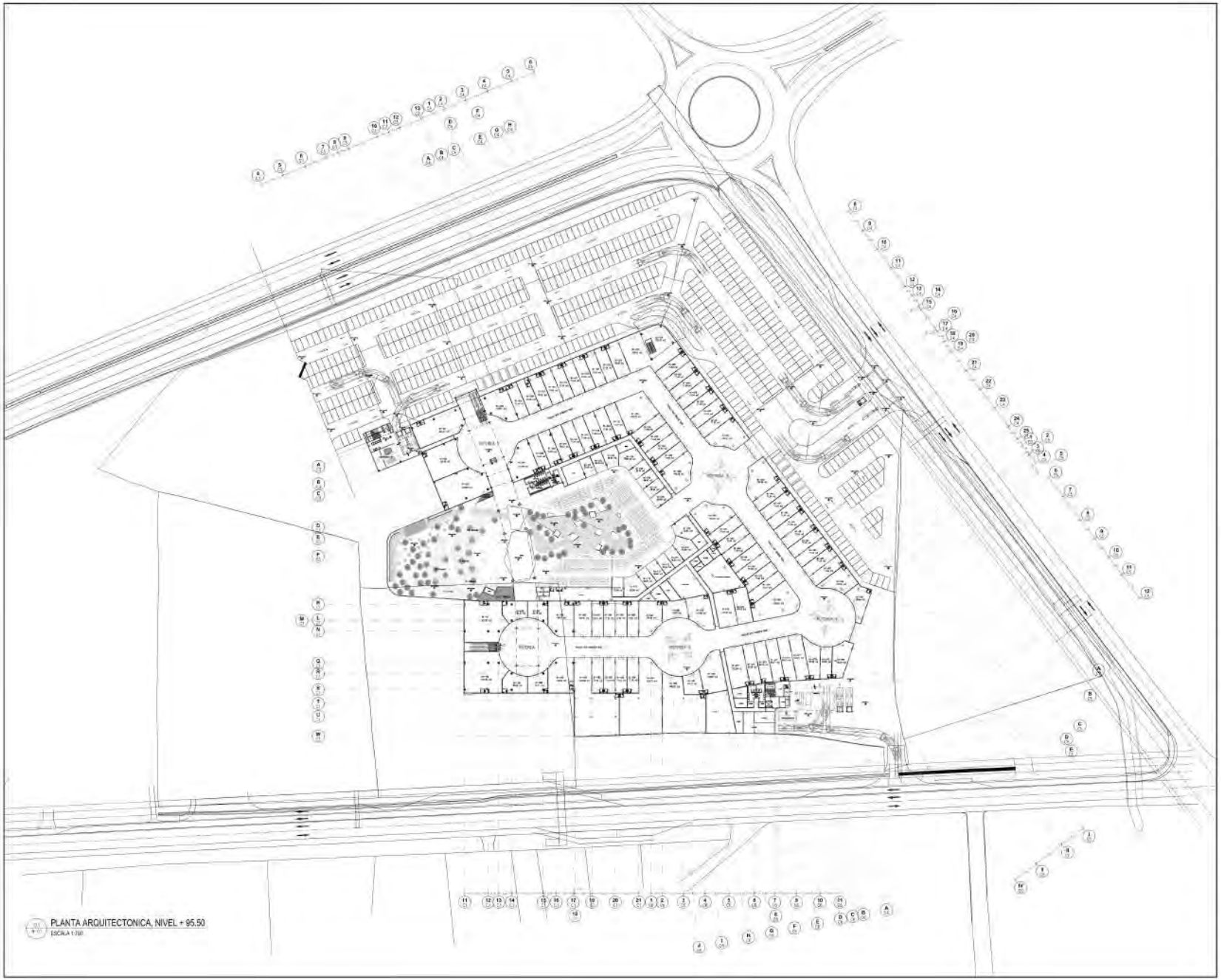
MS|AC

ESCALA: INDICADA

FECHA: 26/09/2022

HOJA:

TP-03



PLANTA ARQUITECTONICA, NIVEL + 95.50
ESCALA 1:150

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTÁN.

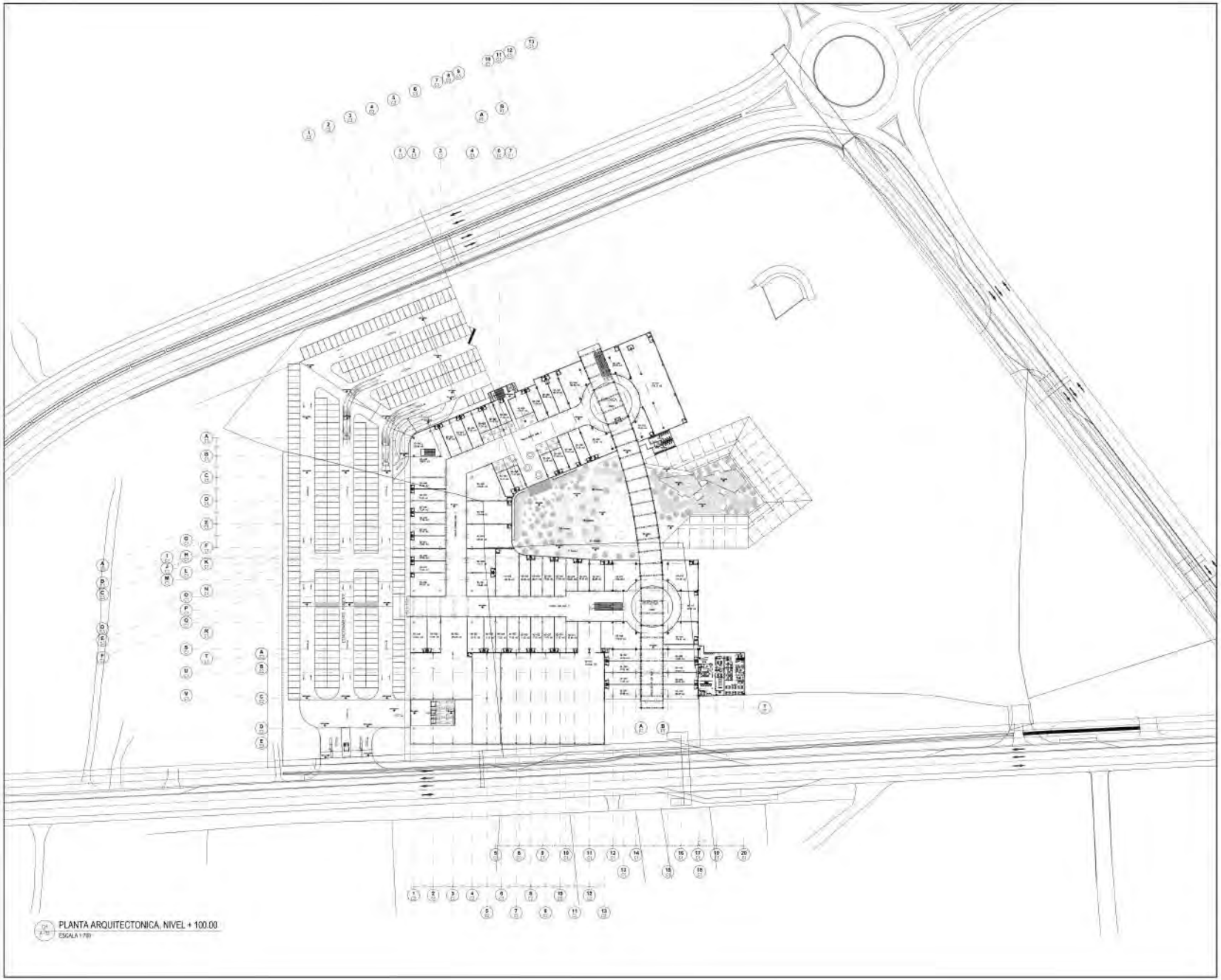
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA, NIVEL 95.5 m

DISEÑO ARQUITECTONICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: A-01



PLANTA ARQUITECTONICA, NIVEL + 100.00
ESCALA 1:750

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

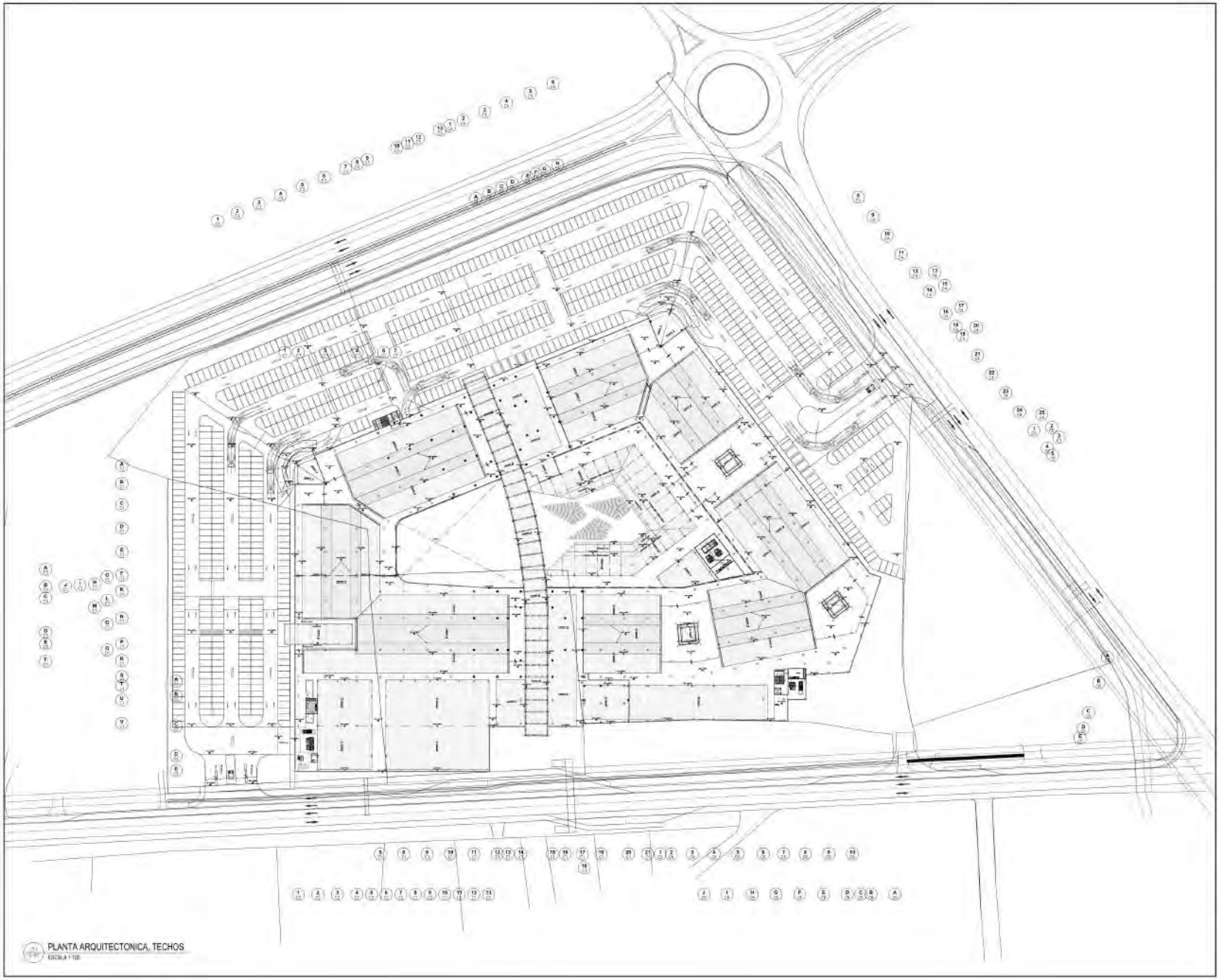
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 0+100.0 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: A-02



PLANTA ARQUITECTONICA, TECHOS
ESCALA 1:100

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHOS

DISEÑO ARQUITECTONICO:	DISEÑOARQ
DISEÑO ESTRUCTURAL:	DISEÑOEST
DISEÑO ELÉCTRICO:	DISEÑOELECT
DISEÑO HIDRÁULICO:	DISEÑOHID
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑOAA

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: A-03

PLANTA ARQUITECTÓNICA, NIVEL + 95.50
ESCALA 1:400

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

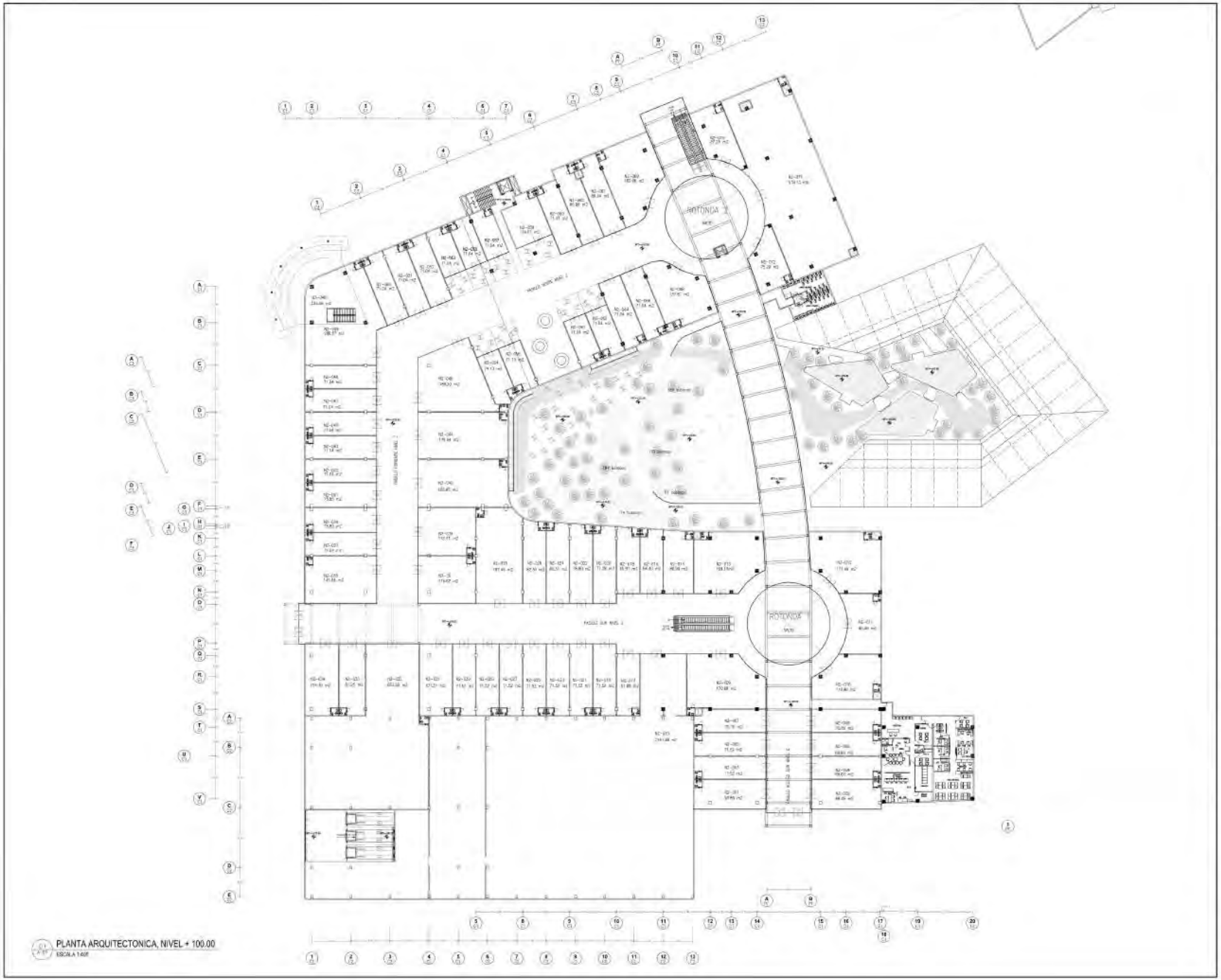
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 0 + 95.5 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: A-04



PLANTA ARQUITECTONICA, NIVEL + 100.00
ESCALA 1:400

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN

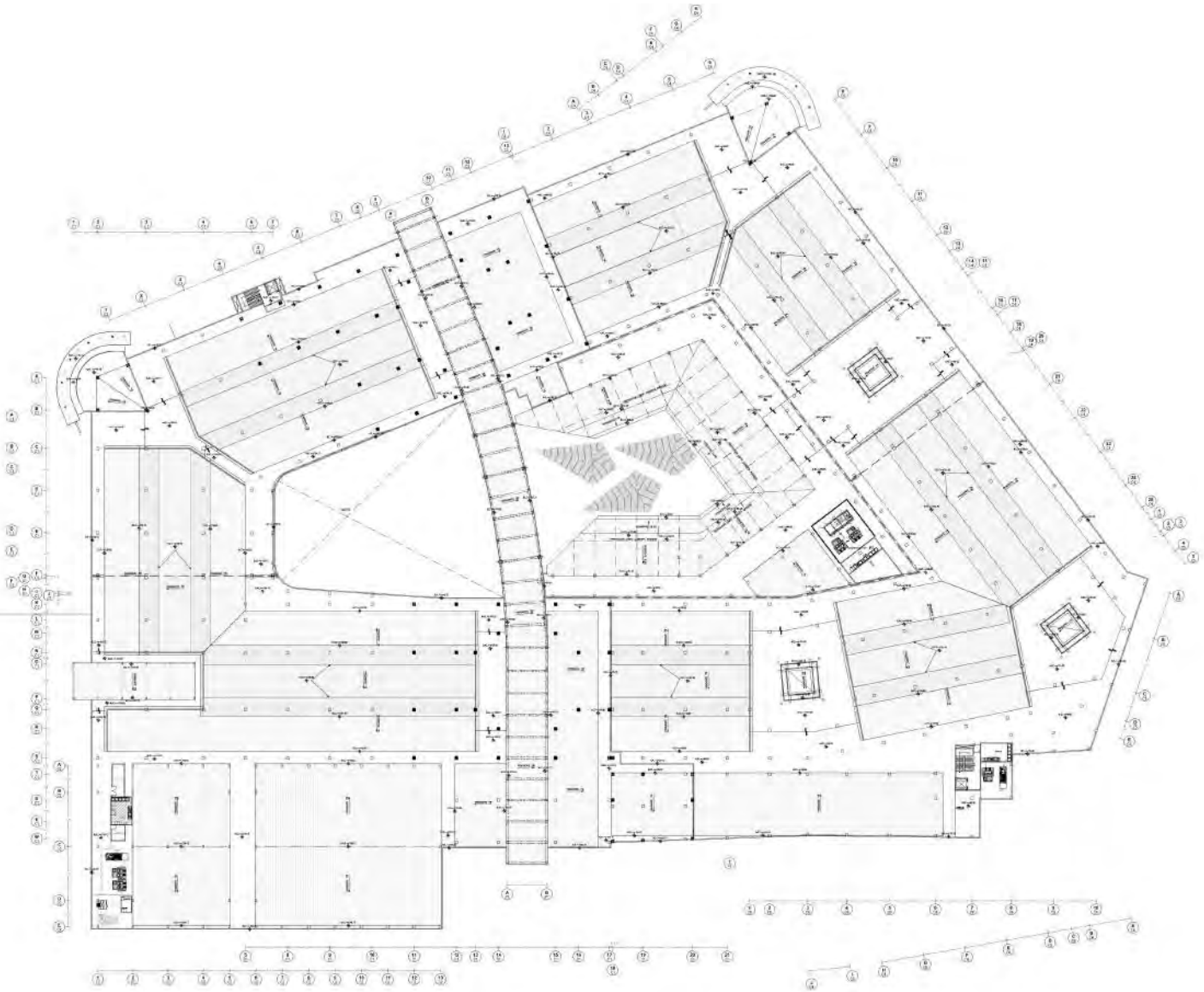
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 0 + 100.50 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: A-05



PLANTA ARQUITECTONICA, TECHOS
ESCALA 1:400

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

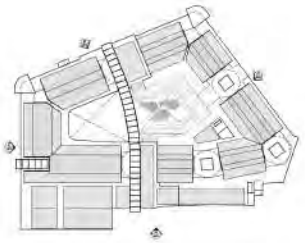
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

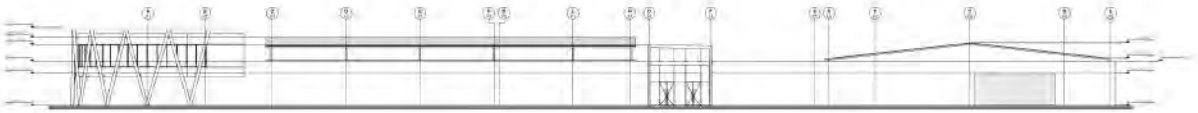
CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHOS

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	DISEÑOARQ
DISEÑO ESTRUCTURAL:	DISEÑOEST
DISEÑO ELÉCTRICO:	DISEÑOELECT
DISEÑO HIDRÁULICO:	DISEÑOHID
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑOAA

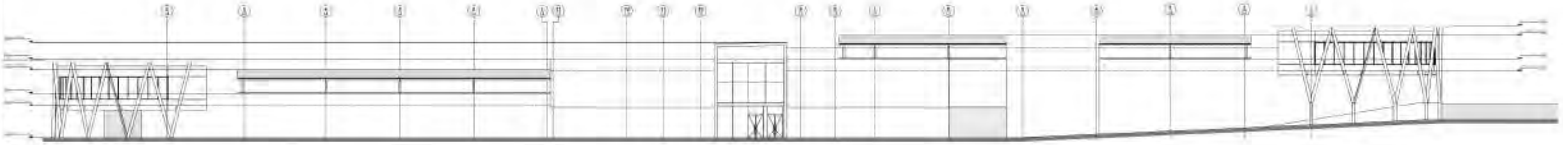
MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: A-06

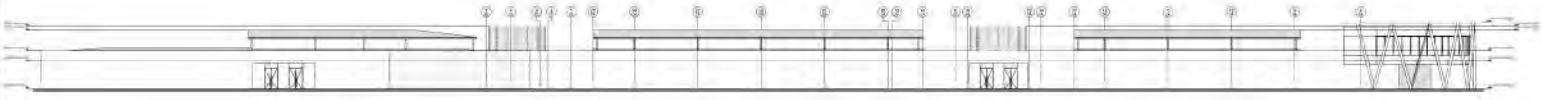




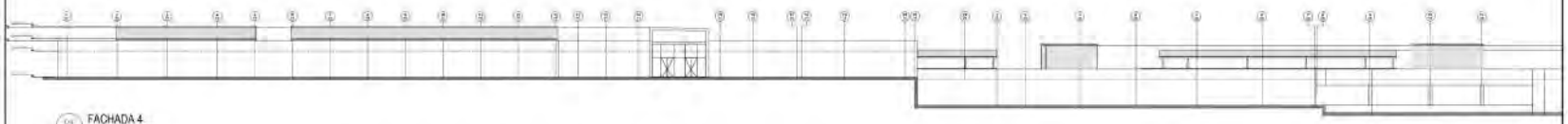
FACHADA 1
ESCALA 1:300



FACHADA 2
ESCALA 1:300



FACHADA 3
ESCALA 1:300



FACHADA 4
ESCALA 1:300

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
FACHADAS GENERALES 1, 2, 3 Y 4.

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
DISEÑOARQ

DISEÑO ESTRUCTURAL:
DISEÑOEST

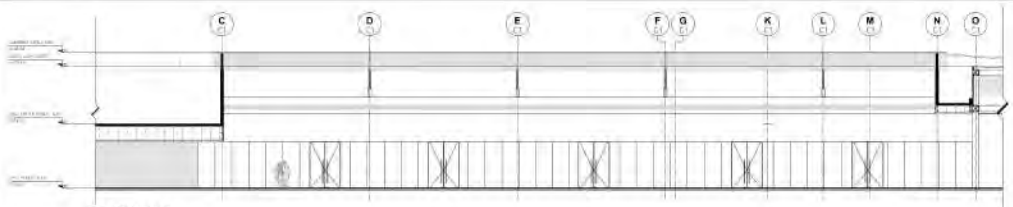
DISEÑO ELÉCTRICO:
DISEÑOELECT

DISEÑO HIDRÁULICO:
DISEÑOHID

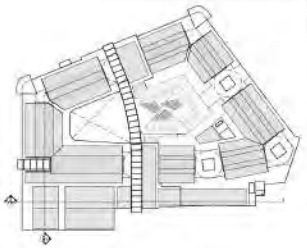
DISEÑO MECÁNICO:
DISEÑOAA

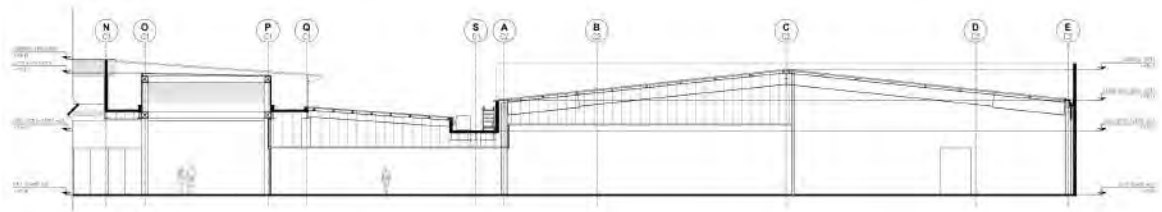
MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 25/09/2022
HOJA: A-07

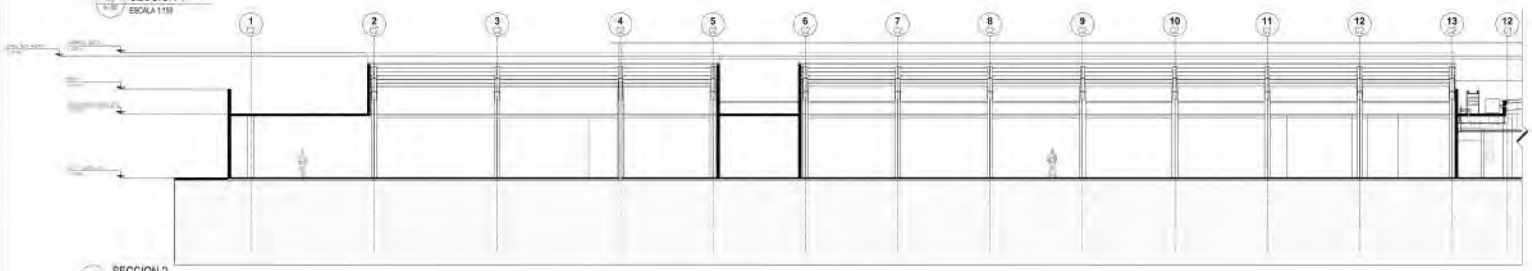


SECCION 1
ESCALA 1:150

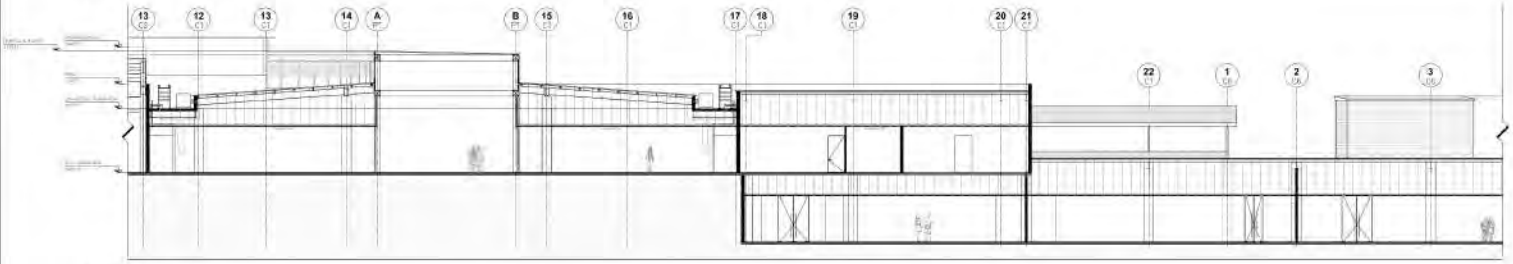




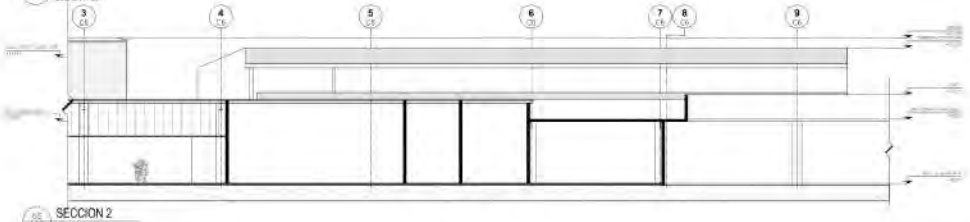
SECCION 1
ESCALA 1:150



SECCION 2
ESCALA 1:150



SECCION 2
ESCALA 1:150



SECCION 2
ESCALA 1:100

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:

GRUPOAGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
SECCIÓN GENERAL 1 Y 2

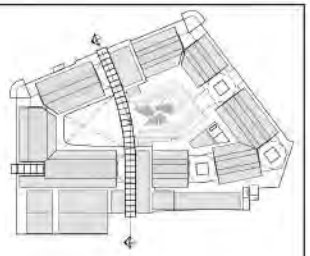
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

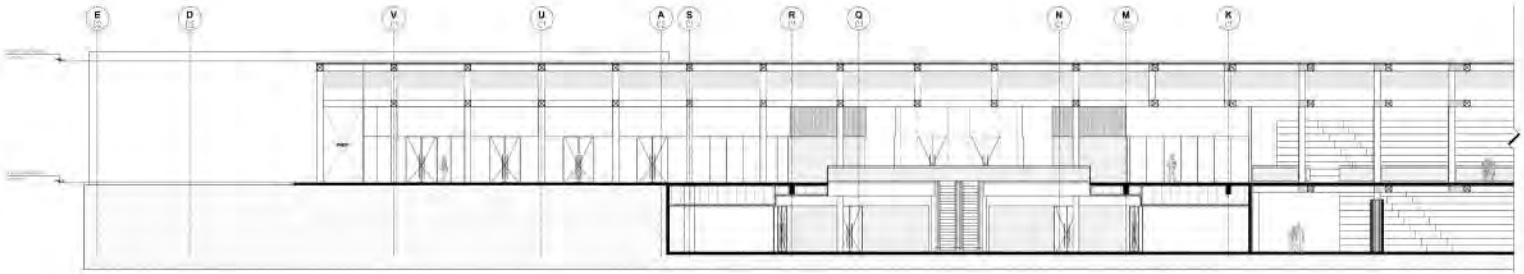
MS|AC

ESCALA: INDICADA

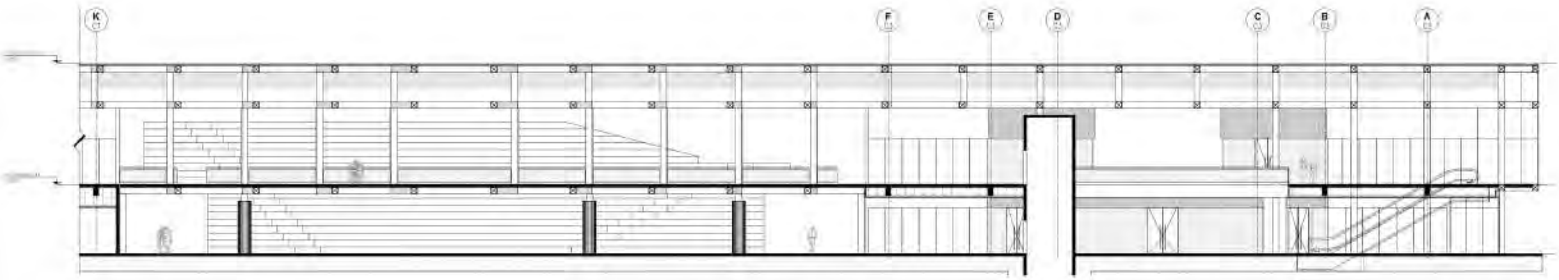
FECHA: 26/09/2022

HOJA: A-08





SECCION 2
ESCALA 1:150



SECCION 3
ESCALA 1:150

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
SECCIÓN GENERAL 3.

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
DISEÑOARQ

DISEÑO ESTRUCTURAL:
DISEÑOEST

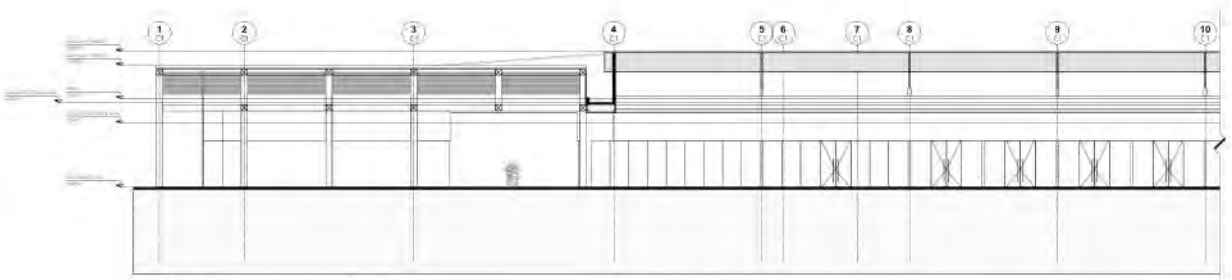
DISEÑO ELÉCTRICO:
DISEÑOELECT

DISEÑO HIDRÁULICO:
DISEÑOHID

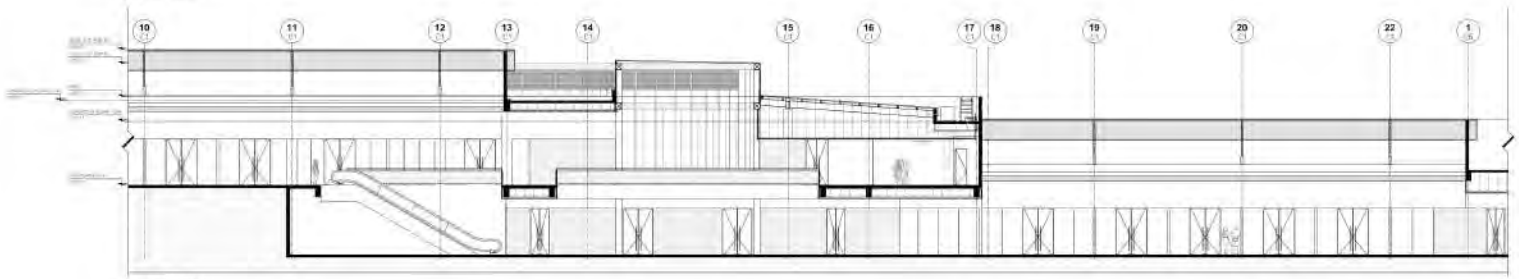
DISEÑO MECÁNICO:
DISEÑOAA

MS|AC

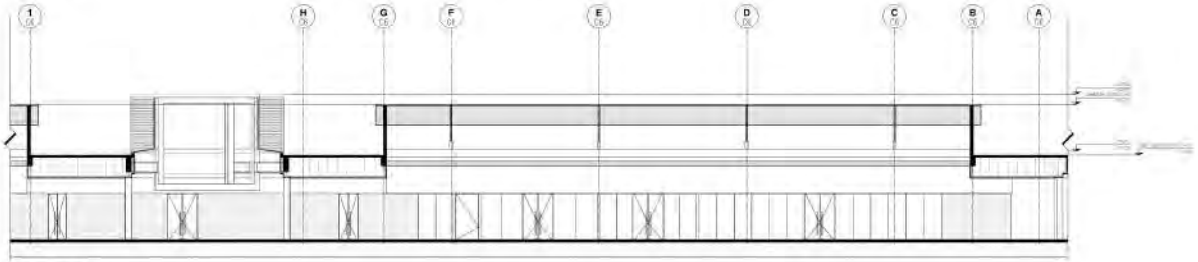
ESCALA: INDICADA
FECHA: 25/09/2022
HOJA: A-09



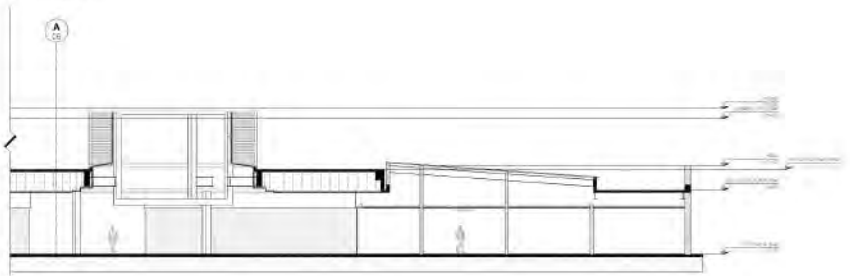
SECCION 4
ESCALA 1:150



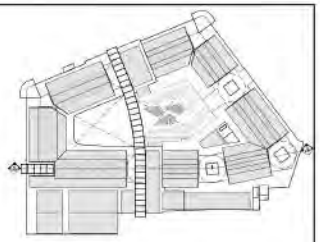
SECCION 4
ESCALA 1:150



SECCION 4
ESCALA 1:150



SECCION 4
ESCALA 1:150



SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
SECCIÓN 4 GENERAL

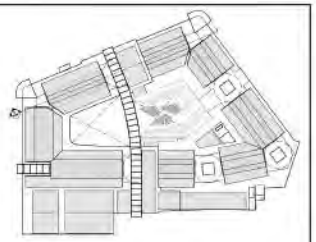
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

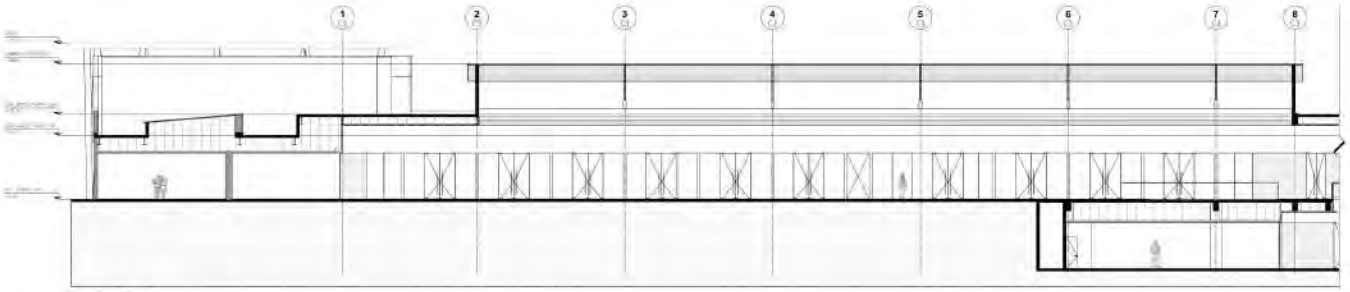
MS|AC

ESCALA: INDICADA

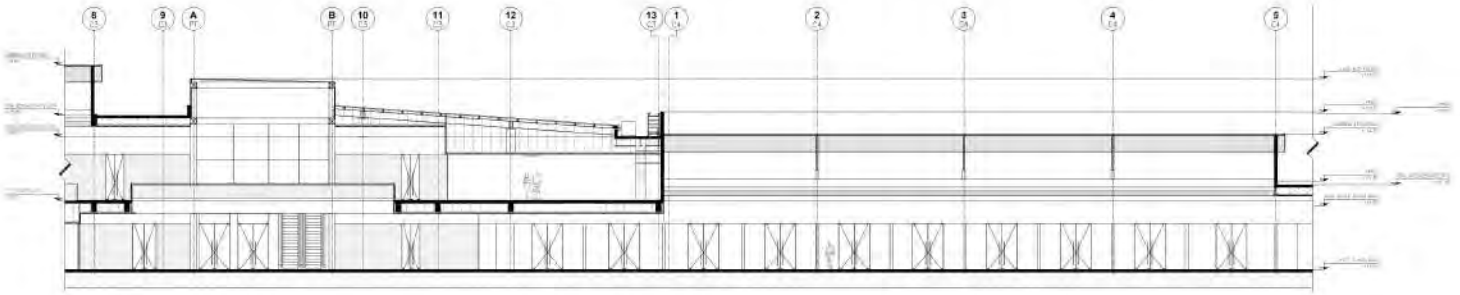
FECHA: 25/09/2022

HOJA: A-10

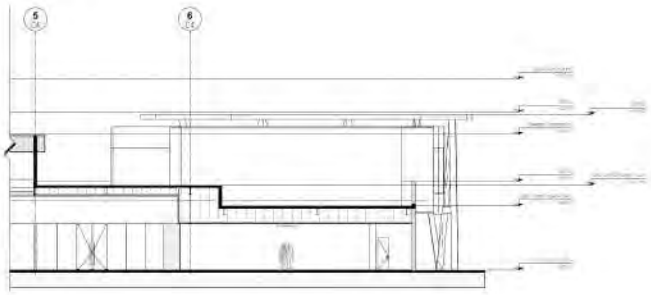




SECCION 5
ESCALA 1:150



SECCION 5
ESCALA 1:150



SECCION 5
ESCALA 1:150

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
SECCIÓN GENERAL 5

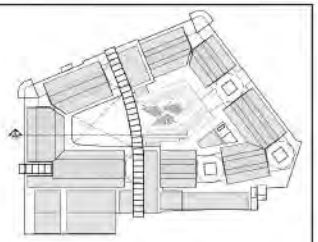
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

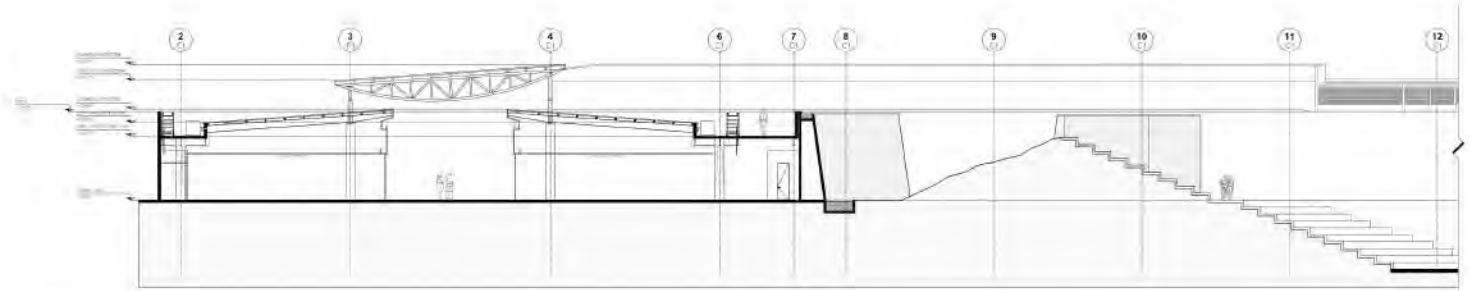
MS|AC

ESCALA: INDICADA

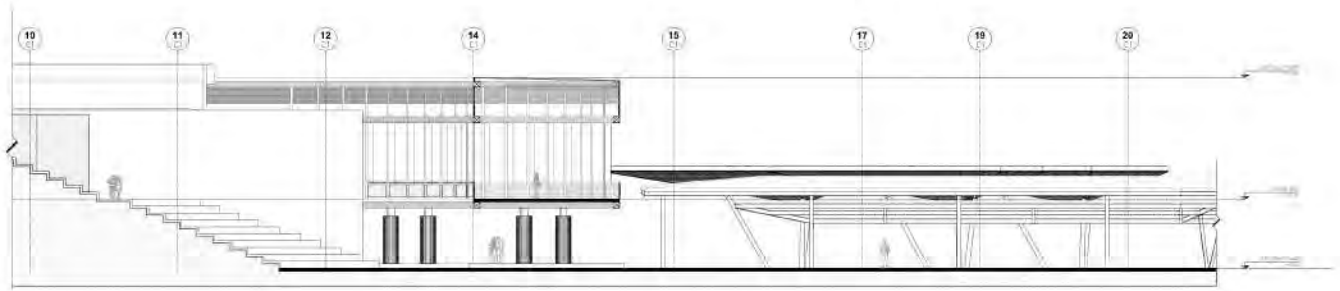
FECHA: 25/09/2022

HOJA: A-11





SECCION 6
ESCALA 1:150



SECCION 6
ESCALA 1:150

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

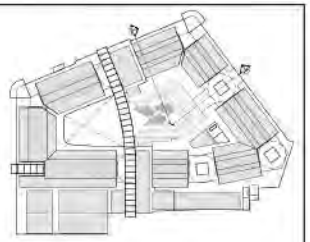
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

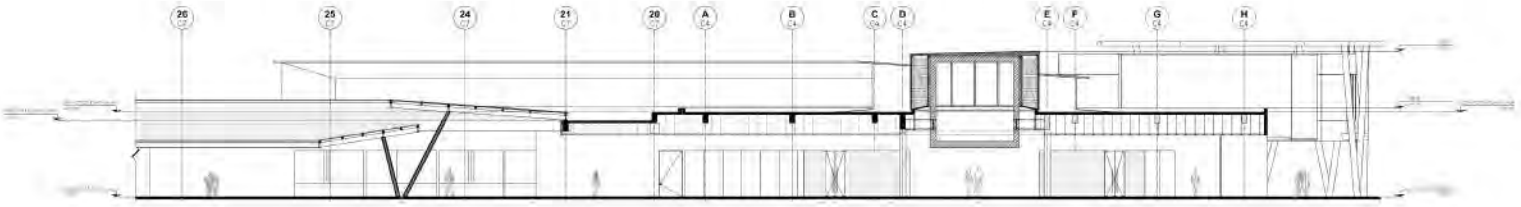
CONTENIDO:
SECCIÓN GENERAL 6

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

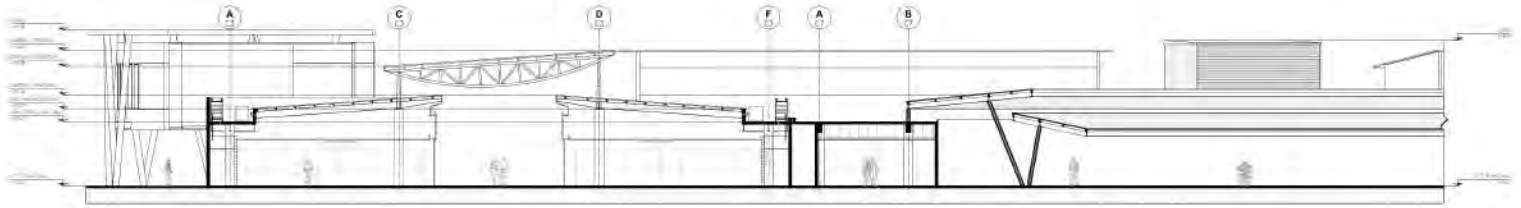
MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 25/09/2022
HOJA: A-12





SECCION 7
ESCALA 1:100



SECCION 8
ESCALA 1:100

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA EL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
SECCION GENERAL 7 Y 8.

DISEÑO ARQUITECTONICO:
DISEÑOARQ

DISEÑO ESTRUCTURAL:
DISEÑOEST

DISEÑO ELÉCTRICO:
DISEÑOELECT

DISEÑO HIDRÁULICO:
DISEÑOHID

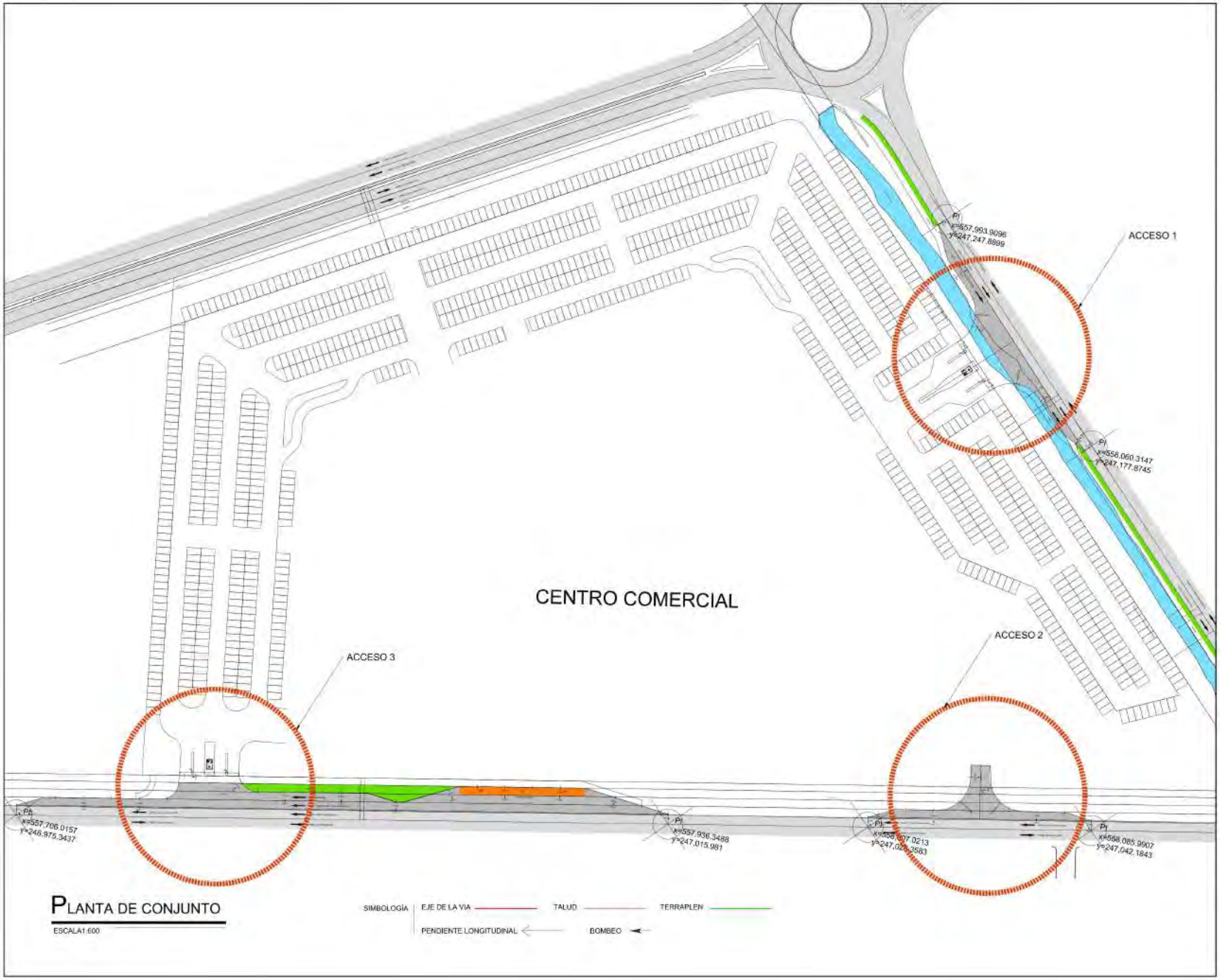
DISEÑO MECÁNICO:
DISEÑOAA

MS|AC

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
25/09/2022

HOJA:
A-13



PLANTA DE CONJUNTO

ESCALA1:600

SIMBOLOGÍA | EJE DE LA VIA | TALUD | TERRAPLEN | PENDIENTE LONGITUDINAL | BOMBEO

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

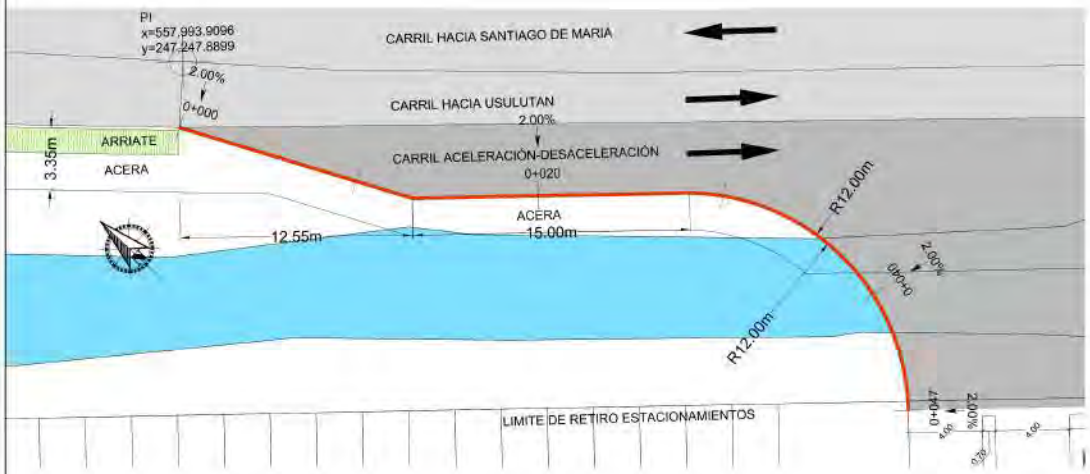
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

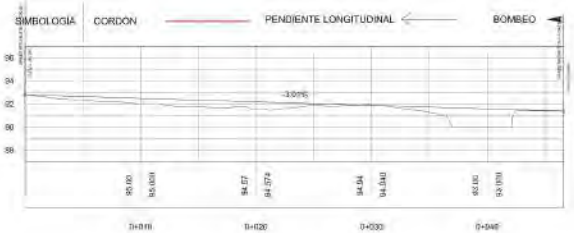
CONTENIDO:
PLANTA DE CONJUNTO

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: G-01

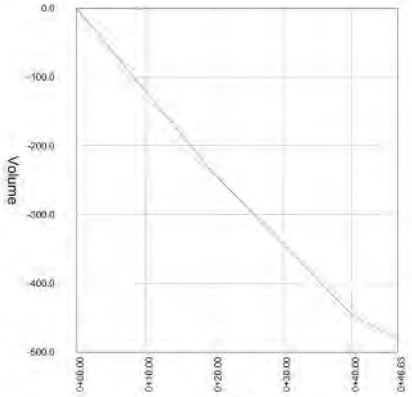




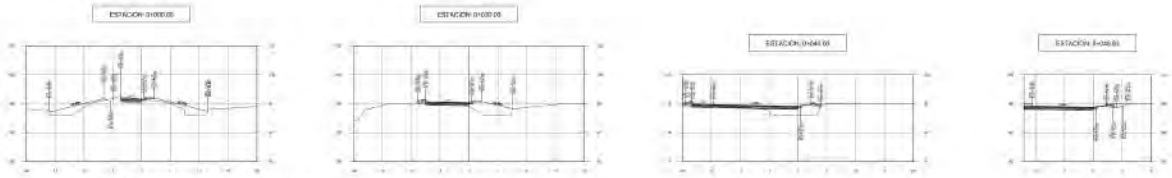
PERFIL LONGITUDINAL ENTRADA

ESCALA1:125

Total Volume Table						
Station	Fill Area	Cut Area	Fill Volume	Cut Volume	Cumulative Fill Vol	Cumulative Cut Vol
0+000.00	14.43	2.21	0.00	0.00	0.00	0.00
0+020.00	12.55	0.86	270.52	29.56	270.52	29.56
0+040.00	11.92	1.11	232.46	28.02	502.98	57.58
0+046.63	0.83	2.20	48.05	12.94	551.03	70.52



CURVA MASA ENTRADA



PERFILES TRANSVERSALES ENTRADA

ESCALA1:400

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTÁN.

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
GEOMETRIA DE ENTRADA - ACCESO 01
ENTRADA 0 + 0.00 A 0 + 46.63 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
DISEÑOARQ

DISEÑO ESTRUCTURAL:
DISEÑOEST

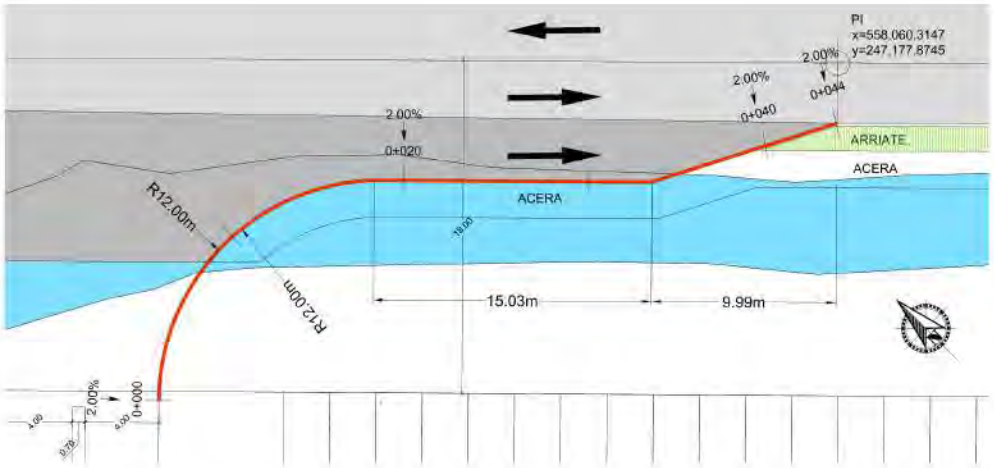
DISEÑO ELÉCTRICO:
DISEÑOELECT

DISEÑO HIDRÁULICO:
DISEÑOHID

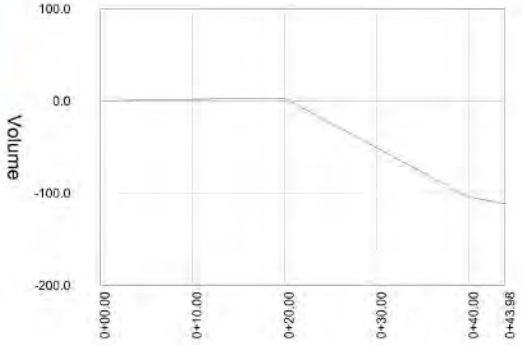
DISEÑO MECÁNICO:
DISEÑOAA

MS|AC

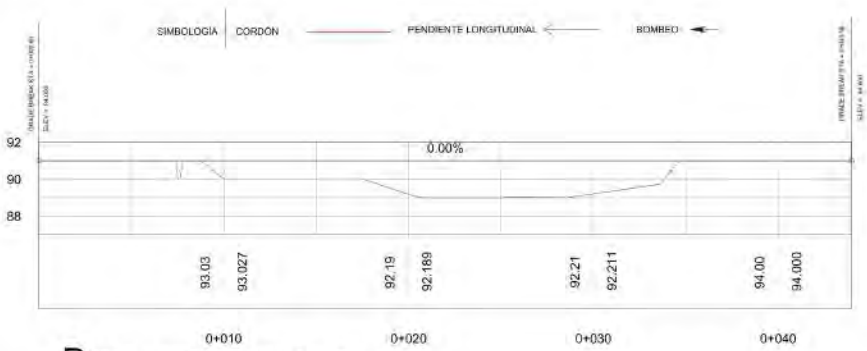
ESCALA: INDICADA
FECHA: 25/09/2022
HOJA: G-02



Total Volume Table						
Station	Fill Area	Cut Area	Fill Volume	Cut Volume	Cumulative Fill Vol	Cumulative Cut Vol
0+000.00	0.23	3.11	2.00	0.00	0.00	0.00
0+020.00	6.54	1.87	83.39	66.39	83.39	66.39
0+040.00	6.75	1.79	142.43	33.08	205.08	101.48
0+043.98	0.23	1.94	13.60	6.56	278.12	108.08

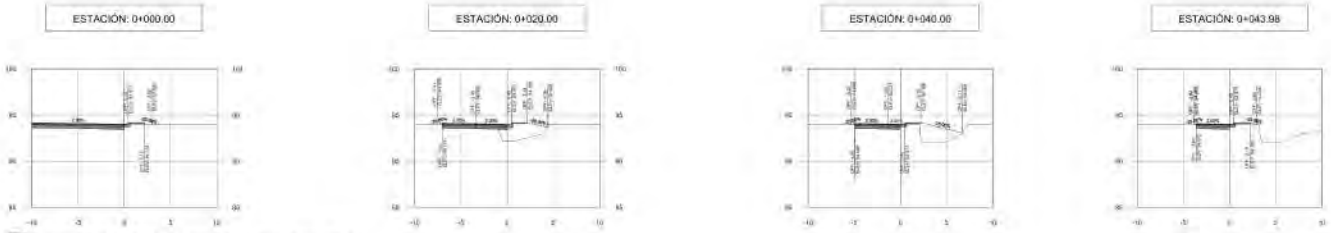


CURVA MASA SALIDA



PERFIL LONGITUDINAL SALIDA

ESCALA1:200



PERFILES TRANSVERSALES SALIDA

ESCALA1:250

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:

CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN. DEPARTAMENTO DE USULUTÁN.

PROPIETARIO:

GRUPO AGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:

GEOMETRÍA DE SALIDA - ACCESO 01
ESTACIÓN 0 + 0.00 A 0 + 43.98 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
DISEÑOARQ

DISEÑO ESTRUCTURAL:
DISEÑOEST

DISEÑO ELÉCTRICO:
DISEÑOELECT

DISEÑO HIDRÁULICO:
DISEÑOHID

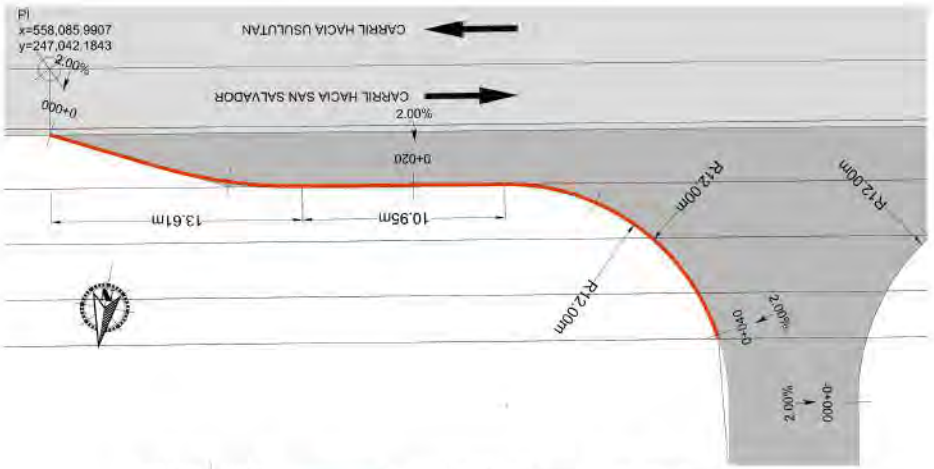
DISEÑO MECÁNICO:
DISEÑOAA

MS|AC

ESCALA: INDICADA

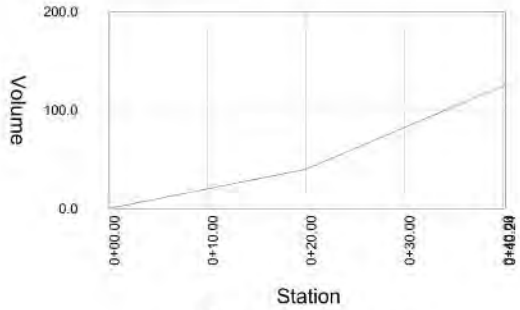
FECHA 26/09/2022

HOJA: G-03

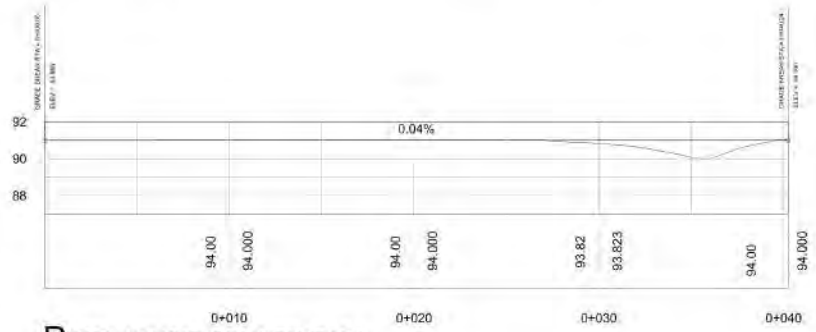


Total Volume Table

Station	Fill Area	Cut Area	Fill Volume	Cut Volume	Cumulative Fill Vol	Cumulative Cut Vol
0+000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+020.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+040.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

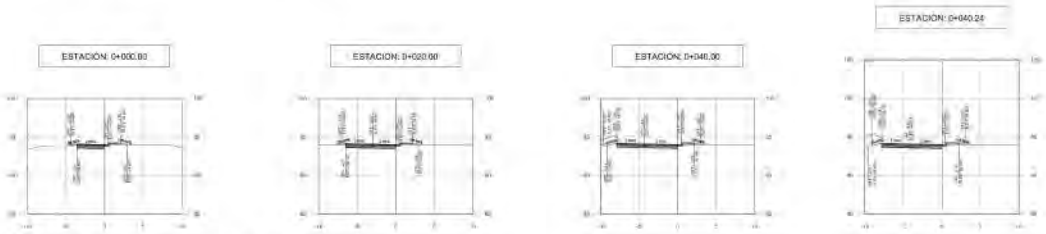


CURVA MASA ENTRADA



PERFIL LONGITUDINAL ENTRADA

ESCALA1:200



PERFILES TRANSVERSALES ENTRADA

ESCALA1:300

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN. DEPARTAMENTO DE USULUTÁN.

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
GEOMETRÍA DE ENTRADA - ACCESO 02
ESTACIÓN 0 + 0.00 A 0 + 40.24 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
DISEÑOARQ

DISEÑO ESTRUCTURAL:
DISEÑOEST

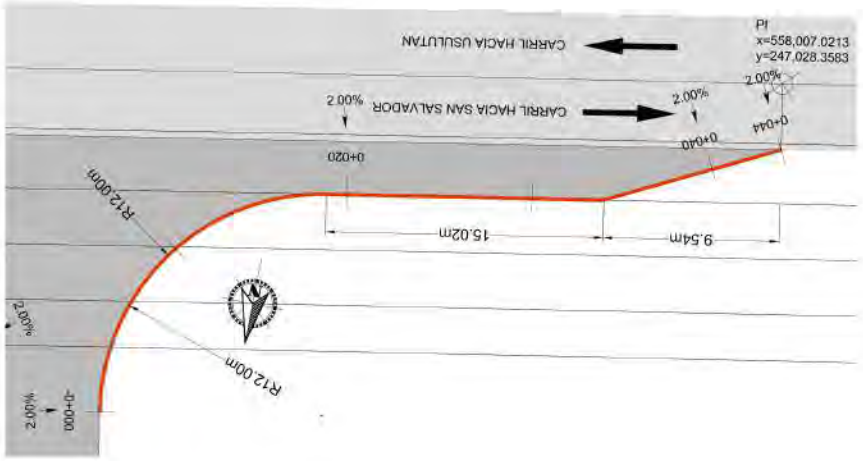
DISEÑO ELÉCTRICO:
DISEÑOELECT

DISEÑO HIDRÁULICO:
DISEÑOHID

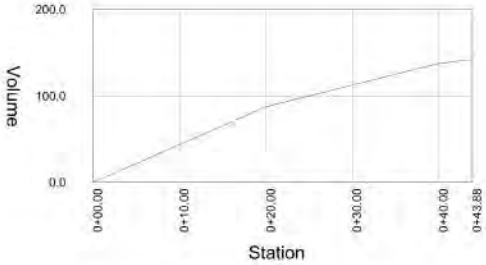
DISEÑO MECÁNICO:
DISEÑOAA

MS|AC

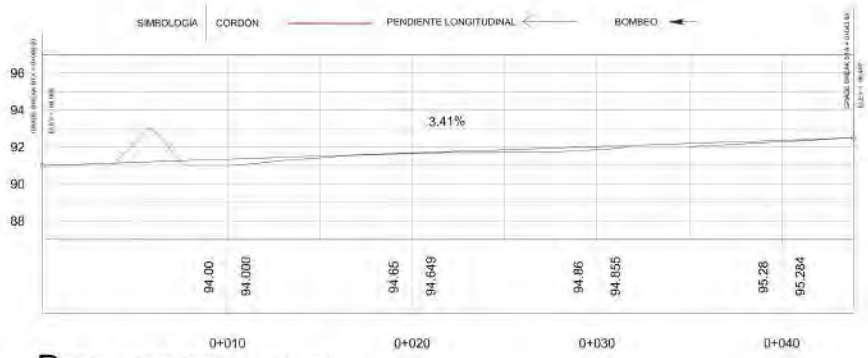
ESCALA: INDICADA
FECHA: 25/09/2022
HOJA: G-04



Total Volume Table						
Station	Fill Area	Cut Area	Fill Volume	Cut Volume	Cumulative Fill Vol	Cumulative Cut Vol
0+000.00	0.00	2.11	0.00	0.00	0.00	0.00
0+020.00	1.93	5.66	17.58	105.08	17.58	105.08
0+040.00	0.50	2.15	25.10	76.30	42.68	180.38
0+043.88	0.42	1.17	1.95	6.43	44.62	186.81

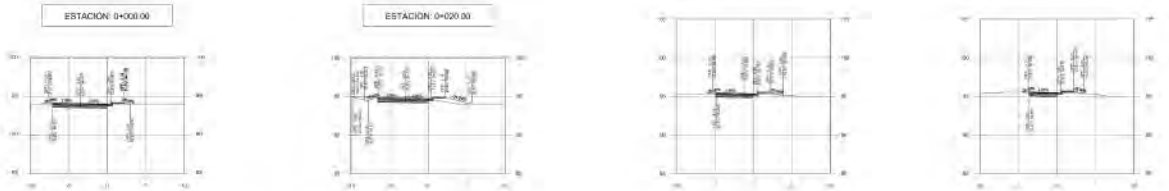


CURVA MASA SALIDA



PERFIL LONGITUDINAL SALIDA

ESCALA1:200



PERFILES TRANSVERSALES SALIDA

ESCALA1:400

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTÁN. DEPARTAMENTO DE USULUTÁN.

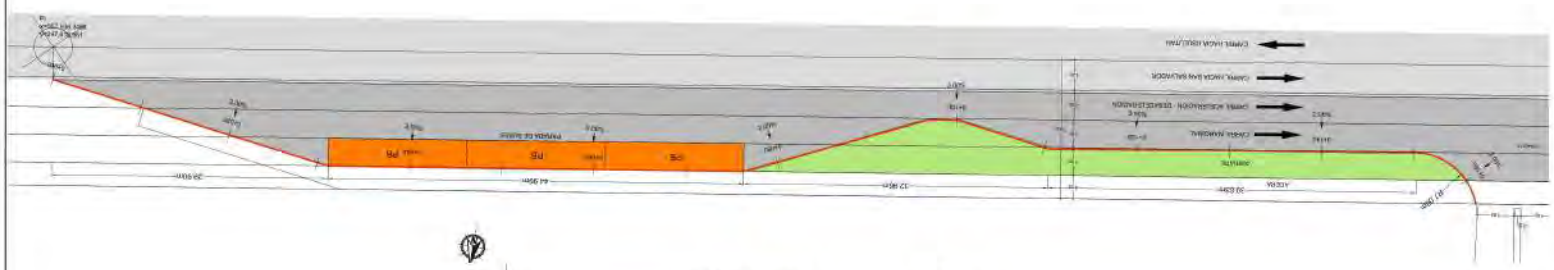
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
GEOMETRÍA DE SALIDA - ACCESO 02
ESTACIÓN 0 + 0.00 A 0 + 43.88 m

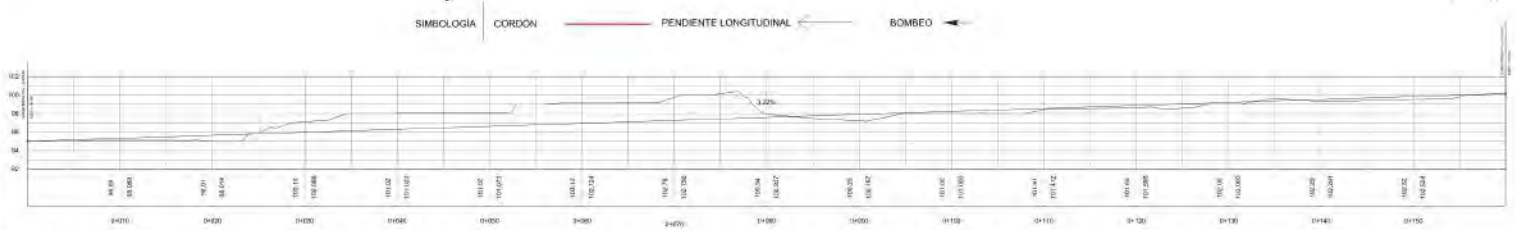
DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA
FECHA: 25/09/2022
HOJA: GS-05

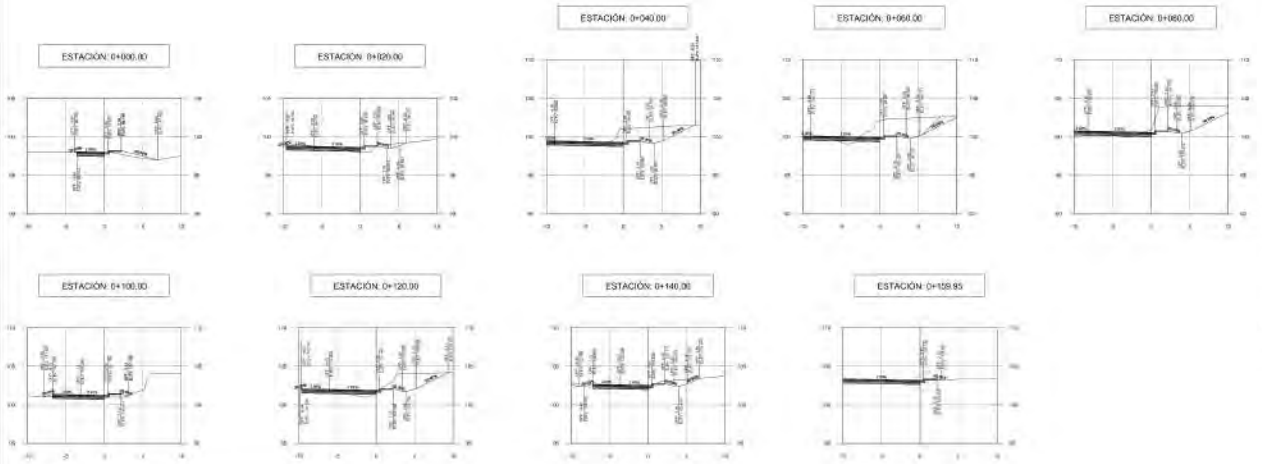


SIMBOLOGÍA | CORDON | PENDIENTE LONGITUDINAL | BOMBEO



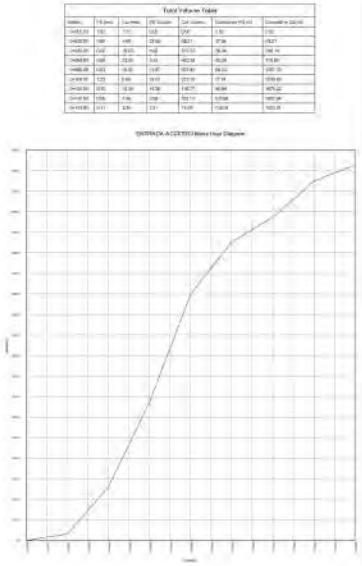
PERFIL LONGITUDINAL ENTRADA

ESCALA1:350



PERFILES TRANSVERSALES ENTRADA

ESCALA1:500



CURVA MASA ENTRADA

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

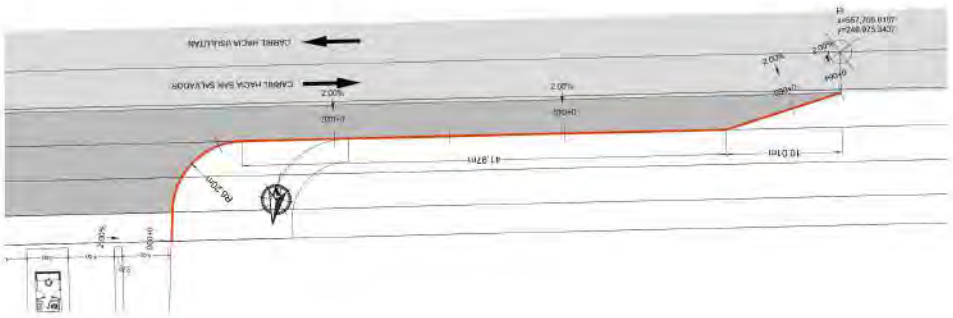
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

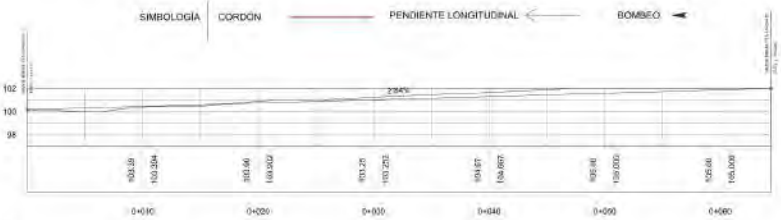
CONTENIDO:
GEOMETRÍA DE ENTRADA - ACCESO 03
ESTACIÓN 0 + 0.00 A 0 + 159.95 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	DISEÑOARQ
DISEÑO ESTRUCTURAL:	DISEÑOEST
DISEÑO ELÉCTRICO:	DISEÑOELECT
DISEÑO HIDRÁULICO:	DISEÑOHID
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑOAA

MS|AC

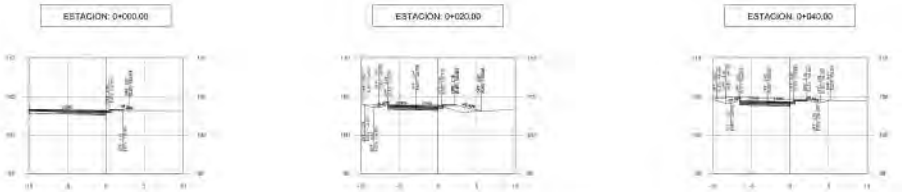
ESCALA: INDICADA
FECHA: 25/09/2022
HOJA: GS-06





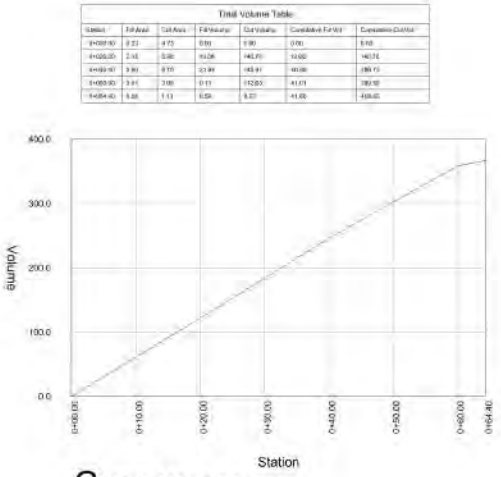
PERFIL LONGITUDINAL SALIDA

ESCALA1:250



PERFILES TRANSVERSALES SALIDA

ESCALA1:400



CURVA MASA SALIDA

SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
CARRETERA DEL LITORAL Y BYPASS DE USULUTAN, DEPARTAMENTO DE USULUTAN.

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
GEOMETRÍA DE SALIDA - ACCESO 03
ESTACIÓN 0 + 0.00 A 0 + 64.40 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL:	
DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO:	
DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO:	
DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO:	
DISEÑOAA	

MS|AC

ESCALA: INDICADA

FECHA: 25/09/2022

HOJA: GS-07

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COLOR	ALTURA DE INSTALACIÓN	DIMENSIONES (cm)	
				ANCHO	LARGO
	PROYECCIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN				
	RÓTULO DE SALIDA	VERDE, LETRAS BLANCAS	—	20 cm	40 cm
	RÓTULO DE RUTA DE EVACUACIÓN	VERDE, LETRAS BLANCAS	—	20 cm	40 cm
	SEÑAL DE PUNTO DE ENCUENTRO	VERDE	PISO	100 m	100 m
	SEÑAL DE USO EXCLUSIVO PARA MOVILIDAD REDUCIDA	AZUL, LETRAS BLANCAS	PISO	—	—
	SEÑAL DE ACCESO A SOLO PERSONAL AUTORIZADO	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE RIESGO ELÉCTRICO	AMARILLO, BLANCO, LETRAS NEGRAS	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	LETRAS BLANCAS, COLOR AZUL	150 m	20 cm	30 cm

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
ENTRE CALLE MONTECARMELO Y CALLE PRINCIPAL COSTADO SUR DE PLAZA MUNDO IV ETAPA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR

PROPIETARIO:
GRUPO AGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 01 - TERRAZA 0 + 95 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC CONSULTORÍA PLANIFICACIÓN

ESCALA: INDICADA
FECHA 26/09/2022
HOJA: SS-01

PLANTA DE CONJUNTO

SÍMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COLOR	ALTURA DE INSTALACIÓN	DIMENSIONES (cm)	
				ANCHO	LARGO
	PROYECCIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN				
	RÓTULO DE SALIDA	VERDE, LETRAS BLANCAS	-	20 cm	40 cm
	RÓTULO DE RUTA DE EVACUACIÓN	VERDE, LETRAS BLANCAS	-	20 cm	40 cm
	SEÑAL DE PUNTO DE ENCUENTRO	VERDE	PISO	100 m	100 m
	SEÑAL DE USO EXCLUSIVO PARA MOVILIDAD REDUCIDA	AZUL, LETRAS BLANCAS	PISO	-	-
	SEÑAL DE ACCESO A SOLO PERSONAL AUTORIZADO	LETRAS BLANCAS, ROJO, NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE RIESGO ELÉCTRICO	AMARILLO, BLANCO, LETRAS NEGRAS	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	LETRAS BLANCAS, COLOR AZUL	150 m	20 cm	30 cm

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:

ENTRE CALLE MONTECARMELO Y CALLE PRINCIPAL COSTADO SUR DE PLAZA MUNDO IV ETAPA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR

PROPIETARIO:

GRUPOAGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:

PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 02 - TERRAZA @ + 95 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

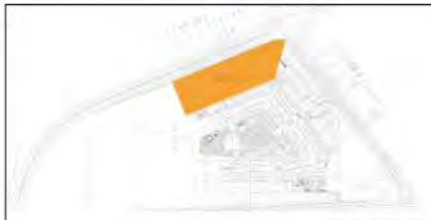
MS|AC

CONSULTORÍA PLANIFICACIÓN

ESCALA: INDICADA

FECHA: 26/09/2022

HOJA: SS-02



PLANTA DE CONJUNTO

SÍMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COLOR	ALTURA DE INSTALACIÓN	DIMENSIONES (cm)	
				ANCHO	LARGO
	PROYECCIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN				
	RÓTULO DE SALIDA	VERDE, LETRAS BLANCAS	-	20 cm	40 cm
	RUTA DE EVACUACIÓN	VERDE, LETRAS BLANCAS	-	20 cm	40 cm
	SEÑAL DE PUNTO DE ENCUENTRO	VERDE	PISO	100 m	100 m
	SEÑAL DE USO EXCLUSIVO PARA MOVILIDAD REDUCIDA	AZUL, LETRAS BLANCAS	PISO	-	-
	SEÑAL DE ACCESO A SOLO PERSONAL AUTORIZADO	LETRAS BLANCAS, ROJO, NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE RIESGO ELÉCTRICO	AMARILLO, BLANCO, LETRAS NEGRAS	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	LETRAS BLANCAS, COLOR AZUL	150 m	20 cm	30 cm

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:

ENTRE CALLE MONTECARMELO Y CALLE PRINCIPAL COSTADO SUR DE PLAZA MUNDO IV ETAPA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR

PROPIETARIO:

GRUPOAGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:

PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 03 - TERRAZA @ + 95 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC

CONSULTORÍA PLANIFICACIÓN

17 AVENIDA NORTE Y CALLE EL CARMEN, CENTRO DE NEGOCIOS MAGNOLIA LOCAL L-16, SANTA TECLA, LA LIBERTAD

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS

ESCALA: INDICADA

FECHA: 26/09/2022

HOJA: SS-03

PLANTA DE CONJUNTO

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COLOR	ALTURA DE INSTALACIÓN	DIMENSIONES (cm)	
				ANCHO	LARGO
	PROYECCIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN				
SALIDA	RÓTULO DE SALIDA	VERDE, LETRAS BLANCAS	-	22 cm	44 cm
	RÓTULO DE RUTA DE EVACUACIÓN	VERDE, LETRAS BLANCAS	-	22 cm	44 cm
	SEÑAL DE PUNTO DE ENCUENTRO	VERDE	POSTE	1.80 m	1.80 m
	SEÑAL DE USO EXCLUSIVO PARA MOVILIDAD REDUCIDA	AZUL, LETRAS BLANCAS	POSTE	-	-
	SEÑAL DE ACCESO A SOLO PERSONAL AUTORIZADO	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	1.50 m	17 cm	44 cm
	SEÑAL DE RIESGO ELÉCTRICO	AMARILLO (LARGO, LETRAS NEGRAS)	1.50 m	17 cm	44 cm
	SEÑAL DE NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	1.50 m	17 cm	44 cm
	SEÑAL DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	LETRAS BLANCAS, COLOR AZUL	1.50 m	25 cm	50 cm

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:

ENTRE CALLE MONTECARMELO Y CALLE PRINCIPAL COSTADO SUR DE PLAZA MUNDO IV ETAPA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR

PROPIETARIO:

GRUPOAGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:

PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 04 Y 05 - TERRAZA 0 + 90 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARG	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MSIAC

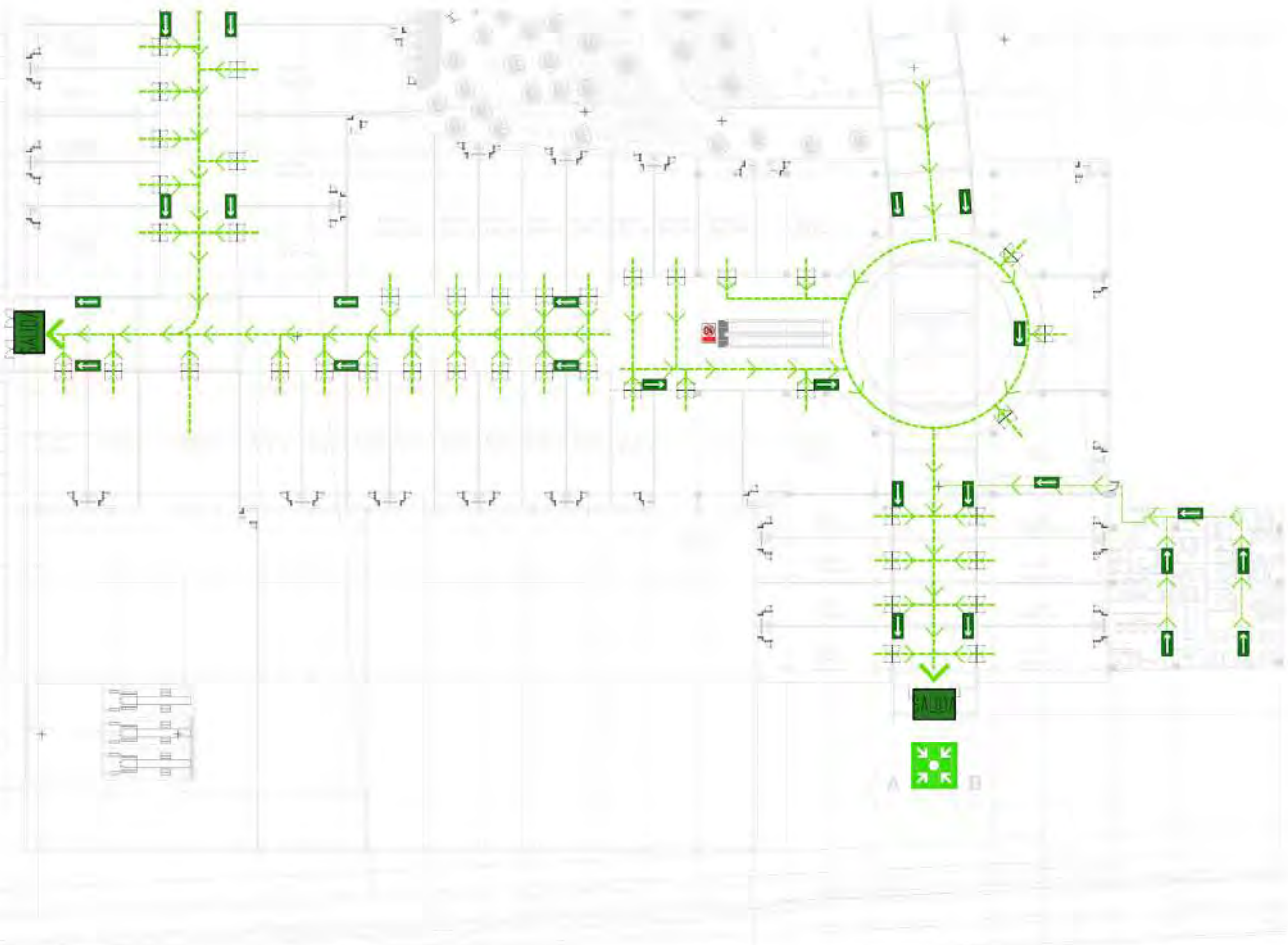
ESCALA: INDICADA

FECHA: 26/09/2022

HOJA: SS-04

PLANTA DE CONJUNTO

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COLOR	ALTURA DE INSTALACIÓN	DIMENSIONES (cm) ANCHO	LARGO
	PROYECCIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN				
SALIDA	RÓTULO DE SALIDA	VERDE, LETRAS BLANCAS	—	20 cm	10 cm
	RÓTULO DE RUTA DE EVACUACIÓN	VERDE, LETRAS BLANCAS	—	30 cm	10 cm
	SEÑAL DE PUNTO DE ENCUENTRO	VERDE	PISO	100 m	100 m
	SEÑAL DE USO EXCLUSIVO PARA MOVILIDAD REDUCIDA	AZUL, LETRAS BLANCAS	PISO	—	—
	SEÑAL DE ACCESO A SOLO PERSONAL AUTORIZADO	LETRAS BLANCAS, FONDO NEGRO	150 m	27 cm	44 cm
	SEÑAL DE PELIGRO ELÉCTRICO	AMARILLO, BLANCO, LETRAS NEGRAS	150 m	27 cm	44 cm
	SEÑAL DE NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA	LETRAS BLANCAS, FONDO NEGRO	150 m	27 cm	44 cm
	SEÑAL DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	LETRAS BLANCAS, COLOR AZUL	150 m	27 cm	30 cm



SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
ENTRE CALLE MONTECARMELO Y CALLE PRINCIPAL COSTADO SUR DE PLAZA MUNDO IV ETAPA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR

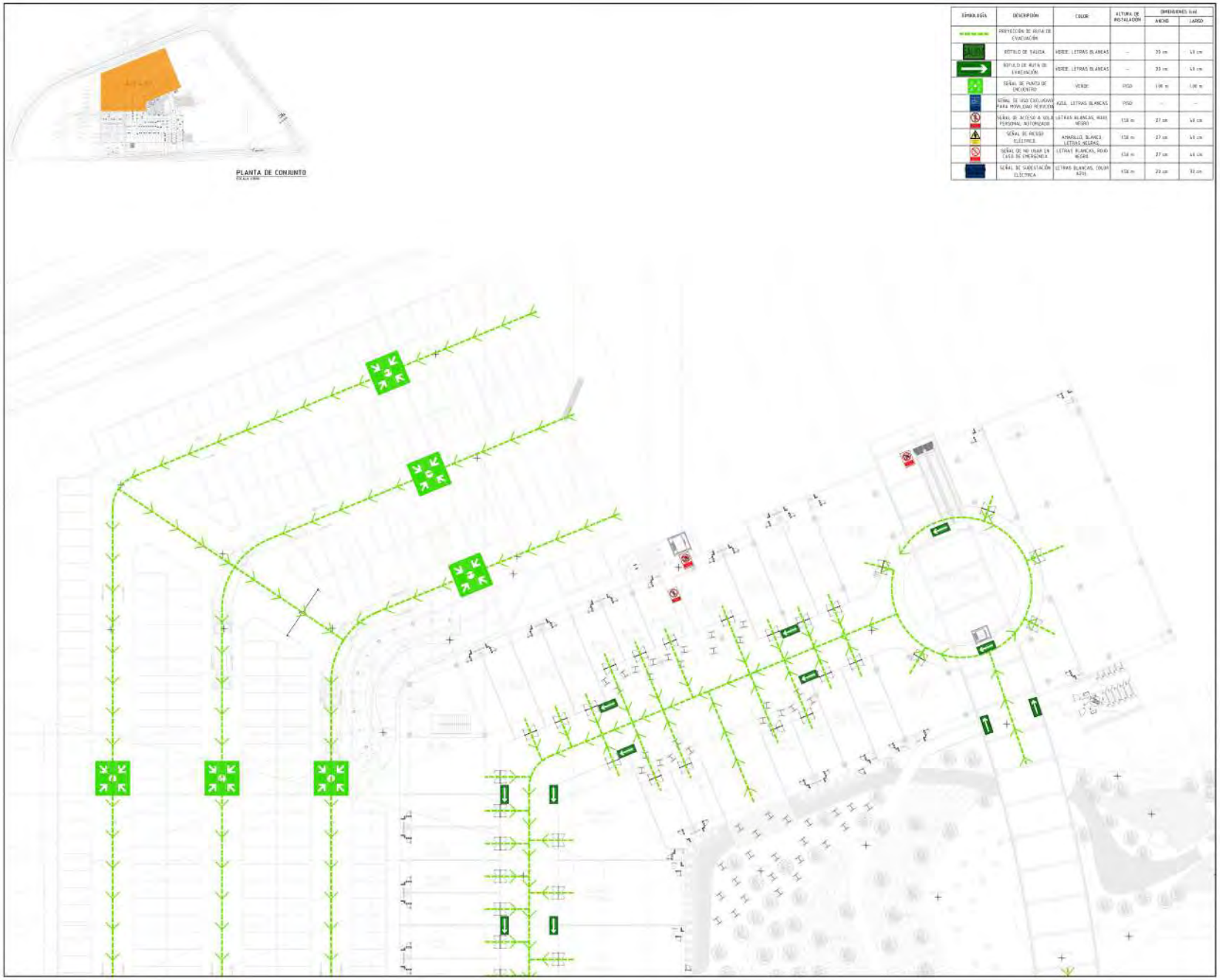
PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 06 - TERRAZA 0 + 100.5 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC
CONSULTORÍA PLANIFICACIÓN

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: SS-05



SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COLOR	ALTURA DE INSTALACIÓN	DIMENSIONES (cm)	
				ANCHO	LARGO
	PROYECCIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN				
	RÓTULO DE SALIDA	VERDE, LETRAS BLANCAS	–	20 cm	40 cm
	RÓTULO DE RUTA DE EVACUACIÓN	VERDE, LETRAS BLANCAS	–	20 cm	40 cm
	SEÑAL DE PUNTO DE ENCUENTRO	VERDE	PISO	100 m	100 m
	SEÑAL DE USO EXCLUSIVO PARA MOVILIDAD REDUCIDA	AZUL, LETRAS BLANCAS	PISO	–	–
	SEÑAL DE ACCESO A VOLO PERSONAL AUTORIZADO	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE RIESGO ELÉCTRICO	AMARILLO, BLANCO, LETRAS NEGRAS	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA	LETRAS BLANCAS, ROJO NEGRO	150 m	27 cm	40 cm
	SEÑAL DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	LETRAS BLANCAS, COLOR AZUL	150 m	20 cm	30 cm

SELLOS:

PROYECTO:

PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:

ENTRE CALLE MONTECARMELO Y CALLE PRINCIPAL COSTADO SUR DE PLAZA MUNDO IV ETAPA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR

PROPIETARIO:

GRUPOAGRISAL

DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:

PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 07 - TERRAZA 0 + 100.5 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC CONSULTORÍA PLANIFICACIÓN

11 AVENIDA NORTE Y CALLE EL CARMEN, CENTRO DE NEGOCIOS MINERVA (CCN), L-16, SANTA TECLA, LA LIBERTAD

T +(503) 2264 9811

©2022 BLANCAS BON ESTUDIOS LOS DERECHOS RESERVADOS.

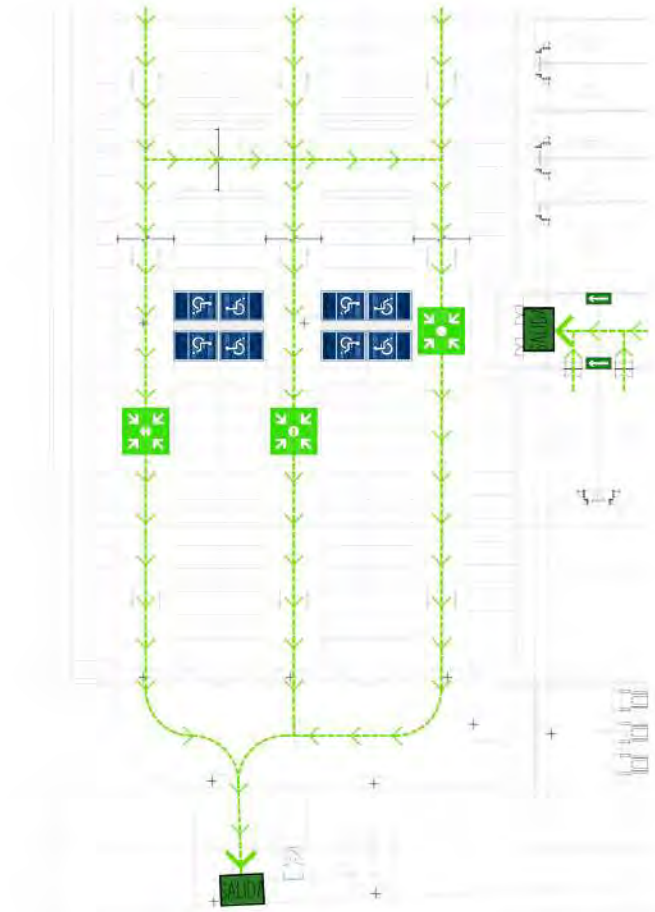
ESCALA: INDICADA

FECHA 26/09/2022

HOJA: SS-06

PLANTA DE CONJUNTO

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COLOR	ALTURA DE INSTALACIÓN	DIMENSIONES (cm) ANCHO	LARGO
	PROYECCIÓN DE RUTA DE EVACUACIÓN				
SALIDA	RÓTULO DE SALIDA	VERDE, LETRAS BLANCAS	—	25 cm	53 cm
	RÓTULO DE RUTA DE EVACUACIÓN	VERDE, LETRAS BLANCAS	—	33 cm	53 cm
	SEÑAL DE PUNTO DE ENCUENTRO	VERDE	PISO	1.00 m	1.00 m
	SEÑAL DE USO EXCLUSIVO PARA MINUSVALIDO REMOVIBLE	AZUL, LETRAS BLANCAS	PISO	—	—
	SEÑAL DE ACCESO A SOLO PERSONAL AUTORIZADO	LETRAS BLANCAS, FONDO NEGRO	1.50 m	27 cm	53 cm
	SEÑAL DE PELIGRO ELÉCTRICO	AMARILLO, BLANCO, LETRAS NEGRAS	1.50 m	27 cm	53 cm
	SEÑAL DE NO USAR EN CASO DE EMERGENCIA	LETRAS BLANCAS, FONDO NEGRO	1.50 m	27 cm	53 cm
	SEÑAL DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	LETRAS BLANCAS, COLOR AZUL	4.50 m	20 cm	30 cm



SELLOS:

PROYECTO:
PLAZA MUNDO USULUTÁN

UBICACIÓN:
ENTRE CALLE MONTECARMELO Y CALLE PRINCIPAL COSTADO SUR DE PLAZA MUNDO IV ETAPA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR

PROPIETARIO:
GRUPOAGRISAL
DESARROLLOS INMOBILIARIO COMERCIALES SA DE CV

CONTENIDO:
PLANTA DE SEÑALIZACIÓN DE ÁREA 08 - TERRAZA 0 + 100.5 m

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: DISEÑOARQ	
DISEÑO ESTRUCTURAL: DISEÑOEST	
DISEÑO ELÉCTRICO: DISEÑOELECT	
DISEÑO HIDRÁULICO: DISEÑOHID	
DISEÑO MECÁNICO: DISEÑOAA	

MS|AC
CONSULTORÍA PLANIFICACIÓN

ESCALA: INDICADA
FECHA: 26/09/2022
HOJA: SS-07

ANEXO 6

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO "PLAZA MUNDO USULUTÁN"
NFA 556-2022

_____

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Septiembre de 2022

Contenido

1. TÍTULO Y AUTORES. 1
1.1. NOMBRE DEL TITULAR Y/O REPRESENTANTE LEGAL. 1
1.2. HOJA DE CRÉDITOS: NOMBRE DE LOS MIEMBROS DEL EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO. 1
1.2.1. COORDINACIÓN DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO E INGENIERÍA DEL PROYECTO 1
1.1.1. PRESTADORES DE SERVICIOS AMBIENTALES 1
1.1.2. OTROS PROFESIONALES PARTICIPANTES 1
2. RESUMEN EJECUTIVO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y SUS ALTERNATIVAS 4
3.1. PROPÓSITO Y NECESIDAD DEL PROYECTO PROPUESTO 4
3.2. ANÁLISIS Y DESARROLLO DE ALTERNATIVAS 4
3.2.1. ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN DEL PROYECTO 4
3.2.1.1. ALTERNATIVA SELECCIONADA 6
3.3. DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO 6
3.4. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO 7
3.5. COLINDANTES Y SUS ACTIVIDADES 7
3.6. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO 8
3.7. ACCESO 8
3.8. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS 9
3.9. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO 9
3.9.1. ESTACIONAMIENTOS Y OTROS 9
3.9.2. EDIFICIO 9
3.9.3. PLAZA CENTRAL 10
3.9.4. ÁREA VERDE 10
3.9.5. CALLES Y ACERAS. 11
3.9.6. ÁREA DE CARGA Y DESCARGA 11
3.9.7. EQUIPAMIENTO 11
3.9.8. AGUA POTABLE 12
3.9.9. ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES 12
3.9.10. ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SISTEMA DE DETENCIÓN DE AGUAS LLUVIAS 12
3.10. ACTIVIDADES DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN 13

3.10.1. TALA DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS 15
3.10.2. DESCAPOTE 15
3.10.3. DEMOLICIÓN DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE 15
3.10.4. PLANTEL 16
3.10.5. TERRACERÍA 16
3.10.6. CONSTRUCCIÓN DE POZO Y CISTERNA DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE 17
3.10.7. CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA HIDRÁULICO DE AGUAS LLUVIAS Y DE DETENCIÓN 17
3.10.8. CONSTRUCCIÓN SISTEMA HIDRÁULICO AGUAS NEGRAS 18
3.10.9. CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES 19
3.10.10. CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTOS 20
3.10.11. ÁREA DE CARGA Y DESCARGA 21
3.10.12. CONSTRUCCIÓN DE CASETAS DE ACCESO Y TAPIALES PERIMETRALES 21
3.10.13. EDIFICACIONES COMERCIALES 21
3.10.14. INSTALACIONES GENERALES 21
3.10.15. REVEGETACIÓN 22
3.10.16. DESALOJO DE MATERIAL SOBRANTE Y NO REUTILIZABLE 22
3.11. SISTEMA CONSTRUCTIVO Y TECNOLÓGICO 22
3.11.1. ILUMINACIÓN 22
3.11.2. VENTILACIÓN 22
3.11.3. PAREDES 23
3.11.4. TIPOS DE PISOS 23
3.11.5. TECHOS 23
3.11.6. SISTEMA HIDROSANITARIO 23
3.12. ACTIVIDAD DE ETAPA DE FUNCIONAMIENTO COMERCIAL 23
3.12.1. DEMANDA DE SERVICIOS BÁSICOS. 23
3.12.2. ESTACIONAMIENTO Y LOGÍSTICA DE FURGONES Y CAMIONES DE RECEPCIÓN DE PROVEEDORES 23
3.12.3. ACTIVIDAD COMERCIAL 24
3.12.4. CIRCULACIÓN VEHICULAR. 24
3.13. ACTIVIDADES DE LA ETAPA DE CIERRE 25
3.14. ALCANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL 25
3.15. FACTIBILIDADES OBTENIDAS 26
3.16. PLANOS 27

4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y DE NORMATIVA AMBIENTAL APLICABLE, RELATIVAS A LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO. 27
4.1. MARCO LEGAL 27
4.2. MARCO INSTITUCIONAL 49
4.3. PERMISOS, AUTORIZACIONES Y FACTIBILIDADES OBTENIDAS A LA FECHA. 49
4.4. IMPLICACIONES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO 50
4.4.1. IMPLICACIONES POSITIVAS 50
4.4.2. IMPLICACIONES NEGATIVAS 51
4.5. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO JURÍDICO AMBIENTAL DEL PROYECTO 51
5. DESCRIPCIÓN, CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ACTUAL DE LOS COMPONENTES FÍSICOS, BIOLÓGICOS Y SOCIOECONÓMICOS, DEL SITIO Y ÁREA DE INFLUENCIA. 52
5.1. ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA E INDIRECTA. 52
5.2. DESCRIPCIÓN DEL ESCENARIO AMBIENTAL Y SOCIAL. 53
5.2.1. MEDIO FÍSICO 55
5.2.1.1. GEOLOGÍA 55
5.2.1.2. SUELOS 55
5.2.1.3. TOPOGRAFÍA 57
5.2.1.4. CLIMA 58
5.2.1.4.1. PRECIPITACIONES 58
5.2.1.4.2. TEMPERATURA 58
5.2.1.4.3. VIENTO 59
5.2.1.5. RECURSO HÍDRICO SUPERFICIAL 59
5.2.1.6. HIDROGEOLOGÍA 59
5.2.1.7. BALANCE HÍDRICO. 60
5.2.1.8. AMENAZAS NATURALES. 61
5.2.2. MEDIO BIÓTICO 61
5.2.2.1. FLORA 63
5.2.2.2. FAUNA 63
5.2.3. MEDIO SOCIO ECONÓMICO 64
5.2.4. MEDIO CONSTRUIDO 65
5.2.5. MEDIO CULTURAL 65
5.2.6. PAISAJE 65
6. IDENTIFICACIÓN, PRIORIZACIÓN, PREDICCIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES 66

6.1. CAMBIOS POTENCIALES POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO 66
6.2. DESCRIPCIÓN DE MÉTODO UTILIZADO PARA LA PREDICCIÓN DE IMPACTOS 66
6.2.1. RECOLECCIÓN DE DATOS. 66
6.2.2. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LOS DATOS. 67
6.2.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL (PRIORIZACIÓN DE IMPACTOS). 67
6.3. COMPONENTES AMBIENTALES. 68
6.4. CRITERIOS DE EVALUACIÓN. 68
6.4.1. SIGNIFICATIVIDAD DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES EVALUADOS. 69
6.4.2. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. 69
6.4.3. PROPUESTA DE MITIGACIÓN 69
6.5. ACTIVIDADES DEL PROYECTO CAUSANTES DE IMPACTO. 70
6.6. FACTORES AMBIENTALES POTENCIALMENTE AFECTADOS POR EL PROYECTO. 73
6.7. MATRIZ DE INTERACCIÓN PROYECTO. 75
6.8. EVALUACIÓN DE IMPACTOS PROYECTO. 78
6.9. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. 81
6.9.1. COMPONENTES FÍSICO Y QUÍMICO. 81
6.9.2. COMPONENTES BIOLÓGICO Y ECOLÓGICO. 81
6.9.3. COMPONENTES SOCIOLÓGICO Y CULTURAL. 82
6.9.4. COMPONENTES ECONÓMICO Y OPERATIVO. 82
7. PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL 84
7.1. JERARQUÍA DE MITIGACIÓN. 84
7.2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROPUESTA. 85
7.2.1. MEDIDAS AMBIENTALES DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 85
7.2.1.1. MEDIDA 1: MANEJO ADECUADO DE MATERIAL TÉRREO. 85
7.2.1.2. MEDIDA 2: HUMECTAR SUELO PARA MITIGAR POLVO. 85
7.2.1.3. MEDIDA 3: DESALOJO Y DISPOSICIÓN EN SITIO AUTORIZADO DEL MATERIAL SOBRANTE DE DESCAPOTE Y DE TERRACERÍA 86
7.2.1.4. MEDIDA 4: SUMINISTRO DE AGUA POTABLE PARA TRABAJADORES 86
7.2.1.5. MEDIDA 5: DOTACIÓN DE BATERÍAS DE SANITARIOS PORTÁTILES Y SU MANTENIMIENTO 87
7.2.1.6. MEDIDA 6: MANEJO INTEGRAL DE LOS DESECHOS SÓLIDOS COMUNES. 88
7.2.1.7. MEDIDA 7: CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL DE LA ESCORRENTÍA SUPERFICIAL 89
7.2.1.8. MEDIDA 8: CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE TIPO ORDINARIO. 90

7.2.1.9. MEDIDA 9: COMPENSACIÓN AMBIENTAL POR PÉRDIDA DE COBERTURA VEGETAL Y AFECTACIÓN DE LA FAUNA Y DEL PAISAJE, IMPERMEABILIZACIÓN Y EXTRACCIÓN DE RECURSO HÍDRICO. 92

7.2.1.10. MEDIDA 10: REVEGETACIÓN INTERNA 94

7.2.1.11. MEDIDA 11: MANEJO Y ELIMINACIÓN DE DESECHOS DE LA CONSTRUCCIÓN EN SITIO AUTORIZADO. 95

7.2.2. MEDIDAS AMBIENTALES DE FUNCIONAMIENTO 96

7.2.2.1. MEDIDA 1: MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DEL SISTEMA DE DETENCIÓN DE AGUAS LLUVIAS Y CABEZAL DE DESCARGA. 96

7.2.2.2. MEDIDA 2: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS POR EL TREN DE ASEO DE LA MUNICIPALIDAD. 96

7.2.2.3. MEDIDA 3: MONITOREO DE LA CALIDAD DEL AGUA TRATADA Y VERTIDA A CUERPO RECEPTOR. MONITOREO DE LOS LODOS RESIDUALES PREVIO A SU DISPOSICIÓN FINAL. 97

7.2.2.4. MEDIDA 4: MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE. 97

7.2.2.5. MEDIDA 5: MANTENIMIENTO DEL ALCANTARILLADO SANITARIO Y DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO. 98

7.2.2.6. MEDIDA 6: TRASPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL AMBIENTALMENTE ADECUADA DE LODOS RESIDUALES DE TIPO ORDINARIO. 98

7.3. CUADROS DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL (PMA). 100

7.3.1. ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 100

7.3.2. ETAPA DE FUNCIONAMIENTO 109

7.4. RESUMEN DE FIANZAS DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL A PRESENTAR. 114

8. BIBLIOGRAFÍA 115

ANEXOS 116

Tablas

Tabla 1: Distribución general de áreas del proyecto ____ *9*
Tabla 2: Distribución de áreas del edificio ____ *9*
Tabla 3: Distribución de áreas del anfiteatro ____ *10*
Tabla 4: Distribución de áreas del Food Court ____ *10*
Tabla 5: Resumen de área verde ____ *10*
Tabla 6: Cuadro de área de calles y aceras ____ *11*
Tabla 7: Cuadro resumen de factibilidades del proyecto ____ *27*
Tabla 8: Precipitación promedio mensual en la zona del sitio del proyecto ____ *58*
Tabla 9: Temperatura promedio mensual en la zona del sitio del proyecto ____ *58*
Tabla 10: Dirección del viento en la zona del proyecto ____ *59*
Tabla 11: Balance Hidrología ____ *60*
Tabla 12: Resumen del Balance Hidrología ____ *61*

Tabla 13: Resumen de amenazas naturales 61
Tabla 14 Criterios de evaluación 68
Tabla: 15 Rangos establecidos para la conversión de los ES obtenidos 69
Tabla 16: Actividades del proyecto causantes de impacto 70
Tabla 17: Factores ambientales potencialmente afectados por el proyecto 73
Tabla 18 Matriz de interacción 76
Tabla 19: Jerarquización de actividades impactantes 77
Tabla 20: Jerarquización de factores afectados 78
Tabla 21 Resumen de Principales Impactos Potenciales Negativos 83
Tabla 22. Resumen del material sobrante de descapote y terracería fase 2A 86
Tabla 23. Provisión de agua potable a los trabajadores 87
Tabla 24. Costos de provisión de agua potable a los trabajadores 87
Tabla 25. Requerimiento de sanitarios según el avance de las obras 88
Tabla 26. Cálculo del costo de sanitarios portátiles 88
Tabla 27. Resumen del cálculo de la Compensación 93
Tabla 28. Costos de la revegetación 95
Tabla 29: Resumen de los montos de las fianzas de cumplimiento ambiental por etapa de ejecución 114

Ilustraciones

Ilustración 1: Ubicación del terreno Opción A Fuente: Elaboración propia 5
Ilustración 2: Ubicación del terreno Opción B Fuente: Elaboración propia 5
Ilustración 3: Ubicación del terreno Opción C Fuente: Elaboración propia 6
Ilustración 4: Localización del proyecto 7
Ilustración 5: Colindantes del proyecto 8
Ilustración 6: Acceso al proyecto 8
Ilustración 7: Diseño de trampas de grasas 12
Ilustración 8: Cronograma de ejecución 14
Ilustración 9: Plano de conjunto de la planta de tratamiento de aguas residuales 20
Ilustración 10: Ubicación del proyecto 52
Ilustración 11: Ciudad de Usuluán áreas urbanizadas 53
lustración 12: Sitio del proyecto y su ubicación con relación al área de conservación más cercana 54
lustración 13: ZAUS, según Decreto Ejecutivo No. 59 del MARN, y su relación con el Sitio del proyecto. 54
Ilustración 14: Unidades Morfoestructurales. El terreno se ubica en La Planicie Costera 55
Ilustración 15: Clasificación Pedológica, según el VIGEA-MARN 56
Ilustración 16: Clases de suelo, según el VIGEA-MARN 56
Ilustración 17: Usos del suelo, según el VIGEA-MARN 57
Ilustración 18: Imagen de la infraestructura existente 57
Ilustración 19: Pendientes del terreno, según el VIGEA-MARN 58
Ilustración 20: Terreno del Proyecto sobre drenaje natural 59
Ilustración 21:Mapa Hidrogeológico del Entorno del Proyecto 60
lustración 22:Ecosistema presente en el sitio del proyecto: Bosque Húmedo subtropical 62
lustración 23:Cuerpo de agua cercano al terreno 66
Ilustración 24: Esquemas del sistema de detención 90

Ilustración 25: Diagrama de la PTAR *91*
Ilustración 26: Ubicación de la PTAR *92*

1. Título y autores.

1.1. Nombre del Titular y/o Representante Legal.

TITULAR: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A. de C.V.
REPRESENTANTE LEGAL: Ricardo Ernesto Augspurg Meza
TELÉFONO FIJO: 2500-9000 CELULAR: 7940-2510
CORREO ELECTRÓNICO: **ricardo.augspurg@agrisal.com**

1.2. Hoja de créditos: Nombre de los miembros del equipo multidisciplinario.

Las acreditaciones de los Prestadores de Servicios Ambientales se incluyen en el Anexo A.10. A continuación, se presenta cuadro resumen del equipo de profesionales participantes.

1.2.1. Coordinación del diseño arquitectónico e ingeniería del proyecto

NOMBRE DEL PROFESIONAL	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN EL ESIA	FIRMA
Arquitecto: Fernando Osegueda	Coordinación del diseño arquitectónico e ingeniería del proyecto	

1.1.1. Prestadores de Servicios Ambientales

PROFESIONALES PARTICIPANTES	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN EL EsIA	FIRMA
Ingeniero: Juan José Castillo Corleto Registro MARN-RPSEA-PN-No. 670	Coordinación de la preparación de Estudio, preparación de la Línea base ambiental y el Programa de Manejo Ambiental.	
Ingeniero: Oscar Manuel Hernández Palma. Registro MARN-RPSEA-PN-No. 184.	Descripción del proyecto. Evaluación ambiental	

1.1.2. Otros profesionales participantes

NOMBRE DE PROFESIONALES PARTICIPANTES	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN EL ESIA	FIRMA
Licenciado: William Vaquerano	Medio Biótico.	
Ingeniero: Federico Castellanos	Diagnóstico Medio Físico - Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo	

NOMBRE DE PROFESIONALES PARTICIPANTES	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN EL ESIA	FIRMA
Licenciada: Jacqueline Mejía	Análisis Legal Integral.	
Ingeniero: César Amílcar Elías Medina	Estudios Hidráulicos.	
Asistencia Técnica en Hidrogeología (ATH)	Estudio Hidrogeológico	
Licenciada: Silvia de Larios	Aspectos Sociológicos y Culturales.	

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

2. Resumen ejecutivo.

Este resumen ejecutivo presenta una síntesis del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto denominado "Plaza Mundo Usulután", cuyo titular es la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., el cual ha sido elaborado por profesionales registrados en el MARN, conjuntamente con el apoyo de especialistas en las diferentes disciplinas que se requiere en la elaboración de un estudio de esta naturaleza; quienes han atendido lo requerido en los Términos de Referencia emitidos por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

El proyecto se construirá en una superficie de 66,234.64 m^2 y consiste en un desarrollo comercial ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután. Sus componentes infraestructurales principales incluyen un edificio, estacionamientos y una plaza central integrada con un anfiteatro y un área de Food Court

El proyecto responde al objetivo de convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, municipios aledaños y poblaciones de la zona oriental del país; aprovechando la posición geográfica, la facilidad de acceso y la factibilidad de obtener servicios básicos y permisos para su desarrollo por parte de diferentes instituciones.

Los diseñadores del proyecto dan particular atención a la infraestructura de desalojo de aguas lluvias, a fin de prevenir problemas de inundaciones aguas abajo del desarrollo comercial; a las aguas servidas, al manejo de los desechos sólidos y al tráfico vehicular; lo que permite en su evaluación identificar los impactos y las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación ambiental que se deben establecer en el desarrollo para su viabilidad ambiental.

El medio natural actual donde se asentará el proyecto actualmente constituye un escenario intervenido fuertemente perturbado y totalmente desprovisto de la vegetación original típica de la zona; ya que sustenta árboles dispersos y una superficie que fue destinada a cereales y actualmente ocupada por pastos naturales y sustrato herbáceo.

El EsIA tiene como objetivo general, analizar los efectos que la ejecución del proyecto producirá en su sitio de emplazamiento y área de influencia. Para ello, identifica los principales elementos ambientales que podrían resultar afectados directa o indirectamente, positiva o negativamente durante las diferentes etapas del proyecto e identifica las actividades de preparación de sitio, construcción y funcionamiento del proyecto que podrían ocasionar impactos ambientales. También considera un cierre posible de las instalaciones en caso de que el Titular del proyecto decida realizar un cambio de giro comercial. El estudio incluye los aspectos necesarios para fundamentar el análisis de las repercusiones derivadas de la ejecución del Proyecto en el medio natural y antrópico en donde se inserta, incluyendo un análisis de riesgos ambientales. El análisis del conjunto de variables consideradas permitió realizar la respectiva evaluación del impacto ambiental a causa de las etapas del proyecto en interacción con los elementos ambientales de su área de influencia.

Algunos cambios en el medio físico son negativos y son considerados seriamente a fin de anticipar las soluciones de ingeniería, como es el caso de la concentración de escorrentía por impermeabilización del suelo, que de no tomarse las providencias del caso podría derivar en inundaciones. Para ello, el proyecto cuenta con un sistema de detención que regulará la escorrentía que se genere a fin de descargarla en forma controlada, logrando un impacto hidráulico cero.

Es importante hacer referencia que las aspiraciones sociales y laborales, así como las preocupaciones de carácter ambiental de los pobladores del entorno se han captado, donde los asistentes expresaron su interés

en la ejecución como parte importante del desarrollo del departamento y municipio de Usulután, así como las preocupaciones de carácter ambiental. En la presentación del proyecto a los participantes se les informó que en el EsIA se han considerado sus preocupaciones, lo cual podrá ser consultado en detalle durante el período de consulta que establece el artículo 25 de la Ley del Medio Ambiente.

El Programa de Manejo Ambiental, incluye las medidas ambientales de mitigación y compensación, el programa de monitoreo y cronograma de ejecución de medidas ambientales.

3. Descripción del proyecto y sus alternativas

3.1. Propósito y necesidad del proyecto propuesto

El objetivo del proyecto en estudio es convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, y comunidades de su área de influencia. La construcción de un by pass ofrece una excelente opción para mejorar la calidad de vida de importantes sectores de la población en dicha zona, particularmente por el desarrollo de nuevas fuentes de trabajo, creando un polo de desarrollo comercial con la consecuente generación de empleo desde su etapa constructiva hasta su funcionamiento.

El concepto y diseño del proyecto que se evalúa en esta oportunidad responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; sino de protección y compensación ambiental al haber considerado las recomendaciones de estudios técnicos de apoyo, ver sección B de anexos.

El proyecto no solo contempla la parte del diseño en lo referente a iluminación, consumos energéticos, reuso de materiales, ventilación, revegetación exterior en sus instalaciones, accesibilidad para personas discapacitadas, saneamiento ambiental, evacuación de escorrentías controladas y otros componentes; sino que se han actualizado y profundizado los aspectos hidrológicos, hidráulicos y los riesgos ambientales resultantes de su ejecución; sobre todo aquellos riesgos que podrían afectar a los pobladores ubicados aguas abajo del proyecto y los riesgos ambientales generados por fenómenos naturales que podrían dañar la infraestructura del centro comercial que se establezca, de no tomarse las medidas precautorias.

3.2. Análisis y desarrollo de Alternativas

3.2.1. Alternativas de ubicación del proyecto

La selección del terreno para lograr un diseño arquitectónico que permitiera resolver las necesidades de un proyecto comercial garantizando la experiencia del visitante y la operación eficiente de las edificaciones es fundamental. En ese contexto, se evaluaron 3 opciones de terrenos en el departamento de Usulután, hasta se definir el seleccionado. Los principales criterios que orientaron este proceso fueron:

1. Área del terreno: Inicialmente se estimó un mínimo de 7 manzanas de terreno para alojar todos los requerimientos de la plaza comercial.
2. Ubicación: se identificaron accesos posibles a calles y carreteras, ciudades principales y rutas necesarias para la movilidad de visitantes, trabajadores y el suministro de productos para venta a nivel de detalle (conveniencia logística).
3. Clima: mínimo riesgo ante eventos naturales.

4. Topografía: terreno plano o semi plano con suficientes frentes para facilitar los accesos, sin problemas arqueológicos, servidumbres.
5. Aspectos medioambientales, como, por ejemplo; cantidad y tipo de árboles, afectación de la cobertura vegetal, fauna y riesgos relacionados a inundaciones, flujo de escombros, entre otros.
6. Cercanía de cuerpo receptor para la descarga de aguas lluvias y/o aguas residuales tratadas.
7. Disponibilidad y calidad de agua.
8. Red eléctrica primaria con capacidad suficiente para satisfacer la demanda inicial y futuras ampliaciones.
9. Cercanía de centros urbanos para la contratación de personal y otros servicios sociales.
10. Acceso a proveedores.
11. Clima socio político del municipio para garantizar la buena recepción y apoyo para un proyecto de tal magnitud y naturaleza.

- Opción A:

Ilustración 1: Ubicación del terreno Opción A
Fuente: Elaboración propia

- Opción B:

Ilustración 2: Ubicación del terreno Opción B
Fuente: Elaboración propia

- Opción C:

Ilustración 3: Ubicación del terreno Opción C
Fuente: Elaboración propia

3.2.1.1. Alternativa seleccionada

Esta opción C de desarrollo del proyecto incluye un diseño que cubre perfectamente todos los objetivos de servicios comerciales de la Ciudad de Usulután y comunidades del entorno, a un costo económico significativamente mayor, pero social y ambientalmente viable al considerar aspectos que van más allá de su simple ejecución. Presentando mayores beneficios sociales y ambientales, puesto que se trata de un desarrollo comercial urbanístico, sostenible y en armonía con el medio ambiente para no causar malestares a sus vecinos y entorno; e incorporando los preceptos de la política ambiental corporativa del Titular del Proyecto. Los espacios proyectados en el plan de ocupación del inmueble se muestran en los planos contenidos en los anexos de la sección C.

3.3. Descripción de características del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas.

El perímetro de las edificaciones proveerá a los visitantes del estacionamiento necesario. El proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta, dos accesos vehiculares para la circulación de vehículos livianos y vehículos de carga /

descarga. Uno en el costado sur poniente y otro en el costado oriente. Finalmente, un acceso en el costado sur oriente exclusivo de vehículos de carga y descarga.

3.4. Localización del proyecto

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután.

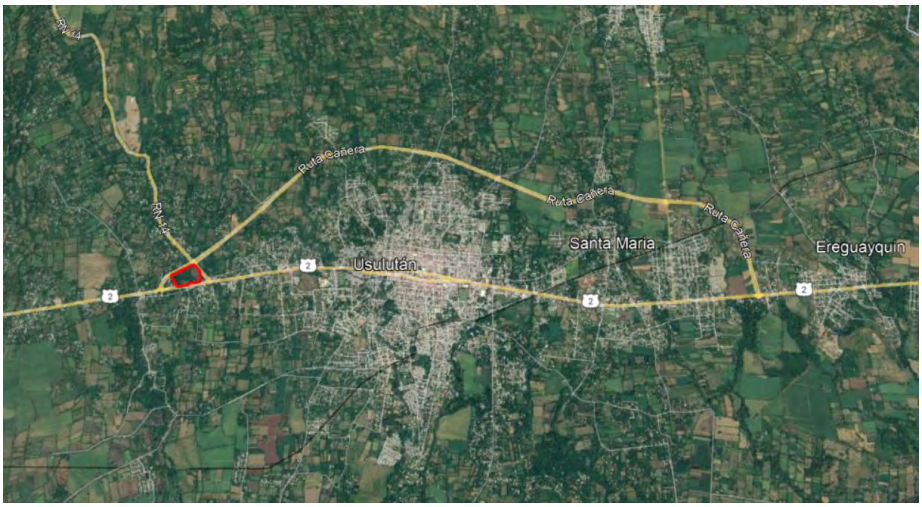


Ilustración 4: Localización del proyecto

3.5. Colindantes y sus actividades

- Poniente – Baja densidad de casas de habitación unifamiliares.
- Norte – "*Bypass*" de por medio con terrenos rurales de uso agrícola.
- Oriente – CN14 de por medio con terrenos rurales y templo Tabernáculo Bíblico Bautista.
- Sur – Colindando directamente con vivienda unifamiliar, taller, car wash y Carretera del Litoral de por medio con motel y comercios.

Para tener una mejor visualización de los colindantes, ver plano topográfico (anexo C.11).

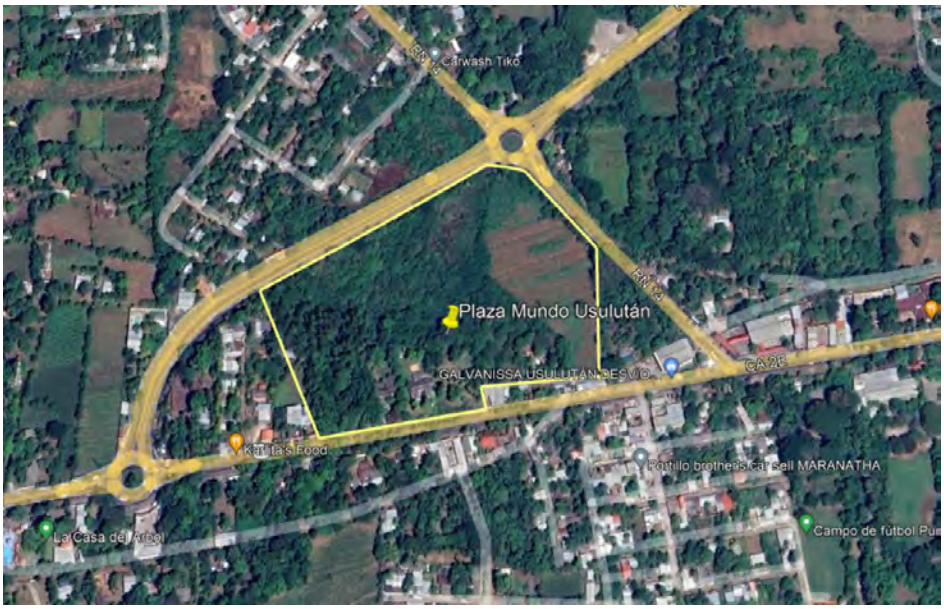


Ilustración 5: Colindantes del proyecto
Fuente: Elaboración propia

3.6. Topografía del terreno

La topografía del inmueble posee una altimetría regularmente plana, con pendientes promedio del 2%, descendiendo de costado sur poniente a nororiente. (Ver anexo C.11: Plano topográfico).

3.7. Acceso

De acuerdo con lo mencionado en el Estudio de Tráfico realizado (anexo B.7), el proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta (ver flecha color verde), dos accesos vehiculares para dar acceso a vehículos livianos y vehículos de carga / descarga; Uno en el costado sur y otro en el costado oriente (ver flechas amarillas). Finalmente, un acceso en el costado sur exclusivo de vehículos de carga y descarga (ver flecha azul).

Ilustración 6: Acceso al proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico

3.8. Distribución de las áreas

Los espacios proyectados en el plan de ocupación del inmueble se muestran en el siguiente cuadro resumen de áreas:

Tabla 1: Distribución general de áreas del proyecto

RESUMEN ÁREAS PLAZA MUNDO USULUTÁN			
1.0	**ESTACIONAMIENTO**	**Área (m2)**	**30,862.84**
1.1	Área Verde	4,060.68	
1.2	Calles	13,648.55	
1.3	Aceras	2,616.11	
1.4	Estacionamientos	10,537.50	
2.0	**EDIFICIO**	**Área (m2)**	**31,702.86**
2.1	Locales	21,410.80	
2.2	Pasillos Públicos	8,131.68	
2.3	Pasillos de Servicio	556.33	
2.4	Áreas de Apoyo	971.07	
2.5	Equipos	289.06	
2.6	Oficinas	343.92	
3.0	**PLAZA CENTRAL**	**Área (m2)**	**3,668.94**
3.1	Anfiteatro	1,486.91	
3.2	Food Court	2,182.03	
		Total	**66,234.64**

3.9. Descripción de áreas del proyecto

El concepto y diseño del proyecto responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; sino de protección y compensación ambiental al haber considerado las preocupaciones que privan en la municipalidad de Usulután y los pobladores de las comunidades del sector.

El proyecto contempla una distribución de áreas donde se proyecta la construcción de una infraestructura que cuenta con los siguientes componentes:

3.9.1. Estacionamientos y otros

El proyecto contará con un total aproximado de 800 estacionamientos distribuidos alrededor de las edificaciones en tres grandes zonas: poniente, norte y oriente. La superficie total de estacionamientos es de 10,537.50 m^2.

3.9.2. Edificio

El proyecto contempla la construcción de un edificio destinado a un supermercado, cines, locales ancla, área financiera y locales comerciales. El edificio cubre un área de 9,948.14 m^2, cuya distribución de espacios se presenta en el siguiente cuadro:

Tabla 2: Distribución de áreas del edificio

RESUMEN DEL ÁREA UTIL	
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (M²)**
Locales	21,410.80
Área de Pasillos públicos	8,131.68
Área de Pasillos servicios	556.33
Área de apoyo (Bodegas)	971.07
Área de equipos (subestaciones)	289.06
Área de oficina / BOC	343.92
ÁREA TOTAL	**31,702.86**

Los locales ocupan un espacio de 21,410.80 m^2.

3.9.3. Plaza central

Estará conformada por un área de anfiteatro que comprende graderías, escenario y área verde al poniente de las graderías (incluyendo río) y otra destinada para Food Court integrada por área de mesas Food Court, área verde (incluyendo río) y área de mesas (3 huellas con pérgolas rombos); todo distribuido en 3,668.94 m^2.

El anfiteatro está integrado por graderías, escenario y un área verde al poniente de las graderías.

Tabla 3: Distribución de áreas del anfiteatro

ÁREA ANFITEATRO	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AGR	470.15
AESC	199.95
ARIO	206.51
AVRD-ANF	610.30
TOTAL	**1,486.91**

El Food Court estará distribuido en un área de mesas, área verde y un área de mesas con pérgolas.

Tabla 4: Distribución de áreas del Food Court

ÁREA FOOD COURT	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AMS1	1,273.31
AMS2	285.72
ARIO	190.31
AVRD-FCO	432.69
TOTAL	**2,182.03**

3.9.4. Área verde

El área verde del proyecto se encuentra distribuida en 3 sectores el primero en el área de estacionamiento el segundo en el área de anfiteatro y el último en el Food Court.

Tabla 5: Resumen de área verde

RESUMEN ÁREA VERDE	ÁREA (m2)
Área Verde Estacionamiento	4,060.68

RESUMEN ÁREA VERDE	ÁREA (m2)
Área Verde Anfiteatro	610.30
Área Verde Food Court	432.69
Total	**5,103.67**

3.9.5. Calles y aceras.

Comprende el espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro comercial, con un área de 13,648.55 m^2 en el caso de las calles y 2,616.11 m^2 de aceras, para permitir su seguridad dentro de las instalaciones. Dicha área está distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas con concreto simple.

Tabla 6: Cuadro de área de calles y aceras

ÁREAS CALLES	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
CL1	423.43
CL2	1,342.38
CL3	1,408.92
CL4	1,505.00
CL5	1,864.10
CL6	1,012.86
CL7	1,641.98
CL8	1,635.19
CL9	286.37
CL10	460.08
CL11	697.45
CL12	112.58
CL13	1,208.21
CL14	50.00
TOTAL	**13,648.55**

ÁREAS ACERAS	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AC1	34.64
AC2	358.36
AC3	1,214.60
AC4	199.99
AC5	456.84
AC6	351.68
TOTAL	**2,616.11**

3.9.6. Área de carga y descarga

El proyecto contará con tres andenes de carga y descarga.

1. Carga y descarga del costado norte. Exclusivo para el suministro de locales comerciales con capacidad para dos camiones en simultáneo.
2. Carga y descarga del costado surponiente. Exclusivo para la operación del suministro de productos y desalojo de desechos del supermercado.
3. Carga y descarga del costado suroriente. Para el desalojo de desechos del Anfiteatro, Plaza de comidas y Locales comerciales del sector sur oriente.

3.9.7. Equipamiento

El proyecto estará dotado en un área central de aproximadamente 3,000 m^2 de un anfiteatro para aproximadamente 700 personas, plazas ajardinadas y suficientes locales de comida para el entretenimiento de familias. El interior de las edificaciones contará con 5 rotondas de aproximadamente 450 m^2 para el desarrollo de eventos o exposiciones comerciales o culturales según la calendarización y necesidades del sitio.

3.9.8. Agua potable

El abastecimiento de agua potable será por medio de pozo, calculando una dotación cuyas características de rendimiento garantizarán el abastecimiento de la demanda de personas. Por ser autoabastecido, se contempla la compensación por uso del agua del acuífero. Para más información remitirse al anexo B.1: Diseño Hidráulico para la Red de Agua Potable y Aguas Negras.

3.9.9. Alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales

Para el cálculo de la tubería principal de descarga, se tomarán en cuenta los artefactos sanitarios en la unidad comercial. Las aguas negras y servidas del proyecto serán descargadas a planta de tratamiento de aguas residuales a ubicarse en el sector suroriental del proyecto, ver anexo B.1: Diseño Hidráulico para la Red de Agua Potable y Aguas Negras y anexo B.11 Memoria de Diseño Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y B.13: Manual de Operación y Mantenimiento Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. El Titular del Proyecto ha previsto la instalación de una batería de trampas diseñadas para separar las grasas y aceites de las aguas residuales. Ver especificaciones técnicas de trampas de grasa que se incluyen en anexo B.12 y su ubicación en anexo C.6.

Complementariamente, se ha contemplado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

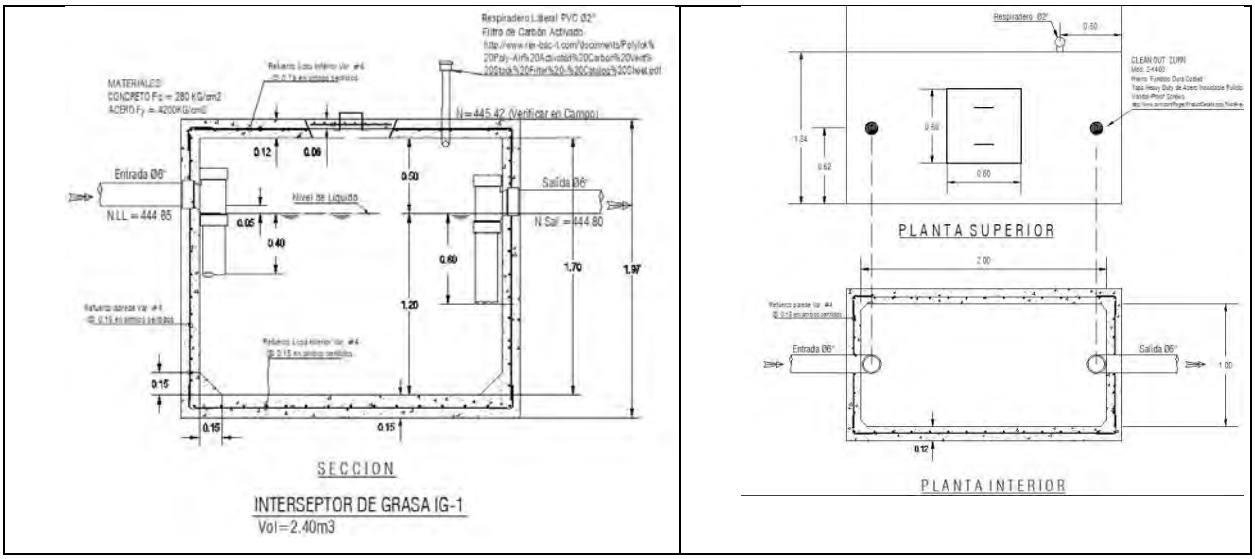


Ilustración 7: Diseño de trampas de grasas

3.9.10. Alcantarillado pluvial y Sistema de detención de aguas lluvias

Para el diseño de todos los componentes que integran el sistema de evacuación de aguas lluvias, el Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el Proyecto denominado "Plaza Mundo Usulután", consideró la Factibilidad de Aguas Lluvias, ver anexos A.1 y B.2.

El desarrollo interno del proyecto obliga a plantear un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de siete pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras

y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural. Es importante hacer mención que en el último pozo del sistema de detención de aguas lluvias se tiene considerada la perforación hasta estrato profundo para la reinfiltración de agua lluvia.

Ver plano de sistema hidráulico de aguas lluvias en anexo B.2, donde se incluye una cisterna en la Plaza Central la que se tiene previsto que incluya dos depósitos, uno de los cuales servirá para captar agua lluvia que será bombeada desde ahí hacia los baños públicos, previo paso por un sistema de filtrado y clorinación.

3.10. Actividades de la etapa de construcción

La construcción del proyecto será ejecutada en una sola etapa con una duración de 14 meses.

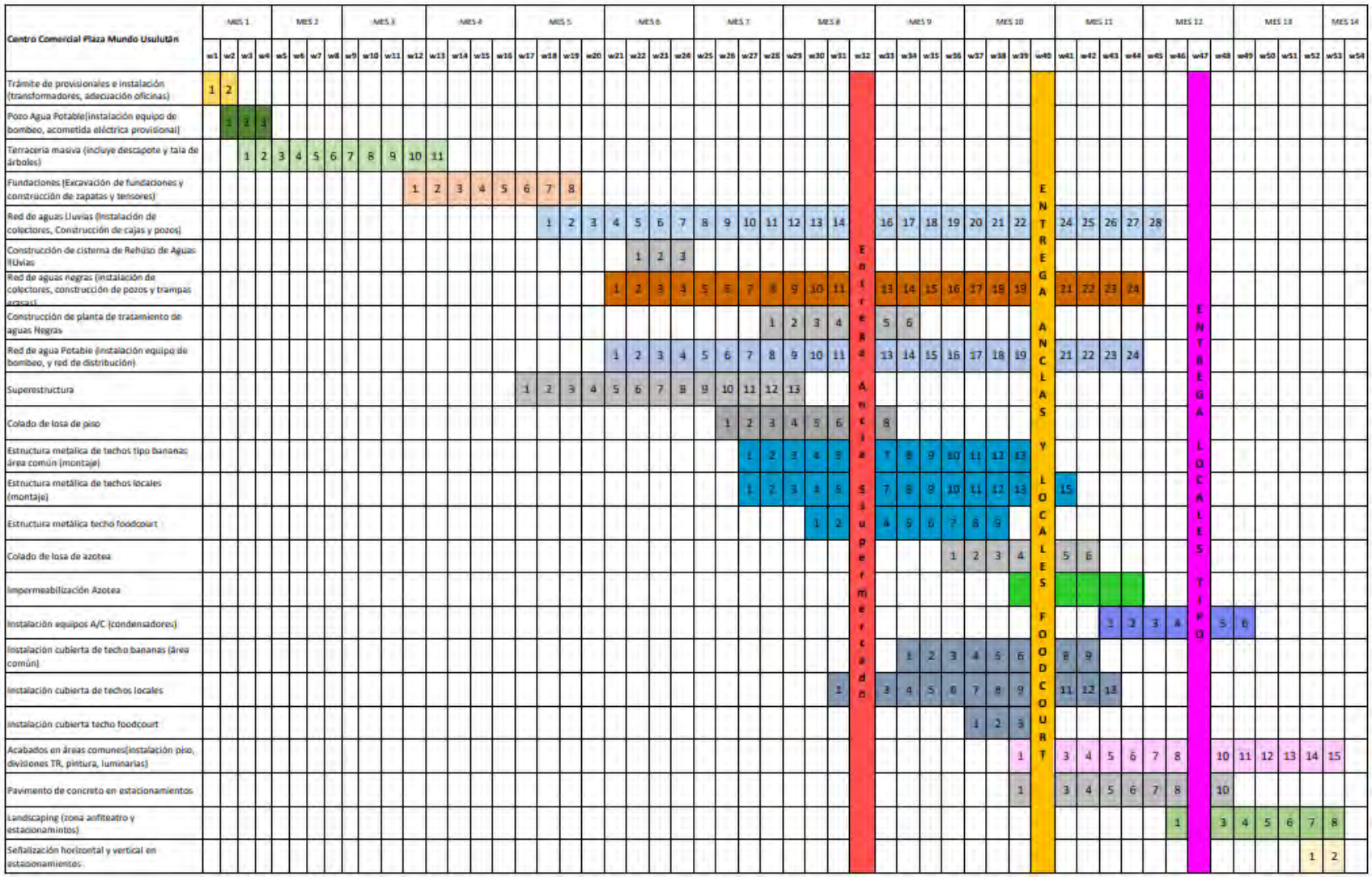


Ilustración 8: Cronograma de ejecución

La implementación del cronograma de actividades de ejecución del proyecto se iniciará a partir de la obtención de los permisos institucionales como el Permiso de Construcción que emita la municipalidad de Usulután, así como el permiso de tala de la misma municipalidad, entre otros.

A continuación, se presenta la descripción de las principales actividades del proceso constructivo.

3.10.1. Tala de árboles y arbustos

Según el Estudio Medio Biótico y Perceptual del Proyecto Plaza Mundo Usulután (ver anexo b.9) en el área del proyecto se identificaron 37 especies arbóreas con 413 árboles de los cuales se afectarán 255. Se compensarán los árboles amenazados o en peligro de extinción 25 por 1 talado y árboles no amenazados 10 por 1. De estas especies solo dos individuos arbóreos, uno de Cedro y el otro de Mora están amenazadas a nivel nacional (MARN, 2015). Ninguna de las especies está amenazada internacionalmente (UICN, 2018). También se identificó la existencia de arbustos de los cuales se talarán 594 individuos.

Durante la tala y descapote se generará una serie de desechos de origen vegetal los cuales se dispondrán temporalmente en puntos específicos dentro del área del proyecto de acuerdo con el sector donde se originen. También se aprovechará la madera como material de construcción y el resto será regalado a interesados para su aprovechamiento energético.

3.10.2. Descapote

La Memoria de Terracería, ver anexo B.14, establece que la cantidad de material orgánico de desalojo de material orgánico de 30,349.24 m^3.

Para realizar los trabajos se tiene considerado intervenir el área con tractores con el objeto de retirar la maleza y arbustos existentes en el terreno, removiendo con ellos la primera capa de material orgánico (+ ó - 50 cm). Este material - al igual que el producto de las demoliciones - será cargado en camiones para su posterior desalojo hasta el botadero autorizado, a excepción de 500 m^3 que se depositarán en la parte central del terreno, donde se proyecta tener la zona verde del proyecto.

Este material será acopiado de forma adecuada, resguardando que no se erosione, para luego ser trasladado por camiones al sitio de disposición final autorizado por la Alcaldía Municipal de Usulután, ver anexo A.6: Autorización Recibidero Desechos Constructivos. Antes del traslado y durante la época seca, el material dispuesto en la cama de los camiones será humedecido y posteriormente cubierto para evitar dispersión de polvo en el trayecto al sitio de disposición final.

3.10.3. Demolición de infraestructura existente

La infraestructura existente consiste en dos viviendas ubicadas en el sur de los terrenos. La infraestructura de la vivienda 1 tiene las siguientes dimensiones 17.70 metros de largo, 20.8 metros de ancho (dimensiones aproximadas). La estructura de techo es de vigas macomber y polín espacial, cuenta con cielo falso tipo Galaxy, las paredes son de mampostería.

La infraestructura de la vivienda 2 tiene las siguientes dimensiones: 16.00 metros de largo, 18.00 metros de ancho. La estructura de techo es de vigas macomber y polín espacial, cuenta con cielo falso de losetas, las paredes son de mampostería.

Para la demolición, se utilizará una retroexcavadora y camiones de volteo. El material producto de la demolición será cargado a los camiones con la retroexcavadora contando con la presencia de un banderillero a la salida de la propiedad a la carretera, con conos y señales de advertencia y precaución. Los camiones tendrán su respectiva cubierta sobre el material a desalojar para evitar que en la movilización del material queden restos en las vías.

3.10.4. Plantel

Las instalaciones provisionales consistirán en bodegas, oficinas administrativas que serán utilizados durante la etapa de Ubicación y Construcción del proyecto. El plantel estará constituido por un muro perimetral de lámina y madera, con letrinas portátiles, depósitos para desechos sólidos comunes, electricidad, agua potable y manejo de aguas lluvias. Se ubicará en un área del proyecto que facilite la logística de la construcción para almacenar materiales como hierro, cemento y herramientas. Se tendrá un patio para colocación de tuberías, madera y maquinarias como compactadoras, vibro compactadoras, tractores, entre otros.

Dentro de este recinto se ubicará un laboratorio de materiales, oficina de planificación de obra y oficina de supervisión. Se construirá un área de comedor con estructura metálica y cubierta de lámina galvanizada acanalada. La batería de servicios sanitarios portátiles para personal de campo y supervisión es de 300 personas como máximo, para lo que se considera una relación de una por cada 20-25 trabajadores. Las aguas lluvias generadas en el sitio, se conducirán a través de canales y tuberías correspondientes para la descarga en el sistema de aguas lluvias del proyecto.

En el plantel no se realizarán actividades de mantenimiento de equipo, ni habrá almacenamiento de combustibles y lubricantes. Ver Plano de Instalaciones Provisionales y Detalles.

3.10.5. Terracería

Debido a las características del relieve del inmueble, una de las actividades de mayor impacto del Proyecto es el proceso de terracería necesario para conformar el terreno al diseño y distribución de sus componentes. Dentro de esta actividad, se ha previsto conformar las rasantes de las vías de acceso y las terrazas de construcción siguiendo la conformación del terreno. Se hará de forma mecanizada estableciendo los niveles óptimos contemplados en la ingeniería del proyecto.

Dentro de esta actividad, se ha previsto conformar las rasantes de las vías de acceso y las terrazas de construcción de las edificaciones del conjunto, siguiendo criterios de diseño como que la conducción de los drenajes del proyecto sea de tipo gravitatorio hacia el punto de descarga; optimizar la ubicación de los muros de retención; desarrollo de pendientes de las calles del proyecto dentro de los márgenes permitidos por el reglamento, buscando una sensación confortable de los usuarios del centro comercial; tratando de eliminar por medio de terracería los suelos inadecuados que se encuentren; de esta manera, se pretende que el trabajo de terracería cumpla con la normativa técnica.

La terracería se hará de forma mecanizada estableciendo los niveles óptimos contemplados en la ingeniería del proyecto. Ha sido calculada en función de la compensación equilibrada del material de corte y de relleno, a fin de evitar sobrantes que impliquen costos adicionales en su disposición final, al trasladarlos a lugares fuera del área del Proyecto. Ver anexos C.10: Planos de corte y relleno, Secciones y B.14 Memoria de Terracería).

La Memoria de Terracería describe las consideraciones generales relacionadas las características geotécnicas del terreno, los diseños de terrazas, niveles proyectados y el cálculo de terracería que generará movimientos de tierra que requieren gestión ambiental. Toda la terracería ha sido calculada en función de mejorar las pendientes de las vías y reducir muros de retención. El material excedente será traslado a lugares fuera del área del Proyecto a un sitio autorizado por la Alcaldía Municipal de Usulután, ver anexo A.6 y la Memoria de Terracería en anexo B.14.

3.10.6. Construcción de pozo y cisterna de almacenamiento de agua potable

La construcción comprende la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores agua potable, trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de infraestructura de la red de abastecimiento. El suministro de agua potable dentro de las instalaciones será por medio de un pozo profundo a construir, ubicado en el costado norponiente del terreno, este será operado por la empresa. (Ver anexos B.1. Diseño Hidráulico para la Red de Agua Potable y Aguas Negras, A.4: Certificado de no Afectación referencia CNA.047.2022 emitido por ANDA y anexos C.2- C.3 relacionados con la red de agua potable). Dicho pozo, abastecerá directamente una cisterna de almacenamiento de agua potable, de la cual por medio de un equipo electromecánico se proveerá agua a la red principal de agua potable que abastecerá las edificaciones y artefactos sanitarios del centro comercial.

Para el diseño de la red de distribución se utilizará un gasto de diseño o Caudal instantáneo a determinarse bajo en Método de Hunter que permite asignar a cada pieza sanitaria un valor de unidades de gasto, para abastecer en forma eficiente todas las piezas sanitarias del proyecto y así diseñar el equipo de bombas que garantice una presión constante y un flujo variado. Según los cálculos realizados en el documento Diseño Hidráulico para la Red de Agua Potable y Aguas Negras para el Proyecto denominado “Plaza Mundo Usulután” (ver anexo B.1), se definen los datos característicos del equipo, se propone la utilización tres bombas, de CAPACIDAD 7.5 HP con un gasto de 250 gpm (entre las tres bombas) y un CDT de 70 psi. Las bombas verticales 2 y 3 de 7.5 HP proporcionarán un caudal de 85 gpm cada una y la bomba vertical 1 de 7.5HP tendrá un caudal de 80 gpm.

3.10.7. Construcción del sistema hidráulico de aguas lluvias y de detención

Dentro de este sistema se incluye la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores de aguas lluvias. Comprende el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de infraestructura de la red de drenaje. Además, comprende la excavación para instalar el sistema de evacuación de aguas lluvias el que será canalizado por tubería de diferentes diámetros a un sistema de detención en el sector suroriente del proyecto.

En correspondencia con el sistema de desarrollo que priva en el Proyecto, el diseño del sistema de drenaje de aguas lluvias y manejo de la escorrentía superficial se adecuará para cumplir con su función reguladora de caudales incluyendo un Sistema de Retención para Aguas Lluvias que atendiendo el Certificado de Factibilidad para Aguas Lluvias emitido por Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Municipal de Usuluán con Expediente No.071 – 2021 y Resolución de CLF 032 – 2021 y cuyo punto de descarga otorgado es la vaguada existente al suroriente del inmueble, para el caso la conocida como Quebrada El Zanjón.

El volumen del sistema de detención de aguas lluvias tendrá una capacidad de 723.44 m³ para el manejo controlado de la escorrentía superficial que se generará con motivo de la impermeabilización del terreno. (Ver anexo B.2: Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el Proyecto denominado "Plaza Mundo Usulután").

Formando parte del sistema de evacuación aguas lluvias, se tiene previsto la construcción de estructuras de descarga necesarias para la disposición final de las aguas lluvias a un cuerpo de agua. Están conformadas por gradas disipadoras de energía y emplantillados de piedra en el fondo del cauce y estarán ubicadas aguas bajo de la cisterna de laminación que conducirán el drenaje pluvial del proyecto a la quebrada El Zanjón. Se construirán con la finalidad de evitar problemas de erosión y socavación existentes por descargas de escorrentía superficial. Ver anexo C.6, plano de ubicación de medidas ambientales

Esencialmente, el sistema de evacuación de aguas lluvias está conformado por:

- Estructuras de captación
- Estructuras de conducción
- Estructuras de conexión y mantenimiento
- Estructuras de descarga
- Estructuras de regulación de las aguas lluvias.

Para las descargas al cuerpo receptor, se construirán las correspondientes obras de protección.

En el Estudio Hidrológico e Hidráulico para Análisis de Crecidas en Quebrada El Zanjón y Quebrada La Peña ubicado en Carretera del Litoral (CA-2), Municipio de Usulután, Departamento de Usulután Sector de By Pass Usulután – San Miguel (ver anexo B.3) se incluye la propuesta de intervención para reducir el nivel de aguas máximas que se presenta en el cauce, la que consiste en la construcción de un canal de sección rectangular de ancho 5.0mts y que bajo la acción del caudal hidrológico natural de 33.10 m^3/seg alcanza un tirante hidráulico de 1.45m y con la contribución del caudal de 13.0 m^3/seg de la Quebrada La Peña este tirante sube a 2.05 m medidos ambos desde el fondo del canal. El canal tendrá una profundidad uniforme de 2.50m. A partir de la estación 0 + 090.00 hasta la estación 0 + 000.00 y hasta la salida al otro lado de la Carretera El Litoral, se considera una sobre excavación de 1.0m del fondo actual del cauce, para bajar el tirante de aguas que permita la evacuación adecuada de las aguas lluvias del proyecto. La propuesta de canal de ancho 5.0mts se debe proyectar hasta el lado sur de la Carretera El Litoral (CA-2) para garantizar que el nivel de aguas máximas se mantenga con la proyección del canal nuevo y evitar situaciones de remanso hacia aguas arriba.

Ver detalles en anexos C4-C6, C.8 y C.9: Planos de quebrada y canaleta.

3.10.8. Construcción sistema hidráulico aguas negras

Para la red de aguas negras, se utilizarán también las Normas Técnicas de ANDA para obtener el caudal de aguas negras a partir del caudal otorgado al proyecto y para el diseño de los ramales secundarios provenientes de las áreas hidrosanitarias, se utilizará el Método de Hunter que asigna unidades de descarga a las piezas sanitarias y así disponer los diámetros de las tuberías que mejor desempeñen la función de desagüe sanitario.

De conformidad al Diseño Hidráulico para la Red de Agua Potable y Aguas Negras para el Proyecto denominado "Plaza Mundo Usulután" (ver anexo B.1), el caudal de Aguas Negras se ha determinado

en 5.85 l/s, y el caudal para el diseño hidráulico de la tubería es 10.64 lt/seg. Ver anexo C.7: Red de Aguas Negras.

El diseño de la red de aguas negras depende de la generación de las aguas residuales de las piezas sanitarias a instalarse en el proyecto. El proyecto realizará una combinación de usos, destacando restaurantes que generarán aguas grasas y comercios. Las tuberías de aguas residuales serán para la evacuación de aguas negras ordinarias (orgánicas y jabonosas), aguas grasas (restaurantes) y se tendrá además un sistema de venteo (SV). El punto de descarga para las aguas residuales será en planta de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario. Los pasos para seguir para el diseño de la red de aguas residuales consisten en:

- Revisión de Plano de Urbanización.
- Diseño de Tubería de Descarga.
- Diseño de Red Sanitaria Interna de la Edificación.
- Planos Hidráulicos.

Todas las aguas residuales sin excepción serán conducidas por el colector sanitario hacia Planta de Tratamiento de Aguas Negras (PTAN) a ubicarse en el sector de Patio de Maniobras al suroriente de las instalaciones y cuyo efluente manejado por un colector sanitario de diámetro 8 pulgadas hasta una quebrada de invierno denominada Quebrada El Zanjón, aproximadamente a unos 139.85 m al oriente del proyecto.

Se ha considerado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

Al respecto considerar el costo del equipamiento, sistema de bombeo, etc.; así como del mantenimiento anual.

3.10.9. Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales

La excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores de aguas negras incluye el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de infraestructura de la red de drenaje de aguas negras del desarrollo.

De acuerdo con el diseño urbano del centro comercial se contempla la construcción y puesta en operación de un sistema de tratamiento de aguas residuales ordinarias. El agua ordinaria será manejada y conducida por diferentes sistemas de colectores. La planta estará ubicada en el sector suroriente del terreno. (Ver anexos B11: Memoria Técnica de Diseño Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, B.12: Detalles Trampas de grasa y B.13: Manual de Operación y Mantenimiento Planta de Tratamiento de Aguas Residuales).

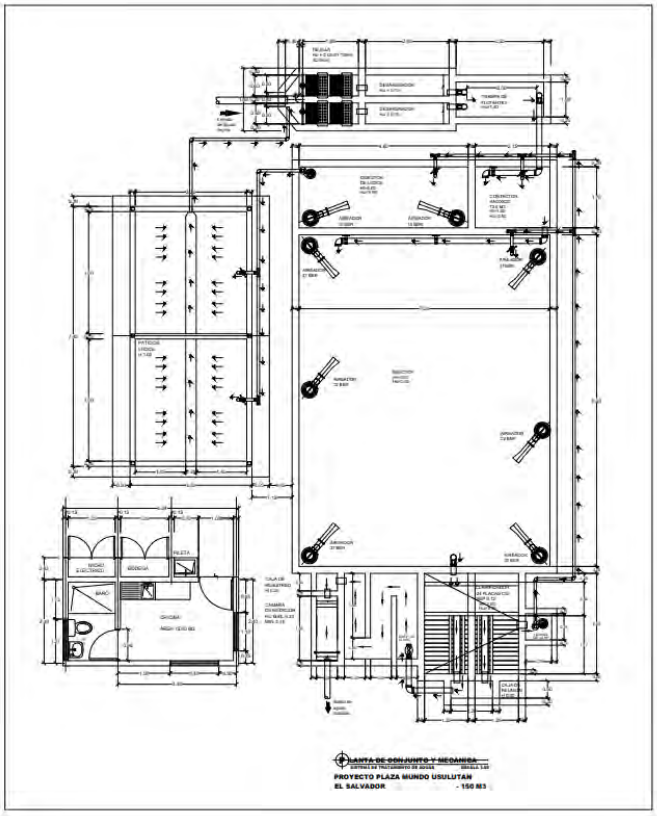


Ilustración 9: Plano de conjunto de la planta de tratamiento de aguas residuales

El sistema incluye la instalación de trampas de grasa para el tratamiento de aguas residuales generadas en los locales donde se preparen alimentos como medida de prevención de la contaminación ambiental. Las aguas residuales se verterán a la planta de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario cumpliendo con los parámetros y límites establecidos en la normativa.

Para el manejo de las aguas residuales de los locales de Food Court que llevará la generación de aguas grasas, se ha dispuesto un colector secundario que colectará este tipo de aguas grasas y serán manejadas en primera instancia en una Caja Trampa de Grasa, para su posterior conexión al drenaje sanitario interno del proyecto. Se dispondrán Cajas Trampas de Grasas. El diseño de la red de aguas residuales se complementa con el diseño del Sistema de Venteo (SV), en las baterías de baños y se dispondrá una Montante paralela las Columna(s) Sanitaria(s), similar en cantidades.

3.10.10. Construcción de las vías de circulación y estacionamientos

El proyecto contará con accesos y salidas para vehículos, y una entrada y salida para camiones de carga. El detalle de distribución de áreas se incluye en el plano de conjunto. Las vías de acceso y los estacionamientos serán construidos de acuerdo con las especificaciones aprobadas, tomando en cuenta la comunicación con todas las localidades que conforman la plaza comercial. Se colocarán también pasos peatonales y rampas distribuidos en las zonas que sea necesario, para proveer la segura circulación de los peatones. Se efectuará un movimiento de tierra debido a la topografía del inmueble. El sistema de las vías de acceso, circulación interna y estacionamientos tendrán las dimensiones autorizadas por el MOP y la municipalidad de Usulután.

El sistema vial interno será construido en concreto, con aceras de concreto sisadas, cordones y cunetas también de concreto y arriates engramados y arborizados.

Los estacionamientos tendrán una capacidad para 800 vehículos, incluyendo algunos destinados para personas con movilidad limitada. Los estacionamientos se construirán con pavimentos de concreto.

En el último pozo del sistema de detención de aguas lluvias se tiene considerada la perforación hasta estrato profundo para la reinfiltración de agua lluvia.

3.10.11. Área de carga y descarga

Los muelles para carga y descarga, estacionamientos de camiones y áreas de maniobra de camiones se construirán con pisos de pavimento de concreto.

3.10.12. Construcción de casetas de acceso y tapiales perimetrales

Dentro de las obras para la seguridad y privacidad del proyecto, se considera la construcción de casetas en las entradas del centro comercial, con su respectivo portón, pluma de acceso, cercos de tubo metálico hacia vías de circulación y tapiales perimetrales para cerramiento a colindantes, permitiendo la combinación entre seguridad, visibilidad de las edificaciones y ornato natural.

3.10.13. Edificaciones comerciales

El proyecto comprende la construcción de 6 edificaciones o cuerpos estructurales que serán desarrolladas en 12 meses, tal como se muestra a continuación:

- Cuerpo Estructural 1: Supermercado y local ancla
- Cuerpo Estructural 2: Locales comerciales
- Cuerpo Estructural 3: Restaurantes y locales comerciales
- Cuerpo Estructural 4: Restaurantes y locales comerciales
- Cuerpo Estructural 5: Locales comerciales y local Ancla
- Cuerpo Estructural 6: Locales de Food Court y mesas
- Anfiteatro/plazas centrales
- Estacionamientos poniente, norte y oriente.

Las edificaciones se han planificado construir mediante un sistema antisísmico con estructura principal de concreto armado y acero de refuerzo, contarán con paredes de bloque de concreto reforzado, elemento de vidrio y cubierta de techo de lámina metálica insulada. Además, dispondrán con sus respectivos sistemas hidráulicos, eléctricos, comunicación, aire acondicionado sistemas de video vigilancia, iluminación, señalización vial y delimitación de estacionamientos.

3.10.14. Instalaciones generales

Las instalaciones generales están referidas al montaje de componentes funcionales para atender las necesidades de los usuarios y forman parte de la ingeniería del proyecto. Forman parte de la ingeniería del proyecto y básicamente se refieren a los siguientes:

- Instalaciones para el manejo de desechos sólidos. Con el propósito de manejar temporalmente los desechos que se generen cuando el proyecto esté en su etapa de funcionamiento, se construirá una estación de recolección accesible a los vehículos recolectores que faciliten el volteo y su limpieza.
- Telecomunicaciones.
- Agua potable. Instalación de filtros, lámparas purificadoras.
- Artefactos sanitarios de bajo consumo.
- Trampas de grasa. Colocación de una batería de seis unidades dentro del área de preparación.
- Extractores de aire.
- Aire acondicionado central y ducterías.
- Equipos auxiliares: estación de bombeo, sistema contra incendios, etc.

Además, incluyen instalaciones eléctricas, telefonía, hidrosanitarias, seguridad, señalización, instalaciones de depósitos de basura en los espacios abiertos, equipamiento de áreas verdes, mechas de agua para riego en áreas verdes, área de mantenimiento, etc.

3.10.15. Revegetación

Se refiere al establecimiento y mantenimiento de revegetación que se ejecutará en los espacios abiertos del proyecto, la cual se irá realizando en la medida que se concluya la construcción de las edificaciones e infraestructura. Esto se realizará de acuerdo con la medida ambiental de revegetación que se incluye en el Programa de Manejo Ambiental.

3.10.16. Desalojo de material sobrante y no reutilizable

Una vez se termine el proceso constructivo del proyecto, los residuos y ripio de construcción es decir desechos no reutilizables serán transportados por la Alcaldía Municipal de Usulután, de acuerdo con factibilidad emitida por esta entidad, ver anexo A.6: Autorización Recibidero Desechos Constructivos. Los sobrantes aprovechables de madera, hierro y otros que se generen; serán reusados por el contratista en otros proyectos. Las cantidades reutilizables y no reutilizables no se pueden precisar, ya que dependerán de la logística de construcción.

3.11. Sistema constructivo y tecnológico

3.11.1. Iluminación

Todas las áreas del proyecto contarán con luminarias tipo LED con la intensidad y características necesarios para cada tipo de ambiente de acuerdo con la recomendaciones y especificación de la empresa responsable del diseño eléctrico del proyecto. Los sistemas de iluminación serán controlados automáticamente desde el centro de control del centro comercial con horarios definidos y controlados de acuerdo con las necesidades diarias para lo cual se contará con sensores de iluminación en puntos estratégicos.

3.11.2. Ventilación

Los locales comerciales en promedio requerirán de equipos de aire acondicionado de 5 toneladas. El proyecto contará con tecnología *"inverter"* para reducir el consumo energético del proyecto.

3.11.3. Paredes

Las paredes interiores del centro comercial entre locales y para baños se construirán con ensambles de tablaroca y las perimetrales o fachadas con sistemas prefabricados de concreto o similares que permitan un montaje eficiente.

3.11.4. Tipos de pisos

Los pisos interiores de las edificaciones serán de porcelanato para alto tráfico en dimensiones y colores a definir durante la etapa de construcción.

3.11.5. Techos

Los techos de las edificaciones estarán conformados por cubiertas de lámina cal.26 de acabado antirreflejante, con aislante térmico, sobre una estructura metálica.

3.11.6. Sistema hidrosanitario

Para el sistema de drenajes se deberá considerar la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores aguas lluvias, negras y agua potable. Comprende el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de la infraestructura de la red de abastecimiento y de drenaje de aguas negras y lluvias del complejo comercial. Además, comprende la construcción del pozo profundo de abastecimiento y la cisterna de agua potable, sistema de detención de aguas lluvias y la planta de tratamiento de aguas residuales.

3.12. Actividad de etapa de funcionamiento comercial

A continuación, se describen las principales actividades a desarrollarse en forma permanente.

3.12.1. Demanda de servicios básicos.

Incluye las actividades que desarrollarán los usuarios, empleados y visitantes a la plaza comercial que demandarán servicios de agua, recolección de desechos y canalización de vertidos al alcantarillado sanitario. En relación con las aguas negras, éstas serán canalizadas a la planta de tratamiento de aguas residuales. Las aguas residuales provenientes de restaurantes y ventas de comida rápida también serán canalizadas a la misma planta de tratamiento de aguas residuales previo tratamiento en trampas de grasas y aceites, a efecto de cumplir con la normativa correspondiente.

3.12.2. Estacionamiento y logística de furgones y camiones de recepción de proveedores

Consiste en la recepción y preparación física de los productos tanto de procedencia local como del exterior de cada uno de los productos que se comercializarán en los locales comerciales. Las mercaderías ingresadas al centro comercial se clasificarán por áreas en forma segregada, desde el área de recepción hasta el área asignada para su almacenamiento en bodegas. Para cada categoría y marca se tendrá destinada un área para su almacenamiento y comercialización, es decir, que las mercaderías serán segregadas de acuerdo con su naturaleza.

El tránsito de vehículos será intenso. Este incluye ingreso de vehículos livianos, furgones, camiones, camiones de varios tonelajes, montacargas para traslados internos. El diseño del layout considera calles y amplios espacios de estacionamiento adecuados para coordinar eficientemente todo este movimiento diario, así como de área carga de descarga.

3.12.3. Actividad comercial

Incluye actividades propias de comercialización de un centro y establecimientos comerciales, así como de mantenimiento de las instalaciones. También se incluye el mantenimiento de jardines, sistema eléctrico, carpintería, limpieza del sistema de aguas lluvias, la señalización, fumigación de instalaciones, limpieza y sanitización de instalaciones, entre otros.

En lo referente a los desechos sólidos producidos por la actividad comercial, se estima que, para el volumen de ventas del centro comercial y flujo de clientes, se generará un volumen de desechos sólidos muy similar al generado en otros centros comerciales de similar magnitud, propiedad del titular del proyecto. Estos volúmenes son funcionalmente manejables a través del sistema de la recolección de basura por parte de la municipalidad de Usulután.

De acuerdo con el proyecto, no se prestarán servicios que generen desechos peligrosos ya que no habrá servicio de cambios de aceites, cambios de llantas y baterías, ni lavado de vehículos.

Las aguas negras serán canalizadas a planta de tratamiento. Las aguas residuales provenientes de los locales de comida rápida y restaurantes también serán canalizadas a la planta de tratamiento previo tratamiento en trampas de grasas.

Las instalaciones serán sanitizadas con productos de limpieza, desengrasantes, desinfectantes y otros, que estarán bajo la custodia y manejo del personal de mantenimiento. En el área donde se apliquen estos productos, existirán hojas de seguridad para conocer su manejo y brindar los primeros auxilios con el apoyo de botiquines. Además, la empresa contratará los servicios de fumigación con proveedor especializado, tal como procede con otros centros comerciales de su propiedad.

3.12.4. Circulación vehicular.

El Titular del Proyecto tomará en cuenta todo lo relacionado con medidas preventivas para evitar congestionamientos, considerando el Reglamento General de Tránsito y Seguridad Vial. Debido al incremento del tráfico vehicular, se colocarán rótulos de señalización vial de prevención y control de vehículos en los accesos y las vías de circulación internas del centro comercial. Tanto los accesos como en las áreas de circulación interna y estacionamientos, se instalarán rótulos alusivos a la regulación de velocidad interna complementados con túmulos y rótulos que indiquen los sentidos de dirección a los estacionamientos y franjas.

Tomando en cuenta la comunicación con todas las edificaciones que conforman el centro comercial, las señales horizontales estarán constituidas por una marca de pintura u otro material similar, color amarillo o blanco que se grabe o adhiera sobre la superficie de rodamiento y/o aceras para reglamentar la circulación de vehículos y peatones. Las señales verticales serán dispositivos de tránsito que se fijarán al suelo por medio de un soporte colocado en forma vertical, conteniendo en su parte superior una lámina con un símbolo o letrero, para informar, reglamentar o prevenir a los usuarios de las vías y estacionamientos.

3.13. Actividades de la etapa de cierre

El Titular del Proyecto no tiene considerado el cierre de operación de las instalaciones de la Plaza Comercial, y más bien, lo que se podrían efectuar durante su etapa de funcionamiento son mejoras o cambios parciales de formato de presentación, tal como se realiza eventualmente en otros centros comerciales similares de su propiedad. En caso de presentarse la necesidad de realizar un cierre de operación de las instalaciones, se contará con un plan de clausura donde se propongan las condiciones para dejar segura la superficie del área del inmueble y/o la infraestructura, lo que implica proponer las obras finales para la protección del ambiente a fin de evitar accidentes después del término de operaciones.

3.14. Alcance del Estudio de Impacto Ambiental

El proyecto se desarrollará al poniente de la ciudad de Usulután en un inmueble que comprende una superficie de 66,234.64 m². En su diseño se han considerado los siguientes lineamientos y características:

- Las recomendaciones de los estudios técnicos de apoyo y resoluciones institucionales.
- Calidad en arquitectura y diseño urbano: Crear un sentido del sitio mediante la contribución a la transformación del paisaje urbano de la ciudad de Usulután, considerando la identificación adecuada de los usos del suelo, haciendo énfasis en la estética, escala y ambiente natural.
- Diversidad de oferta de servicios comerciales: A través de la combinación de edificaciones de uso comercial, servicios y recreativo de distinta tipología, que permita un uso más eficiente de servicios y recursos más cercanos a las poblaciones aledañas y circundantes para mayor comodidad y seguridad.
- Tránsito peatonal y conectividad con la red vial que contribuirá a atraes nuevas inversiones en el municipio de Usulután.
- Calidad de vida: Tomando en cuenta las variables anteriores que incrementan la calidad de vida, el valor del lugar y crean lugares enriquecedores comunitarios y económicamente factibles en base al uso mixto de actividades.

El Estudio de Impacto Ambiental para este proyecto ha sido estructurado según los requerimientos establecidos en los Términos de Referencia Generales, facilitados por el MARN que son consecuente con lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente. Ver anexo A.9.

La propuesta de desarrollo del proyecto comercial ha considerado la norma legal aplicable, la zonificación de los usos del suelo, el manejo de las aguas lluvias, el suministro de agua potable, el manejo y tratamiento y disposición de las aguas residuales, el manejo y disposición de desechos sólidos, y el resto de los servicios básicos para hacer funcional las etapas de ubicación y construcción y de funcionamiento. También se fundamenta en una serie de estudios técnicos y diseños de arquitectura e ingeniería a fin de definir el curso de acción más apropiado desde una visión económica, social y ambiental.

La ejecución del proyecto tendrá una duración de un año, tiempo que también se ha considerado en el Programa de Manejo Ambiental. El titular presentará la fianza de cumplimiento ambiental al MARN, previo al inicio de las actividades constructivas.

3.15. Factibilidades obtenidas

RESOLUCIONES EMITIDAS PARA EL PROYECTO	ENTIDAD QUE LA EMITE	CONTENIDO	ESTADO
Certificado de no afectación	ANDA	Se emite Certificado de No – afectación según Ref. CNA 047.2022 de fecha 18 de abril de 2022. Validez: 2 años	VIGENTE
Calificación de lugar	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite la Calificación de Lugar según Expediente No. 071-2021 Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021. Validez: 1 año	VIGENTE (1 AÑO DE VIGENCIA DESDE EL 08/12/2021 AL 08/12/2022)
Factibilidad de drenaje de aguas lluvias	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, según Expediente No. 071-2021 Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021. Validez: 2 años	VIGENTE (2 AÑOS DE VIGENCIA, Art. 35 RLUC)
Línea y nivel de construcción	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite la Resolución de Línea y Nivel de Construcción, según expediente No. 070-2021 Resolución LNC-016-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021. Validez: 1 año	VIGENTE (1 AÑO DE VIGENCIA DESDE EL 08/12/2021 AL 08/12/2022)
Factibilidad de Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos.	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se aprueba la factibilidad de Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos, otorgada por la municipalidad de Usulután, en fecha 12 de enero de 2022.	VIGENTE
Factibilidad para el retiro de desechos en la fase de construcción	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite autorización para recibir los desechos de materiales de construcción (Ripio, Tierra o Desechos de materiales constructivos) para el proyecto, según resolución de fecha 15 de junio de 2022. Validez: 6 meses	VIGENTE
Factibilidad emitida por el Ministerio de Cultura, de no afectación al Patrimonio Cultural.	MINISTERIO DE CULTURA	Se ha ingresado la solicitud a MICULTURA	En trámite
Factibilidad de Energía Eléctrica	OPERADOR: AES	Se emite factibilidad de Energía Eléctrica para el proyecto por medio de resolución emitida por la distribuidora AES Ref. CG-020-2022 de fecha 06 de junio de 2022	VIGENTE
Factibilidad de retiro de lodos en planta de tratamiento de aguas residuales	MAPRECO	Mediante Resolución MARN-DEC-GEA-24877-1941-2020 de fecha 18 de noviembre de 2020 se emite nota de categorización para la empresa MAPRECO, S.A. DE C.V. para el transporte de “Lodos no peligrosos que se pueden cargar con palas	VIGENTE

RESOLUCIONES EMITIDAS PARA EL PROYECTO	ENTIDAD QUE LA EMITE	CONTENIDO	ESTADO
		provenientes de plantas de tratamiento" y trasladadas para su disposición final a MIDES	

Tabla 7: Cuadro resumen de factibilidades del proyecto

3.16. Planos

La información gráfica de los componentes, sistemas y diseños que plantea la ejecución del proyecto está representada en un conjunto de planos: ubicación, topografía, sistemas hidráulicos, etc. Todos cuentan con la información necesaria para orientar la ejecución del proyecto, ver anexo C, en el que se indican los planos concernientes que han sido relacionados y referenciados en el desarrollo de este capítulo y otros de este documento. Ver sección C: Planos.

4. Consideraciones jurídicas y de normativa ambiental aplicable, relativas a la actividad, obra o proyecto.

4.1. Marco Legal

El proyecto a desarrollar denominado "PLAZA MUNDO USULUTÁN" se construirá en una superficie de 66,234.64 m2 y consiste en un desarrollo comercial ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután. de **Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable,** que puede abreviarse **DEICE, S.A. de C.V.** ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután.

El proyecto se realizará en las porciones de terreno que a continuación se describen, según Escrituras de Compraventa:

Escritura de Compraventa de inmueble, otorgada en la ciudad y departamento de Usulután el día 26 de enero de 2022, ante los oficios notariales de Nidia Marisela Pérez Sánchez, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del departamento de Usulután, bajo el Sistema de Folio Real Automatizado según Matrícula 1-75063119-00000, en el asiento 5, con un área de 53,733.2900 metros cuadrados.

Escritura de Compraventa de inmueble, otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador el día 10 de febrero de 2022, ante los oficios notariales de Nidia Marisela Pérez Sánchez, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del departamento de Usulután, bajo el Sistema de Folio Real Automatizado según Matrícula 1-75239352-00000, en el asiento 3, con un área de 5,000.000 metros cuadrados.

Escritura de Compraventa de inmueble, otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador el día 10 de febrero de 2022, ante los oficios notariales de Nidia Marisela Pérez Sánchez, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del departamento de Usulután, bajo el Sistema de Folio Real Automatizado según Matrícula 1-75213418-00000, en el asiento 3, con un área de 5,250.000 metros cuadrados.

Escritura de Compraventa de inmueble, otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador el día 27 de enero de 2022, ante los oficios notariales de Nidia Marisela Pérez Sánchez, con una extensión superficial de 6,914.75 metros cuadrados.

El proyecto busca desarrollar un nuevo centro comercial, destinado a comercio, servicio y entretenimiento. Las edificaciones se desarrollarán en un nivel en dos grandes terrazas, una al poniente y otra al oriente. En puntos específicos por requerimiento de restaurantes o el traslape de terrazas se contará con dos niveles. El perímetro de las edificaciones proveerá a los visitantes del estacionamiento necesario. El proyecto contará con un acceso peatonal frente a las paradas de buses, dos accesos vehiculares para público y uno para vehículos de carga y descarga de suministros o desechos.

Dentro de la formulación del Estudio de Impacto Ambiental, se ha considerado la normativa aplicable a este proyecto que podría tener implicaciones jurídicas derivadas de los aspectos e impactos ambientales identificados que podrían incidir en los factores físico químico, bióticos, socio económico, cultural y estético.

Se hace una referencia particular de cada uno de los instrumentos del marco normativo y regulatorio aplicables al proyecto, establecidos en los niveles internacional, nacional, regional y/o local vigentes, incluidos aquellos diseñados para cumplir con los objetivos de gestión de los recursos, directrices ambientales para la zonificación del territorio, que establecen los aspectos fundamentales que lo regulan, a fin de que se identifiquen con claridad y responsabilidad los requerimientos del marco institucional que se deben atender y cumplir.

Consecuentemente, contiene la base legal que sustenta el PMA, por lo que el Titular del Proyecto deberá tener un conocimiento de los dispositivos legales de carácter ambiental, que han sido considerados en especial de los emitidos por el MARN y que se citan en el Análisis Legal Integral.

Tal como lo refieren los TDR Generales, que orientan el presente Estudio de Impacto Ambiental, se ha desarrollado un análisis legal integral del marco jurídico aplicable, de conformidad con los aspectos ambientales identificados según las discusiones y escenarios planteados con el resto del equipo multidisciplinario participante del estudio.

A continuación, se presenta el análisis en función de la legislación y normativa de cumplimiento obligatorio las cuales son directamente ambientales o sectoriales de incidencia ambiental, que se han considerado vinculantes, no solo porque reducen el riesgo legal de enfrentar consecuencias jurídicas por su omisión, sino porque institucionalmente existen requisitos legales condicionantes de la viabilidad ambiental del proyecto.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
MARCO CONSTITUCIONAL		
Constitución de la República	La Constitución de la República es la norma de máxima jerarquía en el ordenamiento jurídico salvadoreño. **Art. 117.** Es deber del estado proteger los recursos naturales, así como la diversidad e	En relación con el cumplimiento de las finalidades enunciadas en el art. 117 de la Cn., las cuales incluyen los recursos naturales (v. gr., agua, aire, suelo, subsuelo, fauna, flora, costas y fondos marítimos) y las relaciones

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	integridad del medio ambiente, para garantizar el desarrollo sostenible. Se declara de interés social la protección, conservación, aprovechamiento racional, restauración o sustitución de los recursos naturales, en los términos que establezca la ley. El Artículo 117 de la Constitución es el principio rector que determina las directrices y lineamientos básicos para el desarrollo de una política estatal relativa a los recursos naturales y del medio ambiente, que ha dado lugar a la creación de una normativa intraconstitucional, desarrollada primariamente por el Órgano Legislativo y por un conjunto de medidas ejecutivas-administrativas de los órganos de gobierno. Por lo que cualquier norma secundaria, disposiciones de carácter administrativo o municipal o de otra jerarquía, deben estar en sintonía con dicha disposición constitucional	que entre ellos se generan (v. gr., clima, ecosistema y espacios naturales), con la ejecución del proyecto a desarrollar se garantizará el desarrollo sostenible; entendiendo como tal el desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades; con dicho principio no se trata de mantener intacta la naturaleza sino de controlar. Para ser coherente con la filosofía constitucional, el aprovechamiento de los recursos naturales debe responder a un criterio de racionalidad, que significa la generación de riqueza mediante el desarrollo sostenible – en el sentido de satisfacción de necesidades económicas de las personas mediante la utilización de los mismos, procurando su protección – siempre y cuando, tal aprovechamiento beneficie no sólo a la presente sino también a las nuevas generaciones, así como al mayor número de habitantes.
MARCO INTERNACIONAL		
Declaración Sobre los Derechos al Desarrollo de 1986	"**Declaración Sobre los Derechos al Desarrollo de 1986**", los miembros de las Naciones Unidas reconocieron a la persona humana como el sujeto central del desarrollo; mostrándose de acuerdo, además, en adoptar el Derecho al desarrollo como un derecho humano inalienable que le permite participar a la persona humana, en un desarrollo cultural y político (Arts. 1 y 2). La misma Declaración exige a los Estados a que garanticen a todos los seres humanos, la igualdad de oportunidades en cuanto al acceso a los recursos básicos (vivienda, salud, alimentación, entre otros) y a que apoyen la participación popular en todas las esferas, como factor importante para el desarrollo (Art. 8).	El Salvador ha adquirido el compromiso internacional, de asegurar la participación de la población, en la toma de decisiones de todo proyecto que explote los recursos naturales del país y especialmente, de los proyectos que puedan afectar su entorno ambiental; es por ello que nuestro sistema de evaluación económico, social, ambiental requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.
Declaración de Río sobre el Medio	**"Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo"**, promueve la participación de todos los ciudadanos	En el presente Estudio, y para el factor socio económico, se ha incluido la opinión de la población

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
Ambiente y el Desarrollo	interesados, en el nivel que le correspondan para tratar las cuestiones ambientales. El Principio 10, busca que los Estados proporcionen a sus ciudadanos, la información necesaria sobre aquellas actividades que afecten las vidas de sus comunidades, habilitándoles la posibilidad de participar en los procesos de adopción de decisiones y a tener un acceso efectivo a los procedimientos judiciales y administrativos. El principio 10 reconoce como los elementos básicos de toda participación pública: El acceso a los procesos de toma de decisión; el acceso a la información y el acceso a la justicia.	dentro del área de influencia directa e indirecta relacionadas a la fase de construcción y funcionamiento del proyecto, conforme a lo regulado en el art. 9 literal "d" de la Ley de Medio Ambiente, mediante la realización de un estudio socioeconómico, teniendo como resultado una aceptación general de la comunidad a la ejecución del proyecto. En el estudio socio económico, se mencionó que el titular del proyecto trabaja con la filosofía de Responsabilidad Social Empresarial, y considerando que las comunidades están organizadas a través de sus juntas directivas de colonias o ADESCOS, se sugirió trabajar con ellas e implementar programas sociales acorde a sus necesidades y potencialidades.
Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, 1994	La aceptación por la comunidad internacional de las graves consecuencias derivadas del cambio climático llevó a la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático. Fue aprobada el 9 de mayo de 1992 y entró en vigor el 21 de marzo de 1994. La Convención establece como uno de sus principios el derecho al desarrollo sostenible de cada una de las Partes y reconoce que todos los países, especialmente en desarrollo, necesitan tener acceso a los recursos necesarios para lograr un desarrollo económico y social sostenibl**e.**	El concepto de desarrollo sostenible implica lograr justicia social, economías sostenibles y un ambiente duradero. La sostenibilidad ambiental significa preservar el capital natural. Requiere que el consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos, y que la velocidad a la que se consume los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos.
LEGISLACIÓN AMBIENTAL		
Ley de Medio Ambiente	En los artículos 9, 18, 19, 20, 21, se estipula sobre la Evaluación del Impacto Ambiental, la competencia del permiso ambiental, el alcance de los permisos Ambientales y las actividades, obras o proyectos que requerirán de un EsIA, respectivamente. Art. **9, literal "c",** relacionados al derecho de la población a ser informada sobre la gestión ambiental. Literal "d": Informarse y participar en las consultas sobre las actividades, obras o proyectos, que puedan afectarla o requieran Permiso Ambiental	a. Se han emitido los Términos de referencia generales para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto. b. En el diseño se analizaron las características propias del sitio (topografía, hidrología, vegetación, clima entre otros), optimizando los recursos y retomándolos como elementos integrantes de diseño; adquiriendo un compromiso de sensibilidad con el medio

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	El **artículo 18** establece que la evaluación de impacto ambiental es un conjunto de acciones y procedimientos que aseguran que las actividades, obras o proyectos que tengan un impacto ambiental negativo en el ambiente o en la calidad de vida de la población, se sometan desde la fase de preinversión a los procedimientos que identifiquen y cuantifiquen dichos impactos y recomienden las medidas que los prevengan, atenúen, compensen o potencien, según sea el caso, seleccionando la alternativa que mejor garantice la protección del medio ambiente. El **artículo 19** está relacionado con la competencia del permiso ambiental, indica que, para el inicio y operación, de las actividades, obras o proyectos definidos en esta ley, deberán contar con un permiso ambiental y que corresponderá al MARN emitir el permiso ambiental, previa aprobación del estudio de impacto ambiental. En el **artículo 20** relativo al alcance de los permisos ambientales estipula que el Permiso Ambiental obligará al titular de la actividad, obra o proyecto, a realizar todas las acciones de prevención, atenuación o compensación, establecidos en el Programa de Manejo Ambiental, como parte del EsIA, el cual será aprobado como condición para el otorgamiento del Permiso Ambiental. La validez del Permiso Ambiental de ubicación y construcción será por el tiempo que dure la construcción de la obra física; una vez terminada la misma, incluyendo las obras o instalaciones de tratamiento y atenuación de impactos ambientales, se emitirá el Permiso Ambiental de Funcionamiento por el tiempo de su vida útil y etapa de abandono, sujeto al seguimiento y fiscalización del MARN. El **artículo 21** en el literal L, establece que toda persona natural o jurídica deberá presentar el correspondiente EsIA para ejecutar Proyectos urbanísticos, construcciones, lotificaciones u obras que	ambiente y las comunidades vecinas. c. Se ha considerado la revegetación en arriates, retornos, áreas verdes recreativas y de infraestructura, las cuales serán intervenidas por el desarrollo; sin embargo, se potenciará la integración de todas para mantener el microclima que siempre ha existido en la zona. d. Para la descripción, caracterización y cuantificación del medio ambiente actual, se realizaron los estudios especializados que tienen vinculación con el medio físico, medio biótico y la caracterización económica, social y cultural. e. Se realizarán las acciones comprendidas en el PMA. f. Se cumplirá con la adecuada disposición final de los desechos sólidos que genere el proyecto, tanto en la etapa de construcción como en la etapa de funcionamiento. g. Para la Caracterización Económica, Social y Cultural, y de acuerdo a los Términos de referencia generales para elaboración de Estudio de Impacto Ambiental, se realizó el estudio socioeconómico, de las comunidades aledañas en el área de influencia del proyecto, teniendo como resultado una aceptación general de la misma al desarrollo del proyecto; no obstante, durante la etapa de construcción se establecerán canales de comunicación entre las comunidades y la empresa del proyecto para facilitar el diálogo y el entendimiento ante

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	puedan causar impacto ambiental negativo.	problemas o inquietudes sobre el mismo.
Reglamento General de la Ley de Medio Ambiente	El Reglamento General de la Ley de Medio Ambiente, tiene por objeto desarrollar las normas y preceptos contenidos en la Ley, a la cual se adhiere como su instrumento ejecutorio principal. **Art.15.** El titular de una actividad, obra o proyecto específico, público o privado, tendrá las siguientes obligaciones relacionadas con la evaluación ambiental, según sea el caso: Presentar el Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad a los Términos de Referencia elaborados con base a los lineamientos proporcionados por el Ministerio; Presentar al Ministerio, la Fianza de Cumplimiento Ambiental, por un monto equivalente a los costos de las obras físicas o inversiones que se requieran para implementar el Programa de Manejo o Adecuación Ambiental; Ejecutar el Programa de Manejo Ambiental. **Art.18.** La Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Art. 18 de la Ley, tiene como objetivos: a. Identificar, cuantificar y valorar los impactos ambientales y los riesgos que determinada actividad, obra o proyecto pueda ocasionar sobre el medio ambiente y la población; b. Determinar las medidas necesarias para prevenir, atenuar, controlar y compensar los impactos negativos e incentivar los impactos positivos, seleccionando la alternativa que mejor garantice la protección del medio ambiente y la conservación de los recursos naturales; c. Determinar la viabilidad ambiental de la ejecución de una actividad, obra o proyecto; y d. Generar los mecanismos necesarios para implementar el programa de manejo ambiental **Art.23.** Se valorarán las consideraciones jurídicas y de normativa ambiental aplicables; la descripción, caracterización y cuantificación del medio ambiente actual, de los componentes físicos, biológicos y socioeconómicos, del sitio y área de influencia; y el Programa de Manejo Ambiental.	a. El titular del proyecto cumplirá con la presentación de la Fianza de Cumplimiento Ambiental por un monto equivalente a los costos de las obras físicas o inversiones que se requieran para implementar el Programa de Manejo Ambiental. b. Se realizarán las medidas necesarias para prevenir, atenuar, controlar y compensar los impactos negativos e incentivar los impactos positivos, seleccionando la alternativa que mejor garantice la protección del medio ambiente y la conservación de los recursos naturales; se determinará la viabilidad ambiental del proyecto y se generarán los mecanismos necesarios para implementar el programa de manejo ambiental. c. El artículo 23 establece el contenido de los estudios de impacto ambiental y el 24 el contenido del programa ambiental, los que en conjunto con los términos de referencia se ha tomado de base para estructurar el presente estudio. d. Se han valorado las consideraciones jurídicas y de normativa ambiental aplicables para las etapas de ubicación y construcción y funcionamiento del proyecto. e. El Programa de Manejo Ambiental, comprenderá los componentes siguientes: Determinación, priorización y cuantificación de las medidas de prevención, atenuación, y compensación de los impactos ambientales y determinación de

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	Art.24. Del contenido del Programa de Manejo Ambiental. Se realizarán las acciones comprendidas en los componentes del PMA. **Art.25.** El componente de determinación, priorización, cuantificación e implementación de las medidas de prevención, atenuación y compensación de los impactos contendrá la ubicación de las medidas, determinación de las inversiones, el cronograma de ejecución de las medidas y de supervisión de su implementación. **Art. 26.** El componente de monitoreo será aplicado durante las diferentes etapas del proyecto y tendrá como objetivo garantizar la eficiencia de las medidas de prevención, atenuación y compensación implementadas.	las inversiones necesarias (art. 24).
Acuerdo No. 74 MARN De fecha 23 de marzo de 2015	Este acuerdo Ministerial comprende el Listado Oficial de Especies de Vida Silvestre Amenazadas o en Peligro de Extinción, con el objeto de actualizar el Acuerdo No. 36 de fecha 11 de mayo de 2009, publicado en el Diario Oficial No. 103, tomo No. 383 de fecha 05 de junio de ese mismo año.	En el desarrollo del proyecto no se encuentran Especies de Vida Silvestre Amenazadas o en Peligro de Extinción, comprendidas en el referido listado.
Acuerdo Ministerial 110	El Acuerdo Ministerial 110, publicado en el Diario Oficial, el 18 de agosto de 2020, Diario Oficial No. 166, Tomo No 428, contiene los LINEAMIENTOS QUE FACILITEN LA APLICACIÓN DE LAS DIRECTRICES PARA LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y USOS DEL SUELO. Art. 1- El documento de referencia para la aplicación de las directrices para la zonificación ambiental y usos del suelo es el atlas municipal publicado en cada Decreto de aprobación según el área o zona de influencia que le sea aplicable, los cuales se encuentran disponible en la página web del MARN. Art. 5 - El aplicador deberá verificar en la zona específica de un determinado proyecto, la concordancia o no con las directrices para la zonificación ambiental y los usos del suelo; posteriormente realizará	Los estudios especializados realizaron el análisis considerando dicho Acuerdo Ministerial. La propuesta de desarrollo del proyecto comercial ha considerado la norma legal aplicable, la zonificación de los usos del suelo, el manejo de las aguas lluvias, el suministro de agua potable, el manejo y tratamiento y disposición de las aguas residuales, el manejo y disposición de desechos sólidos, y el resto de los servicios básicos para hacer funcional las etapas de ubicación y construcción y de funcionamiento. .

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	un análisis técnico - jurídico a fin de determinar las causas y efectos que tales diferencias tendrán respecto de la resolución de mérito.	
Decreto No. 59 **Zonificación Ambiental y los usos del suelo de la Franja Costero Marina**	El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales ha realizado la zonificación ambiental con el objeto de definir las regulaciones y/o directrices, así como los lineamientos de actuación que permitan la protección ambiental de la de la Franja Costero Marina (FCM), garantizando que las actividades, obras y proyectos no menoscaben la sostenibilidad de los ecosistemas presentes en la zona. La FCM está definida al norte por los límites de las subcuencas hidrográficas, las cuales drenan en el territorio a través de las bocanas, esteros, bahías o el golfo; al occidente por la zona fronteriza con Guatemala y el cauce del río Paz; al oriente por la zona fronteriza con Honduras y Nicaragua (río Goascorán y Golfo de Fonseca) y al sur por el Océano Pacífico. Comprende un área de 811,415.04 Hectáreas (Ha) de territorio y una longitud de línea de costa de 321 km, involucrando un total de 128 municipios, de los cuales 29, se relacionan directamente con el borde costero, mientras que la mayoría de los municipios se ubican en zonas de transición y en zonas montañosas	De acuerdo con el Decreto No. 59, publicado por el MARN, referente a la Zonificación Ambiental y los usos del suelo de la Franja Costero Marina, el sitio donde se pretende desarrollar la urbanización se ubica dentro de dos zonas: una porción queda dentro de la "zona de protección y aprovechamiento" y otra porción menor en la "zona edificada". Asimismo, el terreno colinda con la Quebrada El Zanjón que tiene clasificación de "Protección y restauración".
Decreto No. 277 **Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos.**	El Decreto fue publicado en Diario Oficial No. 149, Tomo No. 416 de fecha **15 de agosto de 2017**, mediante el cual, se dejaron sin efecto los Acuerdos Nº 39, 127, 23, 33, 10, 103 y 258. El Decreto establece que la clasificación se realizará de acuerdo al nivel de impacto, según los criterios siguientes: Actividades, obras o proyectos con impacto ambiental potencial bajo (PIAB), Actividades, obras o proyectos con impacto ambiental potencial leve (PIAL), Actividades, obras o proyectos con impacto ambiental potencial moderado o alto (PIAMA). Las actividades, obras o proyectos con impacto ambiental moderado o alto	Según notificación Ministerial para el proyecto (Código: NFA -556-2022), el proyecto a desarrollar de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial se ha categorizado como N3 (Proyecto de Impacto Ambiental Moderado o Alto). En razón de lo anterior, el titular del proyecto ha elaborado un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), donde se describen y se evalúan las actividades que potencialmente pudieran generar impactos al medio ambiente como resultado de las etapas de preparación de sitio, construcción y funcionamiento; incorporando las medidas de

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	(PIAMA), requieren presentar Estudio de Impacto Ambiental (EsIA). 4.6 Inviabilidad ambiental Una actividad, obra o proyecto, se determinará como inviable ambientalmente desde la etapa de evaluación inicial, si existe una restricción legal expresa, ya sea por el sitio propuesto o por el tipo de actividad seleccionada o si las condiciones bajo las cuales se pretende desarrollar el proyecto pueden causar daños a la población o al medio ambiente.	mitigación correspondientes para mostrar su viabilidad ambiental. Para el presente Estudio, y por ser un proyecto de desarrollo comercial, se han considerado los criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos de Infraestructura (5.1) y los Criterios Específicos por subsectores para vivienda y comercio (5.2.2). El proyecto no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos de inviabilidad ambiental establecidos en el art. 4.6 de este decreto.
Decreto No. 278 **Requisitos Técnicos - Legales Para el Registro de entidades y el Proceso de Evaluación Ambiental**	El decreto fue publicado en Diario Oficial No. 149, Tomo No. 416 de fecha **15 de agosto de 2017**, mediante el cual, se dejó sin efecto el Acuerdo Ejecutivo No. 20, de fecha diez de febrero de dos mil catorce, publicado en el Diario Oficial número 41, Tomo número 402, de fecha tres de marzo de dos mil catorce, en el cual se establecieron "los requerimiento técnicos y legales necesarios para el proceso de Evaluación ambiental, los cuales deben ser presentados por el Titular, al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. En el apartado II. REQUISITOS TÉCNICOS - LEGALES PARA EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, numero 3. ACTIVIDADES, OBRAS O PROYECTOS CON IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL MODERADO O ALTO, se definen los requisitos que deben cumplirse y presentarse junto con el Estudio de Impacto Ambiental. 3. ACTIVIDADES, OBRAS O PROYECTOS CON IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL MODERADO O ALTO Momento de presentación:	El presente Estudio, comprende el cumplimiento de los requisitos Técnicos – Legales establecidos en el Decreto No. 278, particularmente el apartado 3 ACTIVIDADES, OBRAS O PROYECTOS CON IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL MODERADO O ALTO: a. Documento que demuestra la propiedad del inmueble donde se pretende desarrollar el proyecto: El proyecto cuenta con escrituras de propiedad de los inmuebles donde se pretende desarrollar. b. Certificado de No Afectación (CNA) para la perforación y explotación de un (1) pozo, el cual abastecerá al proyecto emitida por ANDA, según CNA 047.2022 de fecha 18 de abril de 2022. El caudal máximo total autorizado para la explotación de un pozo es de 2.77 L/s (43.90GPM) El proyecto del centro comercial Plaza Mundo, tendrá el abastecimiento de agua a través de un pozo tanto para la etapa de construcción como para el funcionamiento.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	Los requisitos correspondientes a esta categoría deberán presentarse junto con el Estudio de Impacto Ambiental Requisitos de información: • Fotocopia del documento que demuestre la propiedad o tenencia del Inmueble donde se pretende desarrollar el proyecto • En caso de que la fuente de abastecimiento sea a través de un servicio externo deberá presentar la Factibilidad de abastecimiento de agua potable, emitida por el ente administrador del sistema (ANDA, Municipalidad, ADESCO, etc.) quienes deberán contar con autorización ambiental • En caso de que el abastecimiento de agua sea por fuente propia (autoabastecimiento) deberá presentar carta de no afectación de ANDA y el estudio hidrogeológico según los lineamientos del MARN. • Factibilidad de drenaje de aguas lluvias; con sus puntos de conexión o descarga a sistemas o cuerpos receptores. • Factibilidad de manejo y disposición de aguas residuales ordinarias emitido por la autoridad competente o en su defecto propuesta de manejo y disposición final. • Factibilidad de Calificación de lugar emitida por la entidad competente. • Factibilidad de Línea de Construcción emitida por la entidad competente. • Documento de respaldo de no afectación al patrimonio cultural, emitido por la entidad competente • En caso de intervenciones en carreteras Nacionales Primarias o	c. Calificación de Lugar, Expediente No. No. 071-2021 Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021, emitida por la Municipalidad de Usulután. d. Resolución de Línea y Nivel de Construcción, según expediente No. 070-2021, Resolución LNC-016-2021, de fecha 08 de diciembre de 202, emitida por la Municipalidad de Usulután. e. Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, según Expediente No. 071-2021. Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021, emitida por la municipalidad de Usulután. Para el manejo de las aguas lluvias se tendrá un sistema de recolección, disposición y descarga de las aguas lluvias en la quebrada cercana al área del proyecto con un sistema que incorpora el impacto hidrológico cero. f. Propuesta de manejo y disposición final de aguas residuales: Planta de Tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario. El proceso de tratamiento está basado en un sistema de tratamiento de tipo biológico aeróbico con base en Lodos Activados con Aireación Extendida, con una capacidad de 150 m3/día y generará 1.8 m3/día de lodos residuales. Además, se construirá el cabezal de descarga correspondiente. El manejo de las aguas residuales ordinarias será a través de un sistema de planta de tratamiento, y no se generarán aguas residuales especiales

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	Secundarias deberá presentar el pronunciamiento de la autoridad competente. • Factibilidad de servicio de recolección y disposición final de desechos sólidos comunes.	g. Factibilidad emitida por el Ministerio de Cultura, de no afectación al Patrimonio Cultural. h. Factibilidad de Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos, otorgada por la Municipalidad de Usulután, en fecha 12 de enero de 2022. i. Factibilidad de Tratamiento y Disposición final para recibir los desechos de materiales de construcción (Ripio, Tierra o Desechos de materiales constructivos) para el proyecto, según resolución de fecha 15 de junio de 2022, otorgada por la Municipalidad de Usulután. j. Factibilidad emitida por la empresa MAPRECO, S.A. de C.V. para el servicio de retiro de lodos en planta de tratamiento de aguas residuales que se originarán en el proyecto.
Acuerdo No. 306 **Términos de referencia generales para elaboración de Estudio de Impacto Ambiental**	El Acuerdo No. 306, fue publicado en el Diario Oficial Número 152, Tomo Número 416, **de fecha 18 de agosto de 2017**. El Acuerdo establece en lo pertinente que: "A efecto de atender a los objetivos de la Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental deberá focalizarse en los impactos significativos asociados a cada proyecto, optimizando la cantidad y calidad de la información, y mejorando su perfil como instrumento de apoyo a la toma de decisiones; y deberá establecer las medidas ambientales más adecuadas de prevención, atenuación y/o compensación, para llevar a niveles aceptables los impactos derivados de las actividades, obras o proyectos, protegiendo con ello la productividad y capacidad de los sistemas naturales y de los procesos ecológicos".	Para el presente Estudio, se ha considerado lo regulado en los Términos de referencia generales para elaboración de Estudio de Impacto Ambiental. El presente Estudio se encuentra apegado al marco jurídico aplicable, ha sido elaborado por un equipo interdisciplinario, según las áreas de especialización que se requieren para el proyecto.
	ÁREA DE CONSERVACION:	El sitio seleccionado para el desarrollo, no se ubica dentro de un

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
Ley de Áreas Naturales Protegidas	Es el espacio territorial que contiene Áreas Naturales Protegidas, zonas de amortiguamiento, corredores biológicos y zonas de influencia, funcionando en forma integral y administrada a través de la aplicación del Enfoque por Ecosistemas, a fin de promover su desarrollo sostenible. **Art. 10.** Las Áreas Naturales Protegidas, se establecerán por Decreto del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, considerándose sus características y estudios técnicos para definir la prioridad en su establecimiento de conformidad a lo dispuesto en la presente Ley y su reglamento. **Art. 27.** Las Áreas Naturales Protegidas, independientemente de su categoría de manejo, podrán formar parte, de manera aislada o conjunta, del modelo de gestión establecido como Reserva de la Biosfera por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).	Área Natural Protegida (ANP); la más cercana es la de la Bahía de Jiquilisco. No existe ningún Área Natural Protegida en la zona del proyecto Plaza Mundo Usulután, lo más cercano es el Área natural y humedal de la bahía de Jiquilisco en los municipios de Jiquilisco, Puerto El Triunfo, Usulután, San Dionisio, Concepción Batres y Jucuarán.
Decreto No.527 Ley de Gestión Integral de Residuos y Fomento al Reciclaje	Publicada en el Diario Oficial No.40 del Tomo No. 426 de fecha 27 de febrero de 2020. Art. 6 Competencias Inciso segundo: Las municipalidades son responsables por la gestión de residuos que se generes en todo el ámbito de su jurisdicción, y les compete promover y garantizar los servicios de gestión de residuos prestados por sí o a través de la contratación y participación de terceros, emitiendo las normativas municipales correspondientes. Art. 19. Generador de Residuos Todo generador de residuos está obligado a: […] b) Clasificar y separar los residuos desde la fuente, así como entregarlos a un gestor autorizado, de conformidad a la normativa legal vigente y a la ordenanza municipal que le sea aplicable. c) Implementar las medidas necesarias que garanticen que los residuos generados no pongan en peligro la salud o el medio ambiente, o signifiquen una molestia por	Una vez se termine el proceso constructivo del proyecto, los residuos y ripio de construcción es decir desechos no reutilizables serán transportados por la Alcaldía Municipal de Usulután, de acuerdo con factibilidad emitida por esta entidad, ver anexo A.6: Autorización Recibidero Desechos Constructivos. Los sobrantes aprovechables de madera, hierro y otros que se generen; serán reusados por el contratista en otros proyectos. El proyecto cuenta con Factibilidad de Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos, otorgada por la Municipalidad de Usulután, en fecha 12 de enero de 2022

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	presencia de vectores, riesgos de exposición a sustancias tóxicas y contaminantes o impactos visuales negativos. Quienes pongan a disposición de terceras personas unidades de contención de residuos, serán responsables de cumplir con las obligaciones establecidas en los literales b) y c) del inciso anterior. Los generadores que decidan no entregar sus residuos al servicio de recolección municipal, sino a terceros para su correspondiente tratamiento o disposición final, deberán asegurarse que éstos cuentan con la debida autorización para prestar dicho servicio y que los residuos entregados son gestionados en forma ambiental y sanitariamente segura	
Decreto No. 40 Reglamento Especial de Normas Técnicas de Calidad Ambiental.	El objetivo de este Reglamento es determinar los lineamientos para el establecimiento de las normas técnicas de calidad ambiental en los medios receptores, relativo a la protección de la atmósfera, el agua, el suelo y la biodiversidad. Las disposiciones aplicables al proyecto son: **Límites de Vertidos y Emisiones Art. 6**.- Establece el titular del proyecto deberá incorporar al EsIA: 1. Determinación de las características físico químicas y biológicas del ecosistema y del medio receptor, en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto; 2. Determinación del tipo, calidad y cantidad de los vertidos o emisiones de la actividad, obra o proyecto y la evaluación técnica de los mismos, y 3. Determinación de los impactos ocasionados por el vertido o emisión en el ecosistema y el medio receptor en el área de influencia de la actividad **Alcance del Permiso Ambiental Art. 7**.- Se establece que lo establecido en el artículo anterior servirá para definir los límites permisibles de vertidos o emisiones que serán autorizados por el Ministerio, dentro del correspondiente Permiso Ambiental, para su aplicación en el	Para el desarrollo del proyecto, el titular será responsable de cumplir los límites de norma técnica de emisión de ruido que se generen en las etapas de construcción y funcionamiento del proyecto. Además, se deberá considerar lo establecido en la Ordenanza reguladora de la contaminación ambiental por la emisión de ruidos en el Municipio de Usulután, publicada en el Diario Oficial No. 197, Tomo No. 385 de fecha 22 de octubre de 2009.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	Programa de Adecuación o de Manejo Ambiental. **Determinación del vertido Art. 8**.- En la autorización de vertidos o emisiones por medio del Permiso Ambiental, cuando las condiciones del medio receptor o ecosistema sobrepasen los límites establecidos en las normas técnicas de calidad ambiental, deberá considerar límites más estrictos y acciones que promuevan su recuperación. En caso de que la capacidad de carga del medio receptor o del ecosistema no pudiere ser determinada, la autorización respectiva se fundamentará en lo establecido en la norma de vertido o emisiones y deberá siempre aplicarse las normas de calidad ambiental, según los Arts. 10 y 20 de este Reglamento. **Sección IV. Control de Ruido.** **Intensidad y Frecuencia Art.17.** Se refiere a que la norma técnica de calidad ambiental y de emisión referente a ruidos establecerá los límites de emisión de ruido por fuentes fijas o móviles según intensidad y frecuencia. **Aguas Residuales Art. 20**. Establece que, para la descarga de aguas residuales, se establecerá la norma de calidad que contenga los límites permisibles, prevaleciendo el principio de precaución a la contaminación del medio que servirá de receptor a la misma. **Art. 25.** El manejo y disposición integral de los residuos y desechos en general, debe realizarse según lo determina el MARN.	
Reglamento Especial sobre el Manejo Integral de los Desechos Sólidos	El artículo 1 consigna que el presente reglamento tiene por objeto regular el manejo de los desechos sólidos de origen domiciliar, comercial de servicios o institucional; sean procedentes de la limpieza de áreas públicas o industriales similares a domiciliarios, y de los sólidos sanitarios que no sean peligrosos. El artículo 5 especifica el almacenamiento temporal de los desechos sólidos y el artículo 6 las disposiciones relativas a los contenedores.	Se tomarán en cuenta los lineamientos otorgados por este Reglamento para el tratamiento y disposición final de los desechos sólidos, que se generen en las etapas de ubicación, construcción y funcionamiento del proyecto. El proyecto cuenta con Factibilidad de servicio de recolección y disposición final de desechos sólidos comunes, extendida por la municipalidad de Usulután.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
		En la etapa de ubicación y construcción, se plantea la habilitación de un área para la clasificación y recogida de desechos en la zona del plantel de obras que sea accesible desde los distintos frentes de trabajo y permita el acceso mediante camiones desde el exterior de las obras para proceder a su retirada y gestión en un centro autorizado. En la etapa de funcionamiento los desechos serán dispuestos en depósitos y contenedores temporales ubicados estratégicamente, los cuales serán retirados del complejo urbano por la municipalidad de Usulután
Decreto N. 29 **Reglamento Especial de Aguas Residuales y Manejo de Lodos**	Este Decreto Ejecutivo fue publicado en el Diario Oficial, Tomo No. 425 de fecha 29 de octubre de 2019. El artículo 1 establece que el objeto de este Reglamento es desarrollar tas disposiciones de la Ley del Medio Ambiente, vinculadas a la gestión de las aguas residuales y lodos, y establecer los criterios técnicos y requisitos que deben cumplirse para su manejo, tratamiento, uso, reúso y disposición final. Ámbito de aplicación Art. 2.- Las disposiciones del presente Reglamento serán aplicables en todo el territorio nacional a las personas naturales o jurídicas, que por sus actividades generen, gestionen o viertan aguas residuales a un medio receptor o realicen disposición de lodos. Medio receptor Art. 13.- Cuando el titular de una actividad obra o proyecto pretenda verter las aguas residuales a un medio receptor, deberá cumplir con las disposiciones y límites permisibles establecidos en el Reglamento Técnico Parámetros de Calidad de Aguas Residuales para Descarga y Manejo de Lodos Residuales y con El Reglamento	En el proyecto no se generarán aguas residuales de tipo especial. La Propuesta de manejo y disposición final de aguas residuales: Planta de Tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario. El proceso de tratamiento está basado en un sistema de tratamiento de tipo biológico aeróbico con base en Lodos Activados con Aireación Extendida, con una capacidad de 150 m3/día y generará 1.8 m3/día de lodos residuales. Además, se construirá el cabezal de descarga correspondiente.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	Especial de Normas técnicas de Calidad Ambiental. El titular deberá cumplir con las responsabilidades como generador de lodos establecidas en al art. 15. Autorización para la gestión y disposición de aguas residuales o lodos Art. 29.- El titular que gestione aguas residuales o lodos, previo a realizar la actividad obra o proyecto, deberá obtener el Permiso o Autorización correspondiente por parte de este Ministerio. El Ministerio en el proceso de evaluación ambiental que incluya sistemas de tratamiento de aguas residuales y gestión de lodos, deberá considerar al medio receptor, tal como lo determinan los artículos 6, 7 y 8 del Reglamento Especial de Normas Técnicas de Calidad Ambiental, prevaleciendo el principio de precaución y prevención de la contaminación del medio receptor. Asimismo, solicitará al titular el protocolo de prueba del referido sistema de tratamiento. El protocolo de prueba debe ser realizado como máximo en un periodo seis meses, en casos excepcionales y debidamente justificados se podrá ampliar este plazo; finalizado el período de prueba el Titular deberá presentar el Informe respectivo anexando los documentos que demuestren el cumplimiento de los parámetros respectivos y la calidad de vertido de dicho sistema de tratamiento propuesto en el protocolo de prueba.	
Reglamento sobre la calidad del agua, el control de vertidos y zonas de protección.	Art. 19.- Ninguna descarga de residuos sólidos, líquidos o gaseosos a los diferentes medios acuáticos, alcantarillado sanitario y obras de tratamiento podrá ser efectuada sin la previa autorización de la Autoridad Competente Art. 38.- Cuando las condiciones impuestas en una autorización de vertido impliquen la operación de un sistema de tratamiento, el usuario estar obligado a controlar los efluentes en la forma que establezca la Autoridad Competente y a conservar esta información en un registro que podrá ser inspeccionado por la misma,	En el proyecto no se generarán aguas residuales de tipo especial. Propuesta de manejo y disposición final de aguas residuales: Planta de Tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario. El proceso de tratamiento está basado en un sistema de tratamiento de tipo biológico aeróbico con base en Lodos Activados con Aireación Extendida, con una capacidad de 150 m3/día y generará 1.8 m3/día de lodos residuales. Además, se

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	cuando así lo requiera. La Autoridad Competente podrá realizar también los análisis que sean necesarios	construirá el cabezal de descarga correspondiente.
Decreto Ejecutivo No. 50 Reglamento Especial para la Compensación Ambiental.	Art. 1.- El objeto del presente Reglamento Especial es el de dictar normas que reconozcan formas directas de compensación ambiental, las cuales faciliten el desarrollo de un sistema de cobros y pagos por servicios ambientales y el marco que corresponde a las actuaciones de los Agentes Especializados, coadyuvando al apoyo a las actividades productivas ambientales sanas y mecanismos de financiamiento de la gestión ambiental.	La implementación de medidas ambientales de prevención, atenuación y compensación e inversiones necesarias se reflejarán en el Programa de Manejo Ambiental. El Titular suscribirá convenio con Entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación, según se determine en el PMA para el desarrollo del proyecto.
Reglamento Técnico Salvadoreño **RTS 13.05.01:18 Agua. Aguas Residuales. Parámetros de Calidad de Aguas Residuales para Descarga y Manejo de Lodos Residuales.**	**Publicado en el D. O Tomo No. 423 Tomo 79 de fecha 2 de mayo de 2019, vigente desde el día 2 de noviembre de 2019.** 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Aplica a toda actividad, obra o proyecto que realice gestión de las aguas residuales previo a la descarga a un medio receptor; así como el manejo de lodos residuales, independientemente de la procedencia y destino, ubicados en el territorio nacional. 5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS 5.1. Ubicación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales 5.1.1. Los sistemas de tratamiento de aguas residuales deben ser ubicados en áreas accesibles, para ser operado y monitoreado adecuadamente; por lo que no podrán estar ubicados en zonas con susceptibilidad alta y muy alta a amenazas naturales. 5.1.3. Para actividades, obras o proyectos nuevos o que a la entrada en vigencia de este RTS no cuenten con permiso ambiental, los sistemas de tratamiento de aguas residuales, deben respetar una distancia mínima de retiro acorde a la Tabla 1. de forma excepcional durante el proceso de evaluación ambiental, el MARN podrá autorizar una distancia menor a la establecida en la Tabla 1., con base al tamaño del proyecto, tipo de	Las aguas residuales que se generen serán de tipo ordinario, o sea las que son generadas por el uso de los artefactos sanitarios de este Desarrollo por parte de las personas que visiten o trabajen en ese lugar. Serán todas las producidas en inodoros, mingitorios, lavatorios, baños, cocinas y pilas de lavar. Todas las aguas deben ser de actividades domésticas de los visitantes y empleados de este complejo. Estas aguas residuales domésticas serán conducidas por una red de alcantarillado hasta la Planta de Tratamiento.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	tecnología, ubicación y condiciones del entorno. 5.8.3. Caracterización de lodos Los lodos deben caracterizarse a fin de orientar los tratamientos de estabilización, aprovechamiento, coprocesamiento, disposición final y confinamiento, para realizar las actividades antes señaladas, se debe tomar en cuenta la información sobre todos los lodos generados, identificación de usos o coprocesamiento (de ser aplicable) y del sitio de disposición o confinamiento.	
NORMAS TÉCNICAS INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA		
Normas Técnicas para Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillados de Aguas Negras (ANDA)	Esta norma regula las especificaciones técnicas de diseño de los elementos hidráulicos necesarios para la ejecución del proyecto.	El abastecimiento para el proyecto será autoabastecido. Para el diseño de los elementos hidráulicos que sean necesarios se considerará lo estipulado en estas Normas Técnicas.
SALUD PÚBLICA		
Código de Salud	Art. 63.- El agua destinada para el consumo humano deberá tener la calidad sanitaria que el Ministerio conceptúa como buena y exigirá el cumplimiento de las normas de calidad en todos los abastecimientos de agua utilizadas para el consumo humano. El artículo 67 prohíbe descargar residuos de cualquier naturaleza, aguas negras y servidas en acequias, quebradas, arenales, barrancas, ríos, lagos, esteros y otros cuerpos de agua que se utilice para uso público, a menos que el Ministerio de Salud conceda permiso especial para ello. El artículo 115 estipula que se entenderá por establecimiento o instalación permanente molesta, la que ocasiona problema durante más de doce horas, la que produzca ruidos excesivos, vibraciones, radiaciones, humos, gases, polvos o malos olores y la que constituya un foco de atracción de insectos y roedores.	El abastecimiento para el proyecto será mediante la perforación de un pozo.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE USULUTÁN		
Ley de Urbanismo y Construcción	Obtención de las factibilidades respectivas: calificación de lugar, línea de construcción, Factibilidad para Drenaje de Aguas Lluvias.	El proyecto cuenta con resolución de Calificación de Lugar, línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas, emitidas por la municipalidad de Usulután.
Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales	Art. 2 Se regirá por el presente reglamento todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación habitacional que se realice en el territorio nacional, con excepción de aquellos municipios o grupos de municipios que cuenten con un plan local que establezca su propio reglamento. Art. 50: Todo accidente natural dentro de una parcelación o colindante con otra deberá contar con una zona de protección con las excepciones reguladas en el Art. 51 de este Reglamento. Art. 51: Las zonas de protección que no cuenten con vegetación adecuada a que se presenten cambios de nivel mayores de un metro deberán ser protegidos con obras tales como: taludes, en gramados, barreras naturales, etc. Art. 91: Los proyectos de parcelación que tengan áreas de influencia que converjan a ellos o que sean atravesados por quebrada o río; deberán contar con un estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentren ubicados, a fin de considerar el desarrollo de otros tanto aguas arriba como aguas abajo. Art. 74: Cuando el acceso vehicular de una parcelación habitacional sea sobre una vía expresa o arteria primaria deberá hacerse sobre su calle marginal sin incorporación directa en ese punto al rodaje principal.	El proyecto cuenta con resolución de Calificación de Lugar, línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas lluvias, emitidas por la municipalidad de Usulután. Para el diseño de la solución del sistema de drenaje de aguas lluvias, se ha considerado todo lo establecido en los Artículos 50, 51 y 91 de este Reglamento.
Ley de Carreteras y Caminos Vecinales	Art. 1.- Las vías terrestres de comunicación y transporte de la República se clasifican en carreteras, caminos vecinales o municipales y calles. Art. 5.- Para los fines perseguidos por esta ley debe entenderse por: a) Derecho de vía, el área destinada al uso de una vía pública comprendida entre los	El espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro comercial, con un área de 13,648.55 m2 en el caso de las calles y 2,616.11 m2 de aceras, para permitir su seguridad dentro de las instalaciones. Dicha área está

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	límites que le sirven de linderos o con las propiedades adyacentes. b) Límite de propiedad, la línea que separa el área sobre la que se ejerce el derecho de vía, con los fundos adyacentes. c) Zona de retiro, el espacio abierto no edificable comprendido entre el límite de propiedad frente a la vía pública y la línea de construcción. d) Línea de construcción, es la que delimita la zona de retiro con el área a partir de la cual es permitido construir. Art. 6.- Todos los terrenos ocupados por las vías públicas deberán ser propiedad del Estado.	distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas con concreto simple. El tránsito de vehículos será intenso. Este incluye ingreso de vehículos livianos, furgones, camiones, camiones de varios tonelajes, montacargas para traslados internos. El diseño del layout considera calles y amplios espacios de estacionamiento adecuados para coordinar eficientemente todo este movimiento diario, así como de área carga de descarga.
Código Municipal	Tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios. Los artículos relevantes son: **Art. 4.5.** Establece que dentro de sus competencias los municipios tienen a su cargo la promoción y desarrollo de programas de salud como saneamiento ambiental, prevención y **Art. 4.10.** La regulación y el desarrollo de planes y programas destinados a la preservación, restauración, aprovechamiento racional y mejoramiento de los recursos naturales, de acuerdo a la ley; **Art. 4.19.** La prestación del servicio de aseo, barrido de calles, recolección, tratamiento y disposición final de basuras. **Art. 4.27.** La autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin.	El proyecto cuenta con resolución de Calificación de Lugar, línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas lluvias, emitidas por la municipalidad de Usulután.
Ordenanza reguladora de la contaminación ambiental por la emisión de ruidos en el Municipio de Usulután, publicada en el Diario Oficial No. 197, Tomo No.	Art.1 Objeto y ámbito de aplicación. La ordenanza tiene por objeto y finalidad regular con mayor acierto la contaminación ambiental en el municipio debido a la emisión de ruidos provenientes de cualquier fuente fija o móvil en situaciones estacionaria, que constituya riesgo para la salud de sus habitantes.	El Titular del proyecto se compromete a respetar lo establecido en esta ordenanza tanto para la etapa de ubicación y construcción como para la etapa de funcionamiento.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
385 de fecha 22 de octubre de 2009.	Esta ordenanza se aplica a todo tipo de instalaciones industriales, comerciales, religiosas, recreativas, musicales, de espectáculo o servicio, así como toda clase de construcciones y demoliciones y a la operación de cualquier aparato o comportamiento capaz de producir ruido que pueda ocasionar molestias por riesgos a la salud de los habitantes del municipio, cualquiera sea su titular, promotor o responsable y lugar público o privado, abierto o cerrado en el que se encuentre situado.	
TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL		
Ley General de Prevención de riesgos en los lugares de trabajo	Esta ley en el Título III regula lo relacionado a la Seguridad en la Infraestructura de los Lugares de Trabajo, los principales artículos aplicables se detallan a continuación: **Art. 8.** Se debe formular y ejecutar un programa de prevención de riesgos ocupacionales, de acuerdo con cada actividad. **Art. 10.** Evitar exposición a riesgos a los trabajadores y trabajadoras. **Art. 13, 14, 15, 16**. Se deberán crear comités de seguridad y salud ocupacional, si laboran más de 15 personas y contar con un delegado de prevención. **Art. 19.** Se refiere que los planos arquitectónicos de las instalaciones que serán destinadas a lugares de trabajo deberán cumplir con los requisitos referentes a condiciones de seguridad y salud ocupacional que exija el reglamento de ejecución correspondiente. **Art.20**. Establece que todo lugar de trabajo debe reunir condiciones estructurales que ofrezcan garantías de seguridad e higiene ocupacional frente a riesgos de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales. Se dará cumplimiento a lo indicado en la etapa de construcción del proyecto. El artículo **21** establece que todos los lugares de trabajo y en particular las vías de circulación, puertas, escaleras, servicios sanitarios y puestos de trabajo, deben estar acondicionados para personas con discapacidad de acuerdo a lo establecido en la Normativa Técnica de Accesibilidad, Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones, elaborada por el Consejo	En la etapa de ubicación y construcción del proyecto se han incorporado los elementos para prevención de riesgos, que se presentarán principalmente en esta etapa, como en todo proyecto constructivo. Las actividades de tala, descapote, entre otros, conllevará a que se pudieran presentar riesgos de accidentes ocupacionales, por lo que se deberá utilizar en forma obligatoria equipo de protección personal. En el contrato con la empresa constructora que se contrate existe una cláusula donde el constructor se obliga a atender lo establecido en el Decreto N° 254: Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo y el Decreto N° 89: Reglamento General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo. Las excavaciones, la construcción de la infraestructura en general, conllevan a que se presenten riesgos de accidentes en los trabajadores, quienes serán prevenidos y dotados del uso obligatorio del equipo de protección. Los accidentes viales de significancia son los que se podrían presentar principalmente durante la etapa de funcionamiento.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	Nacional de Atención Integral para las Personas con Discapacidad. Del artículo **23 al 28** se establecen los requisitos que deben reunir los dispositivos complementarios de servicios básicos, pisos, paredes y techos, espacios de trabajo y áreas de circulación y pasillos.	
Ley sobre Seguridad e Higiene del Trabajo	Art. 3.- Todo patrono debe adoptar y poner en práctica, en los lugares de trabajo, medidas adecuadas de seguridad e higiene para proteger la vida, la salud y la integridad corporal de sus trabajadores, especialmente en lo relativo: a) a las operaciones y procesos de trabajo; b) al suministro, uso y mantenimiento de los equipos de protección personal; c) a las edificaciones, instalaciones y condiciones ambientales, y d) a la colocación y mantenimiento de resguardos y protecciones que aíslen o prevengan de los peligros provenientes de las máquinas y de todo género de instalaciones	Se dará cumplimento de las medidas adecuadas de seguridad e higiene para proteger la vida, la salud y la integridad corporal de los trabajadores en la etapa de construcción del proyecto. En el contrato con la empresa constructora que se contrate existe una cláusula donde el constructor se obliga a atender lo establecido en el Decreto N° 254: Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo y el Decreto N° 89: Reglamento General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo.
Reglamento General sobre Seguridad e Higiene en los Centros de Trabajo	El artículo 20 referente a los ruidos, indica que el Departamento Nacional de Previsión Social dictará las medidas convenientes para proteger a los trabajadores contra los ruidos que excedan de 80 decibeles.	Se han considerado las medidas convenientes para proteger a los trabajadores contra los ruidos.
Ley de Equiparación De Oportunidades Para Las Personas Con Discapacidad	Art. 12.- Las entidades responsables de autorizar planos y proyectos de urbanización, garantizarán que las construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones de edificios, parques, aceras, jardines, plazas, vías, servicios sanitarios y otros espacios de propiedad pública o privada, que impliquen concurrencia o brinden atención al público, eliminen toda barrera que imposibilite a las personas con discapacidades, el acceso a las mismas y a los servicios que en ella se presten. En todos estos lugares habrá señalización con los símbolos correspondientes.	El proyecto en sus dos etapas garantizará que la infraestructura cumpla con lo dispuesto en esta Ley incluyendo las normas de señalización para personas con discapacidades.
CULTURA Y CIENCIA		
Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador	Art. 8.- 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	Factibilidad, que emitida por el Ministerio de Cultura está en trámite.

FUENTES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO	CONTENIDO NORMATIVO	APLICABILIDAD AL PROYECTO PLAZA MUNDO USULUTÁN
	serán sometidos por la entidad responsable de la obra a la autorización previa del Ministerio a través de sus respectivas dependencias.	

4.2. Marco Institucional

Las normas por sí solas no tendrían mayor sustento o valor si es que no se encontraran respaldadas por las resoluciones de las instituciones de la Administración Pública competentes, con injerencia en el desarrollo de la actividad que se pretende desarrollar.

En materia jurídica ambiental, el proyecto además del cumplimiento de una base legal requiere también la verificación de una base institucional, mediante las resoluciones otorgadas por las diferentes entidades de la Administración Pública y otros entes privados que se encuentran vinculados al mismo.

4.3. Permisos, autorizaciones y factibilidades obtenidas a la fecha.

A continuación, se presenta un resumen de las resoluciones emitidas a la fecha para las distintas etapas del proyecto, relacionadas a la conservación ambiental, condición del lugar, abastecimiento de agua, manejo de desechos sólidos entre otras:

RESOLUCIONES EMITIDAS PARA EL PROYECTO	ENTIDAD QUE LA EMITE	CONTENIDO	ESTADO
Certificado de no afectación	ANDA	Se emite Certificado de No –afectación según Ref. CNA 047.2022 de fecha 18 de abril de 2022. Validez: 2 años	VIGENTE
Calificación de lugar	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite la Calificación de Lugar según Expediente No. 071-2021 Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021. Validez: 1 año	VIGENTE
Factibilidad de drenaje de aguas lluvias	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, según Expediente No. 071-2021 Resolución CFL 032-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021. Validez: 2 años	VIGENTE
Línea y nivel de construcción	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite la Resolución de Línea y Nivel de Construcción, según expediente No. 070-2021 Resolución LNC-016-2021, de fecha 08 de diciembre de 2021. Validez: 1 año	VIGENTE
Factibilidad de Recolección y Disposición Final de	ALCALDÍA MUNICIPAL	Se aprueba la factibilidad de Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos,	VIGENTE

RESOLUCIONES EMITIDAS PARA EL PROYECTO	ENTIDAD QUE LA EMITE	CONTENIDO	ESTADO
los Desechos Sólidos.	DE USULUTÁN	otorgada por la municipalidad de Usulután, en fecha 12 de enero de 2022.	
Factibilidad para el retiro de desechos en la fase de construcción	ALCALDÍA MUNICIPAL DE USULUTÁN	Se emite autorización para recibir los desechos de materiales de construcción (Ripio, Tierra o Desechos de materiales constructivos) para el proyecto, según resolución de fecha 15 de junio de 2022. Validez: 6 meses	VIGENTE
Factibilidad emitida por el Ministerio de Cultura, de no afectación al Patrimonio Cultural.	MINISTERIO DE CULTURA	Se adjunta correo emitido por el Jefe Unidad de Inspección y Prospección Arqueológicas, Dirección de Arqueología del Ministerio de Cultura, de fecha 27 de junio de 2022, en el cual expresa que luego de revisada la documentación del proyecto, todo está en orden y se programa inspección al terreno.	EN PROCESO*
Factibilidad de Energía Eléctrica	OPERADOR: AES	Se emite factibilidad de Energía Eléctrica para el proyecto por medio de resolución emitida por la distribuidora AES Ref. CG-020-2022 de fecha 06 de junio de 2022	VIGENTE
Factibilidad de retiro de lodos en planta de tratamiento de aguas residuales	MAPRECO	Se cuenta con factibilidad de desalojo de lodos ordinarios de planta de tratamiento, emitida por grupo MAPRECO, de fecha 27 de julio de 2022. Mediante Resolución MARN-DEC-GEA-24877-1941-2020 de fecha 18 de noviembre de 2020 se emite nota de categorización para la empresa MAPRECO, S.A. DE C.V. para el transporte de "Lodos no peligrosos que se pueden cargar con palas provenientes de plantas de tratamiento" y trasladadas para su disposición final a MIDES.	VIGENTE

* De conformidad al Principio de Celeridad e Impulso de Oficio que regula el artículo 3 numeral 5 de la Ley de Procedimientos Administrativos, el cual establece que *los procedimientos deben ser ágiles y con la menor dilación posible y serán impulsados de oficio cuando su naturaleza lo permita,* se presenta correo emitido por el Jefe Unidad de Inspección y Prospección Arqueológicas, Dirección de Arqueología del Ministerio de Cultura

4.4. Implicaciones sobre la ejecución del proyecto

4.4.1. Implicaciones Positivas

El proyecto tiene implicaciones positivas tales como: generación de empleo local, desarrollo económico local, acercar las actividades comerciales a los residentes de las zonas aledañas,

mejoras en la calidad y bienestar humano, fomentar los espacios culturales (anfiteatro). Por otra parte, la inversión privada doméstica impacta en la dinámica económica del país, que puede verse reflejado en la mejora de los indicadores económicos.

El objetivo del proyecto en estudio es convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, municipios aledaños y poblaciones de la zona oriental del país.

En la etapa de funcionamiento el centro comercial tendrá espacio para actividades culturales, que incentivan la integración familiar y propiciará la participación de jóvenes.

4.4.2. Implicaciones Negativas

Como todo proyecto, existen implicaciones negativas de menor o mayor intensidad que potencialmente se produzcan en las etapas de ubicación, construcción y funcionamiento, las cuales se solucionarán mediante la implementación de medidas ambientales de prevención, atenuación y compensación e inversiones necesarias que se reflejarán en el Programa de Manejo Ambiental.

4.5. Análisis integral del impacto jurídico ambiental del proyecto

En el presente documento se proponen Medidas Ambientales las que deberán implementarse en las diversas etapas del proyecto, para prevenir, atenuar o compensar los Impactos Negativos al medio ambiente que el desarrollo del proyecto pueda generar. De igual manera durante la Etapa de Funcionamiento del Proyecto, además se planteará un Programa de Monitoreo o Seguimiento a las Medidas Ambientales propuestas, con el fin de determinar su eficacia en el funcionamiento.

En el desarrollo del proyecto se establece el respeto al marco legal ambiental aplicable, sustentándose en el principio ambiental de prevención y precaución, que con el objeto de prevenir, atenuar y compensar cualquier deterioro al ambiente en su ejecución; compatibilizando las necesidades de desarrollo económico y social con el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y protección al medio ambiente. El proyecto cumple con la legislación sectorial aplicable al mismo; y además, se garantiza la observancia a los principios generales del Derecho y a los principios propios de derecho ambiental, en particular los siguientes:

Principio de Jerarquía Normativa. Requiere siempre de un texto expreso, es decir, que debe estar establecida en una norma, para que pueda existir, por eso es que la competencia debe justificarse expresamente en cada acto administrativo que producen los órganos de la administración. De ahí la importancia del principio de legalidad.

Principio de Prevención: Las normas van dirigidas a adoptar una serie de cautelas que deben aplicarse cuando se trata de iniciar actividades como condición sine que no para que procedan las autorizaciones ambientales. El Principio de Prevención, se expresa en diferentes instrumentos de gestión ambiental, tales como la Evaluación Ambiental, las Auditorías Ambientales entre otros.

El **Principio de desarrollo sostenible** en materia ambiental implica el sometimiento de la actividad económica a las restricciones y condicionamientos que las autoridades ambientales y la normatividad en esta materia imponen a su ejercicio, de manera que el derecho a la libertad económica sea compatible con el derecho colectivo a un ambiente sano.

Desde la fase de preinversión, el Titular del Proyecto ha considerado procedimientos que identifiquen y cuantifiquen los impactos, para proponer e incluir las medidas ambientales, analizando y seleccionando la que mejor garantice la protección al medio ambiente.

En este sentido, tanto el marco regulatorio como los aspectos técnicos serán cubiertos de manera adecuada para el buen funcionamiento del proyecto, en armonía con su entorno natural. Asimismo, se mantendrán los compromisos para el manejo adecuado de los componentes del entorno ambiental y la mitigación de los impactos ambientales negativos durante la ejecución del Proyecto.

Con todos los Estudios especializados de apoyo al EsIA que tienen vinculación con el medio físico, medio biótico y la caracterización económica, social y cultural, técnicamente se puede demostrar que la armonización técnica del proyecto con el entorno es viable.

En conclusión, dicho análisis jurídico según la Normativa Ambiental que tiene influencia directa o indirectamente en la ejecución del proyecto contribuye a lograr su viabilidad ambiental

5. Descripción, caracterización y cuantificación del medio ambiente actual de los componentes físicos, biológicos y socioeconómicos, del sitio y área de influencia.

5.1. Área de influencia directa e indirecta.

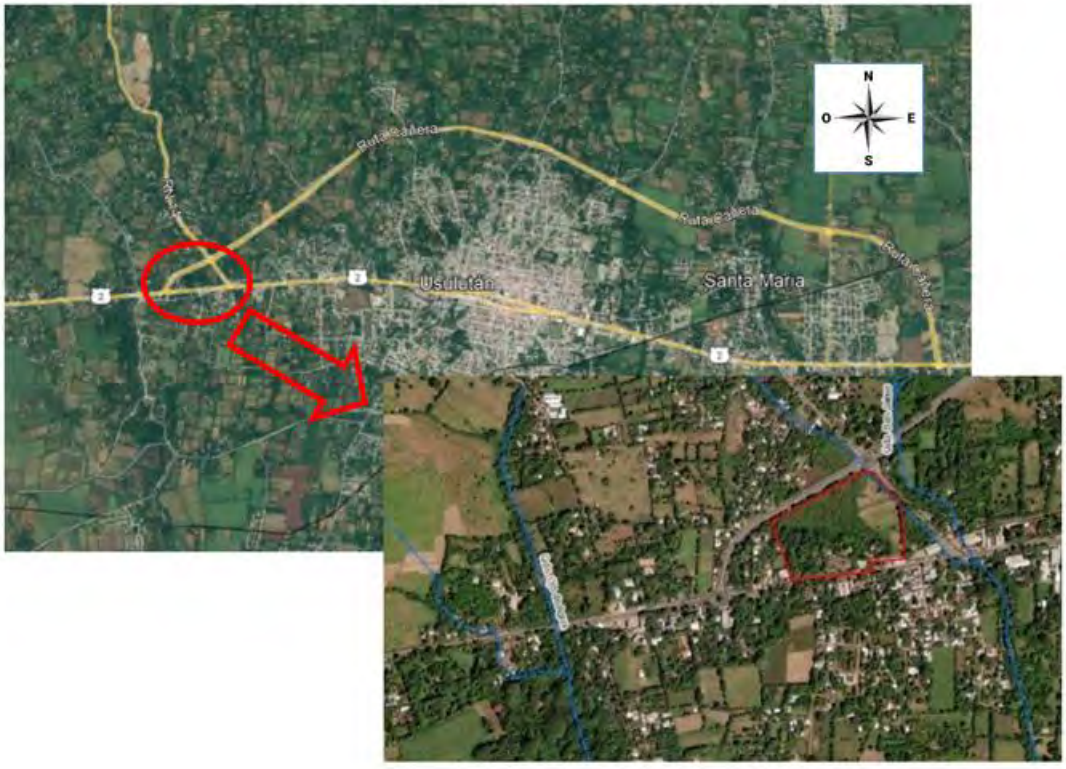


Ilustración 10: Ubicación del proyecto

El terreno donde se pretende desarrollar el proyecto tiene una extensión 61,698.00 m², está situado

en la intersección del "*Bypass*" de Usulután y la carretera CN14, municipio y departamento de Usulután; en la periferia norte de la ciudad de Usulután. En el área de influencia directa del proyecto destacan terrenos baldíos, asentamientos humanos discontinuos con limitado acceso a servicio básicos, y locales comerciales y de servicios varios. El área de influencia indirecta, al norte, al sur y al oeste predominan terrenos con cultivos anuales o baldíos, tejido urbano discontinuo, y al oeste tejido urbano continuo.

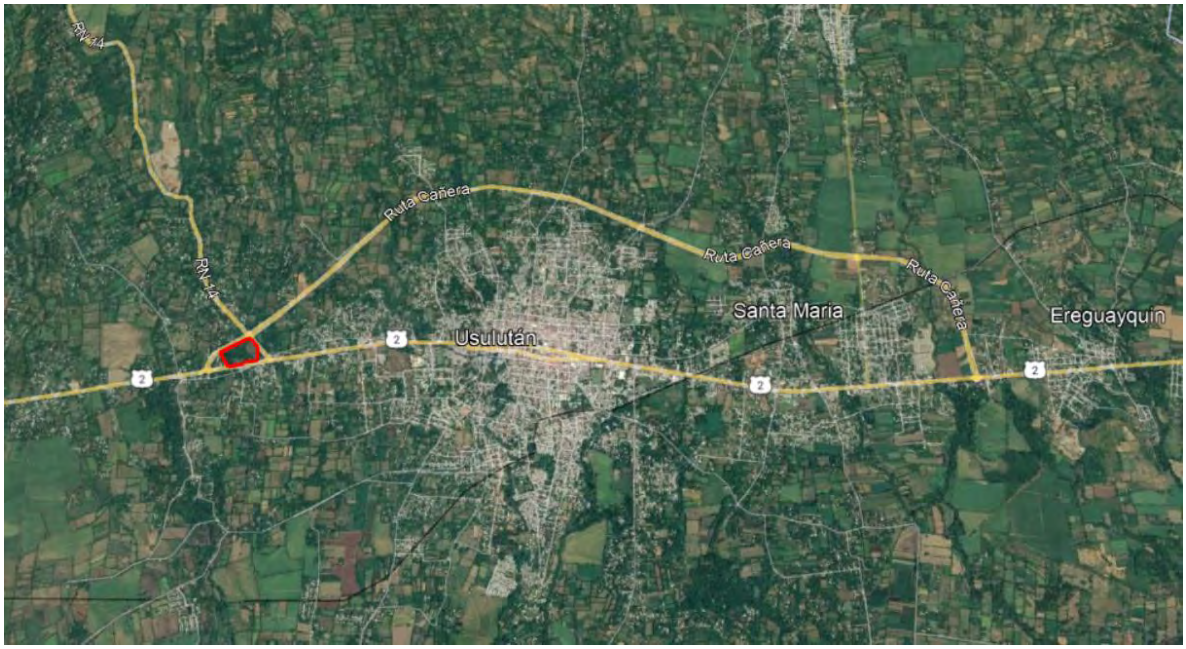


Ilustración 11: Ciudad de Usuluán áreas urbanizadas
Fuente: VIGEA, Visualizador de Información Geográfico de Evaluación Ambiental del MARN

5.2. Descripción del escenario ambiental y social.

Para construir la línea base ambiental y social de la zona de influencia del proyecto, se realizaron sendos estudios técnicos, cuyo resumen de los resultados se describen en los siguientes párrafos.

Los estudios se anexan en la sección de anexos B: Documentos Técnicos de Apoyo.

El sitio seleccionado para el desarrollo, no se ubica dentro de un Área Natural Protegida (ANP); la más cercana es la de la Bahía de Jiquilisco.

lustración 12: Sitio del proyecto y su ubicación con relación al área de conservación más cercana
Fuente: VIGEA, Visualizador de Información Geográfico de Evaluación Ambiental del MARN

El terreno seleccionado para el desarrollo urbanístico, no se encuentra dentro de un área de conservación como se puede verificar en la ilustración anterior. El terreno no ha sido caracterizado como de relevancia ecosistémica.

De acuerdo con el Decreto No. 59, publicado por el MARN, referente a la Zonificación Ambiental y los usos del suelo de la Franja Costero Marina, el sitio donde se pretende desarrollar la urbanización se ubica dentro de dos zonas: una porción queda dentro de la "zona de protección y aprovechamiento" y otra porción menor en la "zona edificada". Asimismo, el terreno colinda con la Quebrada El Zanjón que tiene clasificación de "Protección y restauración".

lustración 13: ZAUS, según Decreto Ejecutivo No. 59 del MARN, y su relación con el Sitio del proyecto.
Fuente: VIGEA

Para la zona de protección y aprovechamiento el lineamiento definido, consiste en aprovechar racionalmente los recursos naturales y servicios ambientales disponibles para el desarrollo, garantizando la protección de los recursos hídricos y la fertilidad del suelo, evitando el incremento del nivel de riesgo existente por inundación y sequía. Asimismo, se permite con restricciones el desarrollo de proyectos urbanísticos y/o construcciones.

Para la zona edificada el lineamiento definido, consiste en permitir el aprovechamiento racional del tejido edificado, consolidando las funciones del desarrollo urbano; por lo tanto, no hay restricción para el desarrollo de proyectos urbanísticos y/o construcciones.

El área de la Quebrada El Zanjón, tiene lineamientos de protección de la red de drenaje natural y sus terrenos riberanos para recuperar servicios ambientales de regulación de la amenaza y evitar el incremento del nivel de riesgo existente por recorridos de flujos de escombros y lahares.

La propuesta de proyecto ya cuenta con las aprobaciones y factibilidades de otras entidades competentes, como la Alcaldía de Usulután, la ANDA.

5.2.1. Medio físico

5.2.1.1. Geología

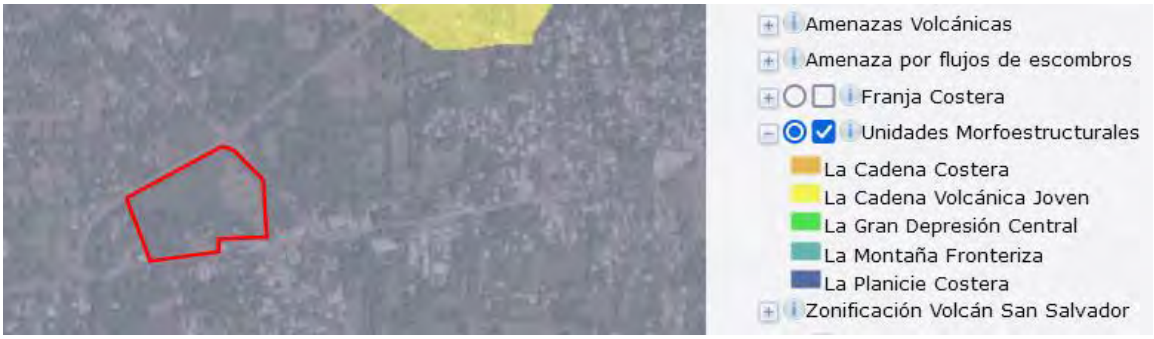


Ilustración 14: Unidades Morfoestructurales. El terreno se ubica en La Planicie Costera
Fuente: VIGEA

5.2.1.2. Suelos

De acuerdo con la clasificación genética, los suelos de la zona del proyecto son del tipo Andisoles. Son suelos originados por capas de cenizas volcánicas, tobas de lapilli intercaladas con capas de lavas andesíticas fracturadas y fisuradas existentes en el área. La clasificación agrologica de los suelos en la zona corresponde a suelos de Clase II y III.

Ver Anexo B.10: Estudio del Medio Físico.

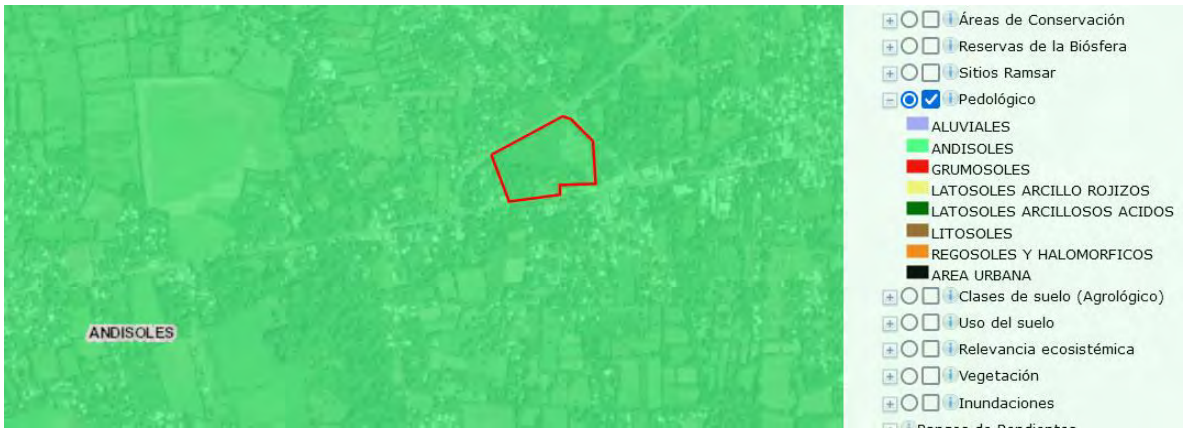


Ilustración 15: Clasificación Pedológica, según el VIGEA-MARN

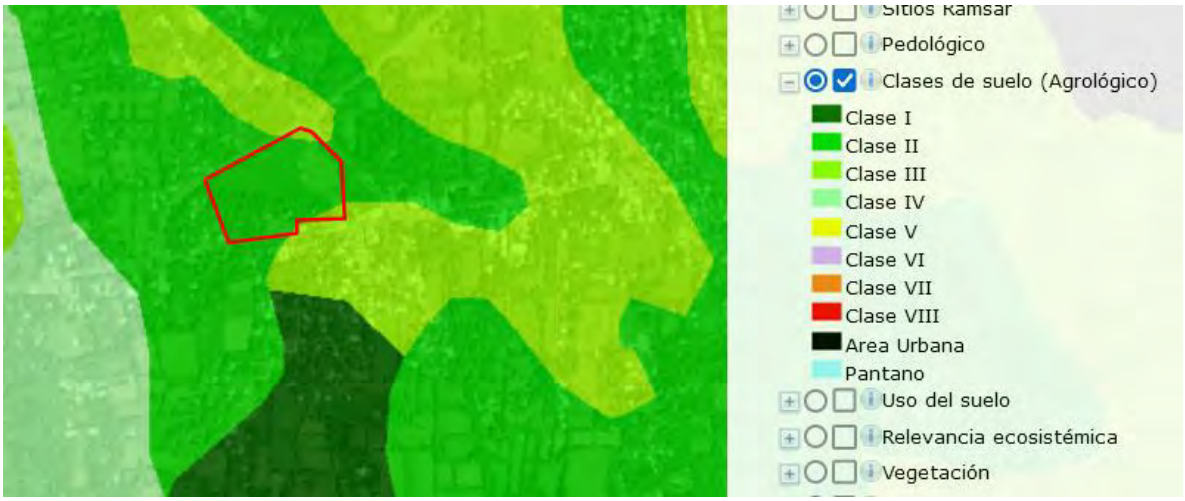


Ilustración 16: Clases de suelo, según el VIGEA-MARN

En el terreno, que está en estado de abandono, tiene cultivos escasos e infraestructura deteriorada. Según el VIGEA, el uso del suelo en el terreno está entre “mosaico de cultivos y pastos”, y “espacios con vegetación escasa”.

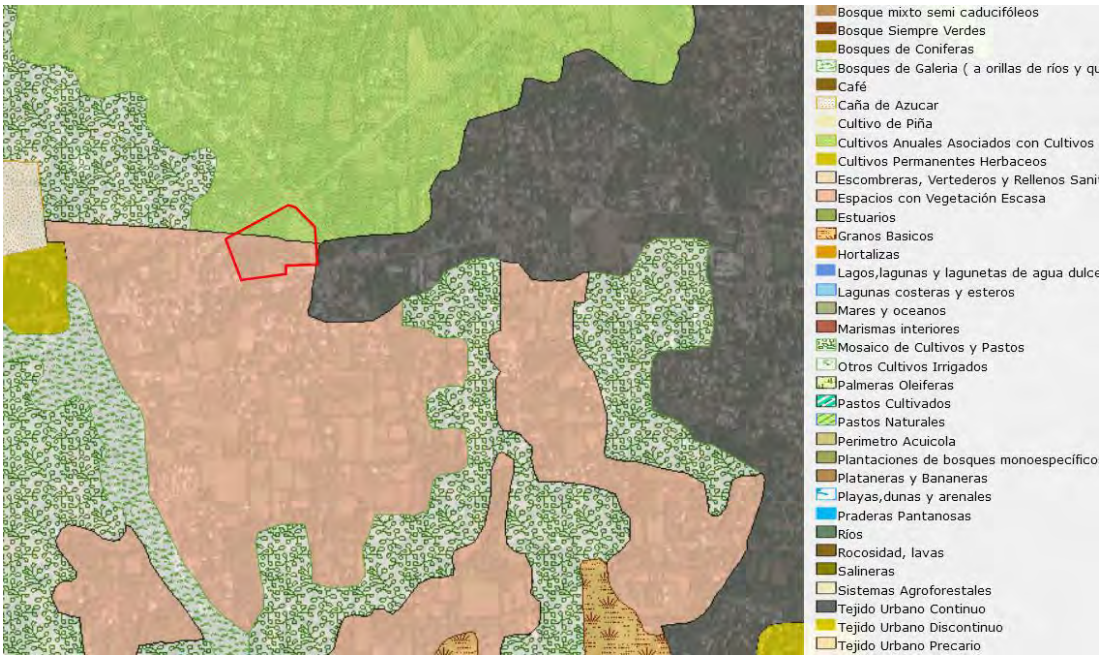


Ilustración 17: Usos del suelo, según el VIGEA-MARN

5.2.1.3. Topografía

La topografía del sitio es semiplana notando las mayores elevaciones al sur poniente, que decrecen hacia el oriente, finalizando en la Quebrada El Zanjón paralela a la calle a Santiago de María. En el interior del terreno se observa dos edificaciones en la zona sur poniente. y cercos en su interior.

Ilustración 18: Imagen de la infraestructura existente

La mayor parte del terreno tiene una pendiente plana excepción del cauce de la quebrada de invierno a lo largo del lindero sur oriente de la propiedad donde se desarrolla la Quebrada colindante El Zanjón.

Ilustración 19: Pendientes del terreno, según el VIGEA-MARN

5.2.1.4. Clima

En la microcuenca donde se ubica el terreno destinado para el proyecto, la estación seca empieza en noviembre y termina en abril. De acuerdo con las elevaciones del área y utilizando la definición climática de Köppen, Sapper y Lauer, en la cuenca de la Quebrada La Hulera, existe una zona climática que corresponde a Sabana Tropical Caliente o llamada también Tierra Caliente (0 – 800 msnm). En esta zona la temperatura varía en promedio entre 19.9°C y 33.3°C.

5.2.1.4.1. Precipitaciones

Para la estimación de la Precipitación Promedio anual y mensual se ha utilizado la información disponible en la estación pluviométrica Finca San Roberto (U-24).

Tabla 8: Precipitación promedio mensual en la zona del sitio del proyecto

Estación	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Finca San Roberto (U-24)	3	2	6	43	269	365	282	360	465	304	82	9	2190

Fuente: Estudio Hidrogeológico, ATH, 01, 2020)

5.2.1.4.2. Temperatura

Con respecto a la temperatura de la zona se ha tomado como base, los registros del MARN referente a la estación climatológica Santiago de María (U-6), que es la más cercana con información confiable.

Tabla 9: Temperatura promedio mensual en la zona del sitio del proyecto

MESES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
MAX.	28.0	28.8	29.6	29.6	28.0	27.0	27.8	27.8	26.6	26.8	27.2	27.2	27.9
MIN.	15.6	15.5	16.5	17.4	18.2	18.1	17.8	17.8	17.6	17.6	17.0	15.4	17.0

Fuente: Estudio Hidrogeológico, ATH, 01, 2020)

5.2.1.4.3. Viento

En general, la dirección del viento es predominante N, NE como se muestra en la siguiente tabla

Tabla 10: Dirección del viento en la zona del proyecto

Estación	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agt	Sep	Oct	Nov	Dic
San Marcos Lempa	N	N	N	S	SW	NE	NE	N	NE	NE	NE	N

Fuente: Diagnóstico del Medio Físico - Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo del Proyecto, (F. Castellanos, 07 2022)

5.2.1.5. Recurso hídrico superficial

Según lo planteado en el Estudio Diagnostico Medio Físico-Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo preparado para este proyecto, el terreno del proyecto se ubica en la zona baja de la cuenca del Río Chiquito al que llega el agua drenada por una serie de vaguadas y quebradas de invierno, como se muestra en la siguiente figura.

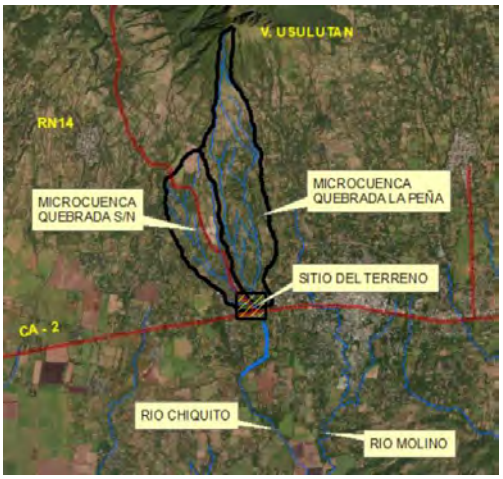


Ilustración 20: Terreno del Proyecto sobre drenaje natural

Fuente: Diagnóstico del Medio Físico - Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo del Proyecto, (F. Castellanos, 07 2022)

5.2.1.6. Hidrogeología

El terreno destinado para el Proyecto, de acuerdo con la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados ANDA y la Cooperación Suiza se ubica sobre la Unidad Hidrogeológica Unidad de Acuífero Volcánico Fisurado de Gran Extensión y Posiblemente Alta Producción. En esta unidad se encuentran lavas al estar fisuradas o con grietas pueden generar una porosidad secundaria que permite generar un recurso de agua subterránea de alto de alto rendimiento.

La dirección del flujo es de norte a sur la profundidad al nivel freático se estima en la zona entre los 20 y 30 metros.

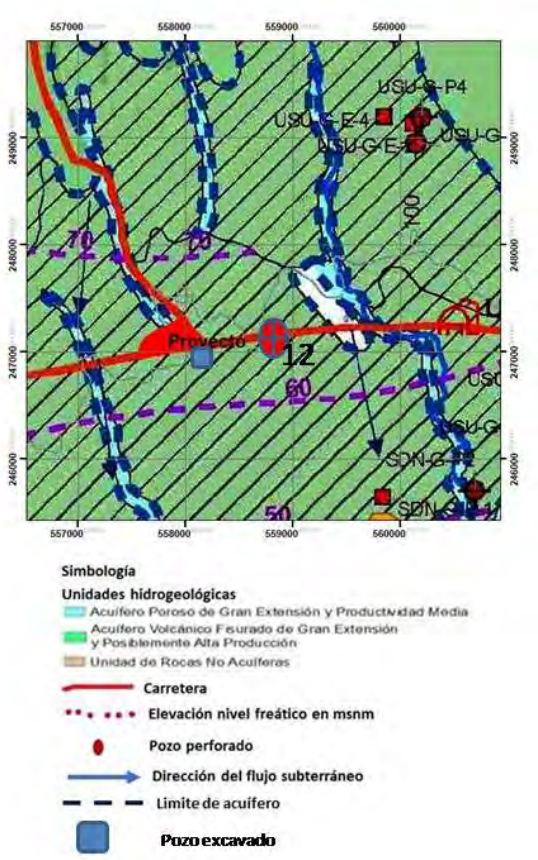


Ilustración 21:Mapa Hidrogeológico del Entorno del Proyecto

Fuente: Diagnóstico del Medio Físico - Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo del Proyecto, (F. Castellanos, 07 2022)

5.2.1.7. Balance Hídrico.

El balance hidrológico se determina mediante la conservación de masa, que involucra distintas variables como la precipitación, la radiación solar, la cantidad de luz solar, evaporación, velocidad de viento, dirección de viento, tipo de suelo, uso de suelo, tipos de cultivos, etc.

En El Salvador no siempre se cuenta con todas las variables disponibles para aplicar una ecuación de continuidad. Para el cálculo del Balance Hidrológico se han utilizado elementos del método de Thornthwaite y L. Serra, tomando datos meteorológicos de la estación meteorológica de San Marcos Lempa, como se resume en la tabla siguiente:

Tabla 11: Balance Hidrología

MES	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	TOTAL
Precipitación (P) (mm)	35	164	320	226	270	363	276	63	4	1	2	3	1,727
Evapotranspiración Potencial (ETP)	189	177	162	180	170	144	143	138	139	148	151	183	1924
Evapotranspiración Real (ETR) (mm)	35	164	162	180	170	144	143	63	4	1	2	3	1,071

Fuente: Diagnóstico del Medio Físico - Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo del Proyecto, (F. Castellanos, 07 2022)

Tabla 12: Resumen del Balance Hidrología

Descripción	mm/año	%
Precipitación	1,727	100
Evapotranspiración Real	1,071	62.0
Infiltración	450	26.1
Escorrentía Superficial	206	11.9

Fuente: Diagnóstico del Medio Físico - Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo del Proyecto, (F. Castellanos, 07 2022)

5.2.1.8. Amenazas naturales.

En la siguiente tabla se resumen las amenazas naturales identificadas para el proyecto

Tabla 13: Resumen de amenazas naturales

Tipo de Amenaza	Grado de Amenaza	Evento Esperado	Comentario
Amenaza de Inundación	**Alto**	La quebrada El Zanjón con la contribución de la quebrada La Peña desborda inundando para del terreno destinado para el proyecto	La probabilidad de ocurrencia es alta por lo que se debe de corregir por medio de obras de drenaje.
Amenaza Sísmica	**Alto**	Se esperaría una aceleración máxima de 500 Gal para un periodo de retorno de 500 años.	Para efectos de Proyecto, todo el terreno se encuentra bajo amenaza sísmica alta.
Amenaza Volcánica	**Bajo**	Caída de cenizas para el caso se una erupción violenta	La probabilidad de ocurrencia es baja.
Amenaza por Deslizamiento	**Nula**	No existe susceptibilidad a deslizamientos en el terreno. No se espera ningún deslizamiento en el terreno	Se deberá evitar la erosión lateral en las márgenes de la quebrada El Zanjón

Fuente: Diagnóstico del Medio Físico - Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo del Proyecto, (F. Castellanos, 07 2022)

5.2.2. Medio biótico

El estudio del Medio Biótico es la base para conocer el estado de la flora y fauna del sitio, y la importancia que éste representa para la conservación de las especies. Se asume que, dependiendo de las especies presentes en un sitio determinado, se puede determinar la importancia que posee para la conservación de la biodiversidad.

Según la clasificación de Zonas de Vida o Formaciones Vegetales de Holdridge, el ecosistema original era el Bosque húmedo subtropical (con biotemperaturas < 24°, pero con temperaturas del aire, medio anuales > 24°), y en la clasificación de Koppen, Sapper y Lauer, corresponde Sabana Tropical Caliente o Tierra caliente. Del bosque original no quedan representantes, el sitio fue transformado en cultivos, hace varios años.

Este ecosistema se distribuye desde el nivel del mar hasta los 1700 msnm y la vegetación incluye desde especies xerofíticas hasta cafetal bajo sombra. La vegetación natural queda reducida a los linderos de los predios y vegetación riparia.

lustración 22:Ecosistema presente en el sitio del proyecto: Bosque Húmedo subtropical
Fuente: VIGEA, Visualizador de Información Geográfico de Evaluación Ambiental del MARN

Los servicios ecosistémicos de abastecimiento, regulación, culturales y de soporte, no son representativos para el área de influencia, ya que al este predomina el tejido urbano discontinuo y continuo, al norte ruta cañera de flujo medio alto vehicular, al oeste con tejido urbano discontinuo y al sur con tejido urbano discontinuo y cultivos, y las comunidades cercanas al proyecto no se benefician de éstos. Por las dimensiones pequeñas del sitio del proyecto su subsistencia no depende directa ni indirectamente del mismo.

El levantamiento de información se desarrolló por medio de métodos de investigación estandarizados con el objetivo de documentar las especies de flora y fauna presentes en el terreno propuesto para el desarrollo del proyecto. Los resultados se entregaron en el mes de marzo del año en curso.

No existe ningún Área Natural Protegida en la zona del proyecto Plaza Mundo Usulután, lo más cercano es el Área natural y humedal de la bahía de Jiquilisco en los municipios de Jiquilisco, Puerto El Triunfo, Usulután, San Dionisio, Concepción Batres y Jucuarán.

Durante la investigación el esfuerzo se enfocó en observaciones haciendo recorridos por toda el área en cinco días de trabajo anotando todas y cada una de las especies de plantas vasculares, para cada especie se registraba el nombre científico y, cuando fue posible, el nombre común. Dado que no se contaba con permisos del MARN no se tomaron muestras ni se realizaron capturas de fauna. En el caso de que la planta no pudiera ser identificada inmediatamente se anotaron algunas de las características más importantes y se procedió a identificarlas haciendo usos de claves y de la literatura especializada.

Para el estrato arbóreo se corroboró el levantamiento arbóreo, se identificaron los individuos sin nombre y se corrigieron otros nombres que eran los correspondientes a las especies y no los puestos en el levantamiento arbóreo.

Para el caso de la fauna se establecieron transectos lineales sobre los senderos o caminos y a campo traviesa. Durante los recorridos se registraron las especies de mamíferos presentes por medio de avistamientos y de forma indirecta a partir de huellas, excretas u otros rastros que indiquen la ocurrencia de estas especies.

5.2.2.1. Flora

Se realizó un recorrido en búsqueda de árboles con base en levantamiento topográfico, identificando el escaso estrato arbóreo existente en el terreno. Para cada árbol se remidió la circunferencia a la altura del pecho mayor o igual a 20 cm, para calcular el diámetro a la altura del pecho DAP y el nombre científico; y calcular su respectivo índice de valor de importancia.

De acuerdo con los resultados, el estrato arbóreo está representado por 413 árboles de 37 especies de 22 familias en el hábitat muestreado. De todas las especies de los árboles revisados solo 2 están en estatus de amenazadas: *Cedrela Odorata (2) y Maclura tinctoria (3).* En total son cinco individuos los que se consideran en condiciones de amenazados (MARN, 2015; UICN, 2018).

Para el estrato arbustivo se ocuparon los mismos 40 transectos para árboles con medidas de 50 metros de largo por 2 de ancho, sumando un área total de muestreo de 4,000 metros cuadros. Se identificaron 8 especies de 7 familias. La familia con mayor número de especies corresponde a: Piperaceae. Ninguna de las especies está en estatus de amenazada o en peligro. (MARN, 2015; UICN, 2018).

En el estrato herbáceo se reportaron 15 especies de 9 familias. No se encontraron especies de orquídeas. Ninguna de las especies está en estatus de amenazada o en peligro. Se ha estimado una densidad de 310 arbustos por hectárea para una total de 1,913 individuos.

5.2.2.2. Fauna

Herpetofauna. Se decidió evaluar el grupo de anfibios y reptiles en conjunto. Para ello se establecieron transectos lineales sobre los senderos o caminos y a campo traviesa, en los cuales se tomó como unidad de muestreo el tiempo de recorrido (una hora por transecto), realizando búsqueda intensiva de estos organismos bajo troncos, rocas, hojarasca para aumentar la probabilidad de registro de la mayoría de las especies ocurrentes en el área.

Se registraron un total de 10 especies de anfibios y reptiles distribuidas en 9 familias. La mayoría de las especies registradas son comunes con una amplia distribución a nivel nacional y una alta adaptabilidad a espacios perturbados por actividad antropogénica. (MARN, 2015; UICN, 2018).

Avifauna. En el caso del grupo de aves se establecieron puntos de observación en los cuales se hicieron paradas de 15 minutos por punto y se registraron las especies identificadas ya sea por sus características morfológicas o por su canto. Los puntos han sido montados en los transectos previamente establecidos para los otros grupos ya que en estos puntos se ha determinado una alta incidencia de aves.

Se registraron un total de 25 especies de aves durante el estudio pertenecientes a 14 familias. La mayoría de las especies registradas son comunes con una amplia distribución a nivel nacional y una alta adaptabilidad a espacios perturbados por actividad antropogénica. Sin embargo, no se registraron especies con estatus de amenazadas (MARN, 2015; UICN, 2018).

Mastofauna. Para el censo de estas especies se establecieron transectos lineales. En los cuales se registraron las especies de mamíferos presentes por medio de avistamientos y de forma indirecta a partir de huellas, excretas u otros rastros que indicaran la ocurrencia de estas especies.

Se utilizaron los mismos transectos destinados para herpetofauna. Sin embargo, también se hizo uso de trampas cámara que se colocaron en sitios estratégicos como caminos hechos por animales o adonde se encuentre evidencia del paso de animales, para así aumentar la probabilidad de registro de especies

Se registraron un total de 5 especies de mamíferos durante el estudio pertenecientes a 3 familias. La mayoría de las especies registradas son comunes con una amplia distribución a nivel nacional y una alta adaptabilidad a espacios perturbados por actividad antropogénica. No se registraron especies con estatus de amenazadas o en peligro. (UICN (2018) y la categoría MARN (2015).

En el anexo B.9, se presenta el Estudio Medio Biótico y Perceptual.

5.2.3. Medio socio económico

En el Estudio Socioeconómico, se consideró como área de influencia directa un radio a aproximado de 500 m alrededor de los linderos del terreno donde se pretende desarrollar el proyecto, identificando los asentamientos humanos que podrían verse afectados tanto de forma positiva como negativa. Se presentaron las características del desarrollo proyectado a las comunidades identificadas. En el documento se recogen las recomendaciones recibidas de los participantes en taller de socialización. Durante este proceso se ha contado con el acompañamiento de la Alcaldía del municipio de Usulután.

Con la investigación documental de las condiciones socioeconómicas del municipio de Usulután se logró establecer, su nivel de desarrollo económico y social de éste.

Se identificaron la presencia en el territorio de las instituciones del gobierno central y otras, que participan del desarrollo y bienestar de dicho municipio, entidades como Salud, Educación, Seguridad Pública y entre otros servicios.

Asimismo, se identificaron los establecimientos de salud, oferta educativa, desarrollo urbano, prestación de servicios básicos y las actividades económicas que se desarrollan en el municipio y sus niveles de empleo.

Mediante investigación histórica y cultural, se logró hacer una reseña del municipio, para identificar valores y tradiciones.

Finalmente, en el Estudio se hacen recomendaciones para la prevención de futuros conflictos ambiental con las comunidades vecinas.

En el Anexo B.8, se puede consultar el Estudio socioeconómico y Socialización Ciudadana.

5.2.4. Medio Construido

En terreno, aunque en su mayorá se encuentra en estado rustico, hay infraestructura habitacional en abandono que será demolida con las intervenciones proyectadas.

5.2.5. Medio Cultural

A la presentación de este estudio el Ministerio Cultura no se ha pronunciado sobre la solicitud realizada por el Titular. Anexo A.11.

5.2.6. Paisaje

El estudio del paisaje se realiza desde dos enfoques principales. El primero sería un **enfoque holístico** que identifica el paisaje con el conjunto del medio, contemplando a éste como indicador y síntesis de las interrelaciones entre todos los elementos del medio, vivos (plantas, animales y hombre) e inertes (rocas, agua y aire). El otro enfoque considera el paisaje visual, como expresión de los valores estéticos, plásticos y emocionales del medio.

El sitio del proyecto se encuentra en el Sistema de paisaje: Planicie Costera (I), Subsistema: Llanura Aluvial “sensu stricto” de Usulután (I4Aa), Unidad de paisaje: Llanura Aluvial Agrícola (I4Aa), con una morfología plana, llanura aluvial “sensu stricto”, con ligera inclinación entre el norte y sur, drenada por un cierto número de pequeños ríos y quebradas que discurren de norte a sur, en sitio del proyecto colinda al oriente de la propiedad con la quebrada denominada Zanjón y la otra vaguada más cercana es Quebrada La peña al oeste del sitio, dominan pastos, granos básicos, parches de cultivos de caña, y otros, en el sitio del proyecto se presenta un parche de vegetación arbórea y cultivo de granos básicos, el uso del suelo es agrario, ganadero y núcleos de población principalmente Usulután, en la zona del proyecto no existen hitos paisajísticos.

lustración 23:Cuerpo de agua cercano al terreno
Fuente: VIGEA, Visualizador de Información Geográfico de Evaluación Ambiental del MARN

En las cercanías no hay componentes singulares, solo las estribaciones del volcán de Usulután al norte, sur, sur este y sur oeste con mosaicos de cultivos, al oeste quebrada Ojo de Agua, al este colindante con quebrada El Zanjón.

En el anexo B.9 se presenta el Estudio Medio Biótico y Perceptual.

6. Identificación, priorización, predicción y cuantificación de impactos ambientales

6.1. Cambios potenciales por la ejecución del proyecto

El objetivo principal del presente EsIA es analizar los efectos que la ejecución de actividades del proyecto "Plaza Mundo Usulután" - descritas en el capítulo 3 de este documento - producirán en su sitio de emplazamiento y área de influencia descritos en el capítulo 5, a fin de proponer las medidas ambientales para prevenir, atenuar y compensar los impactos potenciales. La evaluación considera los efectos previsibles directos o indirectos que positiva o negativamente pudieran causar las actividades del proyecto sobre el suelo, aire, agua, fauna, flora, clima, el paisaje, incluido los aspectos socioeconómicos que se describieron anteriormente.

En el presente capítulo se desarrolla la identificación y evaluación de los impactos ambientales que se generarán durante las etapas de ubicación y construcción, y la de funcionamiento. El análisis de los impactos ambientales se ha desarrollado, considerando la naturaleza del proyecto y la información base de los diferentes componentes ambientales descritos en la línea base ambiental y complementada con los trabajos de campo, con el propósito de puntualizar los aspectos ambientales más relevantes vinculados con el proyecto; determinando las relaciones que se establecerán entre el proyecto y su entorno. En el caso de este proyecto, se realizaron estudios de carácter biofísico, legal, amenazas naturales y de riesgo, entre otros; que constituyeron elementos claves en el diseño del proyecto. Sus diseñadores lograron internalizar las recomendaciones y restricciones de emplazamiento espacial de componentes, lo que generó un diseño de proyecto respetuoso de las condicionantes y limitantes del terreno natural, con una menor inversión en términos de mitigación ambiental.

6.2. Descripción de método utilizado para la predicción de impactos

Se refiere a la identificación y calificación de los impactos potenciales del Proyecto, para lo cual se han considerado cada uno de los elementos del medio ambiente caracterizados y analizados en la línea base con sus potenciales transformaciones derivadas de la ejecución del proyecto en las diferentes etapas de este. La predicción y evaluación de los impactos ambientales se efectúa en base a modelos, mediciones, simulaciones y cálculos matemáticos; considerando el estado de los elementos del medio ambiente más desfavorable y contempla, según corresponda, los impactos indirectos, directos, acumulativos y sinérgicos. La evaluación de los impactos se realizó aplicando la metodología que se detalla a continuación.

6.2.1. Recolección de datos.

Se centra en conocer las características físicas y bióticas que podrían resultar afectadas con las actividades del proyecto. Comprende los datos de la línea base correspondiente a los medios físico y biótico del área del proyecto, así como en información del proyecto en las Etapas de Construcción y

Ubicación, y la de Funcionamiento, expresadas en una descripción y en planos que muestran sus detalles. Para ampliar el conocimiento de los factores físicos, se formularon estudios sobre aspectos hidrológicos e hidráulicos, amenazas naturales y gestión del riesgo, entre otros, a fin de contar con un mayor soporte para la evaluación.

6.2.2. Análisis y evaluación de los datos.

Comprende la aplicación de las matrices de interacción, valoración y evaluación de los impactos ambientales, donde se interrelacionan cualitativamente los aspectos ambientales asociados a las actividades del proyecto con los factores físicos y bióticos. La metodología empleada para la identificación, análisis y evaluación de impactos es el método Rapid Impact Assessment Matriz (RIAM), según siglas en inglés; herramienta electrónica que permite organizar, analizar y presentar los resultados integrados de la evaluación.

Se preparó y analizó la matriz específica de interacción que relaciona las actividades del proyecto con los factores físicos y bióticos receptores de efectos, en la cual se identifican en un primer momento las interacciones de manera cualitativa. Dicha matriz muestra los resultados reflejando interacciones significativas y no significativas, positivas, negativas y las indiferentes. Luego se priorizaron negativas bajo la modalidad de una matriz de valoración fundamentada en los factores ambientales y criterios diseñados en el método RIAM. Las actividades sirven de referencia para alimentar la matriz del software para la evaluación completa. Los resultados de la puntuación ambiental surgen del juicio de especialistas y según los criterios de evaluación del método descrito, que a continuación se detallan:

- **Grupo A:** Criterios que son de importancia para la evaluación, los que individualmente pueden cambiar el total obtenido.

- **Grupo B:** Criterios que son de importancia para la evaluación, pero que no deben ser capaces, individualmente, de cambiar el valor total obtenido.

  Los valores individuales relacionados con estos dos grupos de criterios son determinados por el uso de una serie de fórmulas sencillas, las que se representan como:
  A1 * A2 = AT
  B1 + B2 + B3 = BT
  AT * BT = ES (Identificado como Valor Ambiental Total o Puntuación Ambiental).

  Donde:
  A1, A2 = Resultados de los criterios individuales del grupo A.
  B1, B2, B3 = Resultados de los criterios individuales del grupo B.
  AT = Resultado de la multiplicación de todos los resultados A.
  BT = Resultado de la suma de todos los resultados B.
  ES = Puntaje ambiental o score ambiental.

6.2.3. Evaluación Ambiental (Priorización de impactos).

Este paso corresponde a la información que se ingresa a cada celda del programa electrónico. Los componentes y valores ambientales individuales deberán ser los definitivos y comprendidos bajo una interpretación analítica, dejando por un lado los impactos que deberán ser corregidos a través de

procedimientos o instrucciones de trabajo según cláusulas o mecanismos contractuales con el encargado de la construcción de la infraestructura. La evaluación ambiental implica realizar reuniones de coordinación entre el equipo de evaluación ambiental, el personal técnico del proyecto y encargados de estudios técnicos de apoyo para intercambiar información sobre los problemas ambientales y las respuestas que éstos requieren; especialmente al tomar decisiones claves en el proceso de ejecución del proyecto.

6.3. Componentes Ambientales.

El RIAM requiere una evaluación específica de los componentes ambientales a ser definidos a través del proceso de "scoping", mismos que deberán estar en una de las cuatro categorías que se describen a continuación:

- Físico / Químicos (PC): Cubre todos los aspectos fisicoquímicos del medio ambiente.
- Biológico / Ecológicos (BE): Cubre todos los aspectos biológicos del medio ambiente.
- Sociológico /Cultural (SC): Cubre todos los aspectos humanos y culturales del entorno.
- Económico / Operacional (EO): Identifica las consecuencias económicas de los impactos relevantes positivos y adversos.

6.4. Criterios de Evaluación.

Estos criterios se basan en los dos grupos A y B arriba mencionados, considerando una valoración (escala) asociada a efectos extensivos, beneficios o cambios en el estado natural con características de permanencia, reversibilidad o acumulación.

Tabla 14 Criterios de evaluación

CATEGORÍA	ESCALA	DESCRIPCIÓN
A1: Importancia de la condición	4	Importancia Nacional / Interés internacional
	3	Importancia regional / Interés nacional
	2	Importante para áreas aledañas
	1	Importante solo para la condición local
	0	No importante
A2: Magnitud del cambio - efecto	+3	Beneficios positivos mayores
	+2	Mejoramiento significativo en "status quo"
	+1	Mejoramiento en "status quo"
	0	No cambio en "status quo"
	-1	Cambios negativos en "status quo"
	-2	Cambios negativos significativos
	-3	Cambios negativos mayores
B1: Permanencia	1	No cambio / No aplica
	2	Temporal
	3	Permanente
B2: Reversibilidad	1	No cambio / No aplica
	2	Reversible
	3	Irreversible
B3: Acumulativo	1	No cambio / No aplica
	2	No acumulativo / simple
	3	Acumulativo / Sinergístico

6.4.1. Significatividad de los impactos ambientales evaluados.

Para el análisis de los resultados, la categoría del componente (SC) se fraccionó en los componentes (SC) y (EO) tal como lo requiere la RIAM. El método permite realizar un análisis global de los resultados, basado en escores ambientales individuales (ES) para cada componente, los cuales son clasificados en rangos a efecto de que puedan ser comparados entre sí.

Para complementar la evaluación de impactos, se requiere de una fase de caracterización cualitativa de los impactos evaluados cuantitativamente. Para esto se elabora la matriz de significatividad de impactos, en la que se detallan en forma cualitativa las características de estos. En la tabla siguiente se proporcionan los rangos establecidos para la conversión de los ES obtenidos.

Tabla: 15 Rangos establecidos para la conversión de los ES obtenidos

ESCORES AMBIENTALES (ES)	BANDA DE RANGOS	DESCRIPCIÓN
+72 A +108	+E	Cambios / Impactos positivos mayores
+36 A +71	+D	Cambios / Impactos positivos significativos
+19 A +35	+C	Cambios / Impactos positivos moderados
+10 A +18	+B	Cambios / Impactos positivos
+1 A + 9	+A	Cambios / Impactos ligeramente positivos
0	N	No cambios / “status quo” / no aplicable
-1 A - 9	-A	Cambios / impactos ligeramente negativos
-10 A -18	-B	Cambios / impactos negativos
-19 A -35	-C	Cambios / impactos negativos moderados
-36 A -71	-D	Cambios / impactos negativos significativos
-72 A -108	-E	Cambios / impactos negativos mayores

Una vez los ES son clasificados, éstos son mostrados individualmente o agrupados de acuerdo con el tipo de componente y presentados en forma numérica o en gráfica de barras.

6.4.2. Análisis de los resultados.

Tanto el cuadro resumen de la puntuación total como la gráfica de barras que agrupa todos los componentes, muestran el impacto de las acciones realizadas por el proyecto en los componentes o factores ambientales considerados en el RIAM, lo que constituye la referencia para proponer medidas para prevenir, atenuar o compensar los impactos identificados en Proyecto.

6.4.3. Propuesta de mitigación

La tercera etapa - la propuesta de mitigación - está directamente relacionada con la evaluación de los impactos ambientales detectados en el análisis de los resultados y está orientada a su prevención, atenuación y compensación para contrarrestarlos. Esta etapa asegura cubrir el alcance correcto en la evaluación ambiental de impactos y su mitigación, lo cual se logra mediante el análisis y discusión técnica entre los diseñadores del proyecto y el equipo de evaluación ambiental; y, por otro lado, realizando los cambios que generan los aspectos ambientales de las actividades del proyecto. Esta etapa de la evaluación ambiental se concentra en las medidas ambientales.

6.5. Actividades del proyecto causantes de impacto.

En las tablas siguientes se presenta descripción de las actividades programadas, que potencialmente podrían impactar a los factores ambientales.

Tabla 16: Actividades del proyecto causantes de impacto

<table>
<tr><th rowspan="2">N°</th><th colspan="2">ETAPA UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN</th></tr>
<tr><th>ACTIVIDADES</th><th>DESCRIPCIÓN DE AFECTACIÓN</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>Tala</td><td>Esta actividad del proyecto se refiere a la tala de 255 árboles y 594 arbustos localizados dentro del terreno. El potencial impacto de esta actividad será la pérdida de la cobertura vegetal, afectación a la fauna y al paisaje en la superficie que ocupa el proyecto 66,234.64 m^2.

Se generarían desechos vegetales (ramas, troncos y raíces); polvo, ruido y emisiones gaseosas provenientes de la maquinaria.</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>Descapote.</td><td>Esta actividad del proyecto consiste el corte de suelo orgánico a partir del nivel del suelo superficial y material de corte para las fundaciones, carga y traslado de material de descapote a áreas verdes, arriates, y otros espacios abiertos del proyecto y a sitio de disposición final autorizado, distribuidos así:

<table><tr><th>Descripción</th><th>Destino</th><th>Volumen</th></tr><tr><td>Descapote</td><td>Fuera del proyecto (Desalojo)</td><td>30,349.24m^3</td></tr></table>Ver anexo B.14: Memoria de Terracería.

Como efecto de esta actividad, se generarían impactos temporales por la generación de polvo, ruido, emisiones gaseosas provenientes de la maquinaria y desechos térreos.</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>Demolición</td><td>Consiste en la demolición de infraestructura existente en el inmueble consistente en dos casa, piscina y techos. El volumen a desalojar será de 320.00 m^3.

Se generarán sobrantes y desechos, polvo y ruido de carácter temporal.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>Plantel</td><td>En esta actividad se incluye la construcción de instalaciones provisionales, consistentes en un plantel con bodega y oficinas administrativas que serán dotadas de letrinas provisionales y depósitos para basura que serán utilizados por el personal del proyecto durante la etapa de Ubicación y Construcción.

Las letrinas y depósitos se distribuirán en el plantel, comedor, vestidores y áreas de trabajo. También comprende la canalización del agua de escorrentía al sistema de evacuación de aguas lluvias del proyecto.

El personal de la construcción estimado en 300 personas demandará agua por lo que se generarán vertidos líquidos y desechos sólidos. Esta actividad tendrá baja incidencia y será de carácter temporal.</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>Terracería.</td><td>Dentro de esta actividad se ha previsto conformar las rasantes del acceso y terrazas de edificaciones siguiendo la conformación del terreno. Se hará de forma mecanizada, estableciendo los niveles óptimos contemplados en la ingeniería del proyecto.

La terracería ha sido calculada en función de la compensación equilibrada del material de corte y de relleno.

<table><tr><th>Descripción</th><th>Destino</th><th>Volumen</th></tr><tr><td>Terracería</td><td>Fuera del proyecto (Desalojo)</td><td>53,324.63m^3</td></tr></table></td></tr>
</table>

N°	ETAPA UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	
	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN DE AFECTACIÓN
		Ver anexo B.14: Memoria de Terracería. Esta actividad generará polvo, emisiones, arrastre de material térreo y ruido.
6.	Construcción de pozo y cisterna de almacenamiento de agua potable	Comprende la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores agua potable, trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de infraestructura de la red de abastecimiento. También incluye un pozo profundo a construir, ubicado en el costado norponiente del terreno que abastecerá directamente una cisterna de almacenamiento de agua potable, de la cual por medio de un equipo electromecánico se proveerá agua a la red principal de agua potable que abastecerá las edificaciones y artefactos sanitarios del centro comercial. Su construcción propicia procesos erosivos, demanda de agua para su construcción, generación de material térreo de desalojo y desechos sólidos y conlleva riesgos ocupacionales.
7.	Construcción del sistema hidráulico de aguas lluvias y de detención	Incluye la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores de aguas lluvias. Comprende el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de infraestructura de la red de drenaje. Además, la excavación para instalar el sistema de evacuación de aguas lluvias el que será canalizado por tubería de diferentes diámetros a un sistema de detención en el sector suroriente del proyecto que tendrá una capacidad de 723.44 m³ para el manejo controlado de la escorrentía superficial que se generará con motivo de la impermeabilización del terreno. Su construcción propicia procesos erosivos, demanda de agua para su construcción, generación de material térreo de desalojo y desechos sólidos y conlleva riesgos ocupacionales.
8.	Construcción sistema hidráulico aguas negras	Comprende la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores de aguas negras cuyo caudal se ha determinado en 5.85 l/s, y el caudal para el diseño hidráulico de la tubería es 10.64 lt/seg; incluye el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de infraestructura de la red de drenaje de aguas negras del desarrollo comercial. Su construcción propicia procesos erosivos, demanda de agua para su construcción, generación de material térreo de desalojo y desechos sólidos y conlleva riesgos ocupacionales.
9.	Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales	Todas las aguas residuales serán conducidas por el colector sanitario hacia planta de tratamiento de aguas residuales a ubicarse en el sector de patio de maniobras al suroriente de las instalaciones y cuyo efluente manejado hasta la quebrada El Zanjón, aproximadamente a unos 139.85 m al oriente del proyecto. El sistema incluye la instalación de trampas de grasa en los locales donde se preparen alimentos como medida de prevención de la contaminación ambiental. Las aguas residuales se verterán a la planta de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario cumpliendo con los parámetros y límites establecidos en la normativa. La excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores de aguas negras incluye el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de infraestructura de la red de drenaje de aguas negras del desarrollo.
10.	Construcción de las vías de circulación, estacionamientos, área de carga y descarga.	Las vías de acceso y los estacionamientos serán construidos de acuerdo con las especificaciones aprobadas, tomando en cuenta la comunicación con todas las edificaciones que conforman el proyecto. El sistema de las vías de acceso, circulación interna y estacionamientos tendrán las dimensiones autorizadas por el MOP y la municipalidad de Usulután. El sistema vial interno será construido en concreto, con aceras de concreto sisadas, cordones y cunetas también de concreto y arriates engramados y arborizados. Los estacionamientos tendrán una capacidad para 800 vehículos, incluyendo algunos destinados para personas con movilidad limitada. Los estacionamientos se construirán con pavimentos de concreto.

N°	ETAPA UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	
	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN DE AFECTACIÓN
		Su construcción tiene una incidencia ambiental fuerte, siendo prácticamente los mismos impactos citados en la construcción de la infraestructura del edificio: cambio en uso de suelo, riesgos erosivos, impermeabilización, afectación a la calidad del suelo, demanda de agua, incremento permanente de escorrentía, afectación de la calidad del agua superficial, generación de polvo, ruido y emisiones por la maquinaria, afectación del microclima, fauna, incremento en el tráfico vehicular, generación de desechos sólidos, afectación del paisaje y riegos por accidentes ocupacionales.
11.	Construcción de casetas de acceso y tapiales perimetrales	Dentro de las obras para la seguridad y privacidad del proyecto, se considera la construcción de casetas en las entradas del centro comercial, con su respectivo portón, pluma de acceso, cercos de tubo metálico hacia vías de circulación y tapiales perimetrales para cerramiento a colindantes, permitiendo la combinación entre seguridad, visibilidad de las edificaciones y ornato natural. Su construcción generará sobrantes de construcción y tendrá una incidencia ambiental baja.
12.	Edificaciones comerciales	Las edificaciones se han planificado construir mediante un sistema antisísmico con estructura principal de concreto armado y acero de refuerzo, contarán con paredes de bloque de concreto reforzado, elemento de vidrio y cubierta de techo de lámina metálica insulada. Además, dispondrán con sus respectivos sistemas hidráulicos, eléctricos, comunicación, aire acondicionado sistemas de video vigilancia, iluminación, señalización vial y delimitación de estacionamientos. Su construcción generará sobrantes de construcción y tendrá una incidencia ambiental debido al cambio en uso de suelo, riesgos erosivos, impermeabilización, afectación a la calidad del suelo, demanda de agua, incremento permanente de escorrentía, afectación de la calidad del agua superficial, generación de polvo ruido y emisiones por la maquinaria, afectación del microclima, fauna, incremento en el tráfico vehicular, generación de desechos sólidos, afectación del paisaje y riegos por accidentes ocupacionales.
13.	Instalaciones generales.	Las instalaciones generales están referidas al montaje de componentes funcionales para atender las necesidades de los usuarios. Incluyen instalaciones eléctricas, telefonía y cable, seguridad, señalización, instalaciones de depósitos de basura en los espacios abiertos, equipamiento de área verde recreativa, mechas de agua para riego en áreas verdes, área de mantenimiento, etc. Se generarán desechos, ruido, incremento en el tráfico y habrá riesgos por accidentes de trabajo.
14.	Revegetación.	Se refiere al establecimiento y mantenimiento de revegetación que se ejecutará en los espacios abiertos del centro comercial, la cual se irá realizando en la medida se concluya la construcción de edificaciones y demás infraestructura. Se considera que la revegetación tendrá un efecto positivo al compensar los servicios ambientales de la vegetación existente que se eliminará por el emplazamiento de infraestructura.
15.	Desalojo y limpieza final.	Una vez terminado el proceso constructivo, el plantel será desmontado, y los residuos y escombros serán recolectados y enviados a sitio autorizado. Su impacto negativo está referido a la afectación de la calidad del aire, a la generación de ruido y accidentes ocupacionales; todos de carácter temporal.

N°	ETAPA FUNCIONAMIENTO	
	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN DE AFECTACIÓN
16.	Demanda de servicios básicos de mantenimiento.	Esta actividad incluye el mantenimiento de áreas verdes, arriates, señalización, limpieza de sistema de laminación, etc.
17.	Estacionamiento y logística de furgones y camiones de recepción de proveedores	Consiste en la recepción y preparación física de los productos tanto de procedencia local como del exterior de cada uno de los productos que se comercializarán en los locales comerciales. Las mercaderías ingresadas al centro comercial se clasificarán por áreas en forma segregada, desde el área de recepción hasta el área asignada para su almacenamiento en bodegas. Para cada categoría y marca se tendrá destinada un área para su almacenamiento y comercialización.
18.	Actividad comercial	Incluye las actividades que desarrollarán los clientes o usuarios y empleados del centro comercial que demandarán servicios de agua, recolección de desechos y canalización de vertidos al alcantarillado sanitario del proyecto. Las aguas negras serán canalizadas alcantarillado sanitario y luego a la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto. Los desechos sólidos serán retirados por la municipalidad de Usulután.
19.	Circulación vehicular.	Se presentará un incremento de vehículos ingresando y saliendo del centro comercial, lo que requerirá de una adecuada señalización interna en el sector de acceso para el control vehicular, de ruido y riesgos de accidentes.

6.6. Factores ambientales potencialmente afectados por el proyecto.

A continuación, se describen los factores que potencialmente podrían ser impactados por las actividades del proyecto durante las fases de preparación, construcción y funcionamiento.

Tabla 17: Factores ambientales potencialmente afectados por el proyecto

N°	FACTORES FÍSICOS	DESCRIPCIÓN
1.	Cambio uso del suelo.	Habrá un cambio de uso de suelo en las superficies destinadas para el área útil, vías de circulación y estacionamientos, generando cambios en el entorno ambiental que serán compensados por medio de la conservación de parte de la vegetación existente y la revegetación de espacios abiertos dentro y fuera del área del proyecto.
2.	Suelo orgánico	La eliminación del suelo orgánico en los primeros 50 cm para abrir paso la construcción de la obra civil impactará negativamente la fauna edáfica y el estrato herbáceo. Parte del material de descapote será reincorporado en espacios abiertos del proyecto los cuales serán revegetados. El resto será trasladado a sitio autorizado.
3.	Erosión.	En el terreno se podrían presentar problemas erosivos debido a las actividades de descapote, terracería, excavaciones y construcción de infraestructura; para lo cual en el proyecto se incluye el manejo de las aguas lluvias como medida de prevención.
4.	Permeabilidad del suelo.	Se afectará la recarga hídrica en las zonas donde se emplazará la infraestructura de acceso y comercial, por lo que se contempla la revegetación fuera del área del proyecto como medida de compensación por pérdida de infiltración, esta última a través de entidad autorizada por el MARN.
5.	Morfología.	Las actividades de construcción de infraestructura, la excavación de fundaciones y sobre todo la terracería, incidirán en el modelaje externo o aspecto de la morfología local. Parte de la superficie del inmueble se mantendrá en su condición natural y se revegetarán los espacios abiertos para conservar hasta donde sea posible la morfología natural.
6.	Calidad del suelo.	El suelo podría contaminarse por algunas actividades de la etapa de ubicación y construcción como la construcción de las instalaciones provisionales, terracería, construcción de área de circulación, estacionamientos y edificaciones.

N°	FACTORES FÍSICOS	DESCRIPCIÓN
7.	Demanda de agua.	Las actividades del proyecto demandarán de agua en la etapa de ubicación y construcción, presentándose en forma permanente en la etapa de funcionamiento. El proyecto cuenta con Certificado de no afectación de ANDA.
8.	Agua superficial de escorrentía.	El proyecto conlleva a impermeabilizar gran parte del terreno, propiciando un incremento de la escorrentía que será manejada por un sistema de evacuación de aguas lluvias que incluye 1 sistema de la laminación para conducir en forma segura el flujo generado por el proyecto y el proveniente de otros aportes que ingresen al terreno, previniendo impactos hidráulicos aguas abajo del mismo.
9.	Calidad de agua superficial.	El recurso hídrico será afectado con las actividades de descapote, terracería, construcción de infraestructura y mayormente en la etapa de funcionamiento. Los vertidos líquidos que se generarán en esta etapa procederán de las actividades de usuarios serán canalizados al sistema de tratamiento de aguas residuales del centro comercial.
10.	Generación de polvo.	Se prevé la generación de polvo principalmente por actividades de la etapa de ubicación y construcción: descapote, desalojo y disposición de material de descapote, transporte y recepción de materiales de construcción y terracería, construcción de infraestructura.
11.	Generación de ruido.	La mayoría de las actividades de la etapa de ubicación y construcción generarán ruido de carácter temporal, puntual y discontinuo que será objeto de medidas de reducción. En la etapa de funcionamiento también se generará ruido generado principalmente por el ingreso y salida de vehículos al complejo comercial.
12.	Generación de emisiones.	Las emisiones gaseosas generadas por la maquinaria se podrían presentar en la tala y descapote, el desalojo de descapote, traslado de materiales de construcción, terracería, pavimentación de calles internas y estacionamientos, construcción de edificaciones, desmontaje de instalaciones provisionales, entre otros. En la etapa de funcionamiento el tráfico vehicular afectará también la calidad del aire.
13.	Microclima.	La tala, descapote y la construcción de infraestructura, cambiarán las condiciones climáticas del sitio del proyecto y su entorno inmediato. Por esta razón se tiene previsto conservar sectores bien definidos de áreas verdes y revegetar espacios abiertos dentro del proyecto.

N°	FACTORES BIÓTICOS	DESCRIPCIÓN
14.	Cubierta vegetal.	Para la realización del proyecto será necesario eliminar la mayor parte de la cubierta vegetal del sitio donde se emplazará el proyecto comercial. Su eliminación propicia la formación de procesos erosivos, disminución en la capacidad de recarga hídrica, disminución de servicios ambientales por el cambio de uso de suelo, modificación al área de recogimiento de aguas lluvias, alteración del clima, deterioro del paisaje, alteración y pérdida de biodiversidad, entre otros. La eliminación de la cubierta en las áreas antes indicadas se considera uno de los impactos más importantes del proyecto. Por esta razón, en el programa de manejo ambiental se consideran las medidas de compensación dentro y fuera del área del proyecto.
15.	Especies silvestres.	La eliminación de la vegetación afectará el soporte alimenticio, refugio y el hábitat de algunas especies que dependen del lugar. Para compensar este impacto, en el programa de manejo ambiental se considera la revegetación de los espacios abiertos del proyecto con una diversidad de especies de flora. También se conservará parte de la vegetación que formará parte de las áreas verdes.
16.	Medio acuático superficial.	Las actividades de tala y descapote, terracería, construcción de infraestructura en general en la etapa de ubicación y construcción, y las actividades de los usuarios en la etapa de funcionamiento; podrían afectar la calidad del cuerpo receptor y consecuentemente el plancton del drenaje natural localizado en el sector norte del inmueble, al contaminarse por las aguas lluvias que se canalicen.

N°	FACTORES ANTRÓPICOS	DESCRIPCIÓN
17.	Calidad de vida.	El titular del proyecto busca ofrecer a los usuarios un estilo de vida en armonía con la naturaleza que contribuya a una convivencia social con el entorno inmediato.
18.	Riesgo ocupacional.	En las actividades de las etapas de ubicación y construcción y en la de funcionamiento del proyecto se podrían presentar riesgos por accidentes ocupacionales. Por esta razón, al personal se le dotará con el equipo de protección acorde a cada actividad que realice y se contará con un plan de seguridad e higiene ocupacional y un plan de atención de emergencias acompañado de capacitación y simulacros, tal como lo realiza el titular del proyecto en otros supermercados similares de su propiedad.
19.	Tráfico vehicular.	El incremento del tráfico vehicular requiere de una adecuada señalización en el acceso, las vías de circulación interna y estacionamientos para regular el tráfico, prevenir accidentes y disminuir molestias acústicas.
20.	Generación desechos sólidos comunes.	En la etapa de ubicación y construcción se generarán desechos sólidos comunes que serán colocados en depósitos de basura del plantel del proyecto, para luego ser retirados por el tren de aseo municipal de Usulután. En la etapa de funcionamiento, se generarán desechos sólidos que serán dispuestos en depósitos con tapaderas para luego, ser retirados por parte de la municipalidad.
21.	Generación de aguas residuales.	Los vertidos líquidos que se generarán en la etapa de ubicación y construcción serán dispuestos en letrinas portátiles. Los vertidos que generen los usuarios de la plaza en la etapa de funcionamiento serán canalizados a la planta de tratamiento de aguas residuales.
22.	Valor intrínseco del paisaje.	La eliminación de flora y la construcción de infraestructura tendrán una incidencia en la intervisualización del paisaje natural y su entorno. Este impacto será atenuado con la revegetación de espacios abiertos del inmueble y fuera del proyecto.
23.	Economía local.	La mayoría de las actividades demandarán de servicios provenientes de proveedores de distinta índole, tanto locales como fuera del área del proyecto para su viabilidad, lo que se considera un impacto positivo para las comunidades circundantes, del departamento de Usulután y en la economía del país.
24.	Generación de empleo.	Las distintas etapas y fases del proyecto generarán empleo temporal y permanente, lo cual se considera un impacto positivo neto. Además del empleo indirecto generado por servicios de vigilancia, limpieza, mantenimiento, etc. Actualmente, el inmueble se encuentra ocioso sin ninguna actividad productiva que genere ingresos.
25.	Impuestos o tasa.	La construcción y el funcionamiento se generarán ingresos en las tasas de recaudación para la municipalidad de Usulután, lo que se podría traducir en obras de mejoramiento del municipio.

6.7. Matriz de interacción proyecto.

La matriz de interacción constituye un instrumento de análisis que permite visualizar la dinámica y temporalidad del impacto ambiental a causa de las actividades de las etapas de ubicación y construcción y la de funcionamiento del proyecto, en interacción con los elementos ambientales de su área de influencia; lo cual viene dado por las características de las variaciones que cada uno de los elementos ambientales experimentará a causa de su ejecución. Asimismo, facilita la visualización de cómo cada una de las actividades del proyecto afectan con mayor frecuencia a una gama de elementos ambientales y cómo cada factor ambiental es afectado simultánea o sucesivamente por varias actividades del proyecto.

A continuación, se presenta una matriz que incluye un total de 456 interacciones causa-efecto que servirán de base para la evaluación ambiental.

Tabla 18 Matriz de interacción

COMPONENTES Y FACTORES AMBIENTALES			ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN														ETAPA DE FUNCIONAMIENTO				TOTAL		
			ACTIVIDADES														ACTIVIDADES						
			1. Tala.	2. Descapote.	3. Demolición	4. Plantel.	5. Terracería.	6. Construcción de pozo y cistema de almacenamiento de agua potable.	7. Construcción del sistema hidráulico de aguas lluvias y de detención.	8. Sistema hidráulico de aguas negras.	9. Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.	10. Construcción de las vías de circulación, estacionamientos, área de carga y descarga.	11. Construcción de casetas de acceso y tapiales perimetrales	12. Construcción de edificaciones comerciales.	13. Instalaciones generales.	14. Revegetación.	15. Desalojo y limpieza final.	16. Demanda de servicios básicos de mantenimiento.	17. Estacionamiento y logística de furgones y camiones de recepción de proveedores	18. Actividad comercial.	19. Circulación vehicular.	Frecuencia de impactos negativos.	Frecuencia de impactos positivos.	Frecuencia de indiferentes.
FISICO-QUIMICO	SUELO Y GEOLOGIA	1. Cambio uso del suelo.	N	N	0	0	0	0	0	0	0	N	0	N	0	0	0	0	0	0	0	4	0	15
		2. Suelo orgánico.	0	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	18
		3. Erosión.	0	N	0	0	N	0	N	N	N	P	P	0	0	P	0	0	0	0	0	5	3	11
		4. Permeabilidad del suelo.	0	0	0	0	0	0	N	0	0	N	0	N	0	P	0	0	0	0	0	3	1	15
		5. Morfología y deslizamientos.	0	0	0	0	N	0	N	0	0	P	P	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	15
		6. Calidad del suelo.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
	AGUA	7. Demanda de agua.	0	N	0	0	N	N	N	N	N	N	N	N	0	N	0	N	0	N	0	12	0	7
		8. Agua superficial escorrentía.	0	0	0	N	0	0	P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	17
		9. Calidad de agua superficial.	0	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	18
	AIRE	10. Generación de polvo.	0	N	N	0	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	16
		11. Generación de ruido.	N	N	N	0	N	N	0	N	0	N	0	N	N	0	0	0	0	0	N	10	0	9
		12. Generación de emisiones.	0	N	0	0	N	0	0	0	0	0	N	0	0	0	0	0	0	0	N	4	0	15
		13. Microclima.	N	0	0	0	0	0	0	0	0	N	N	N	0	P	0	0	0	0	0	4	1	14
BIOLOGICO-ECOLOGICO	FLORA	14. Cubierta vegetal.	N	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	P	0	0	0	0	0	2	1	16
	FAUNA	15. Especies silvestres.	N	N	0	0	N	0	0	0	0	0	0	0	0	P	0	0	0	0	0	3	1	15
	HÁBITAT	16. Medio acuático superficial.	0	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	18
SOCIAL-ECONÓMICO-CULTURAL	POBLACION	17. Calidad de vida.	N	N	N	0	N	0	0	0	0	0	0	0	0	P	0	P	0	0	0	4	3	12
		18. Riesgo ocupacional.	N	0	N	0	0	N	N	N	N	0	0	N	N	0	N	N	0	0	N	11	0	8
		19. Tráfico vehicular.	N	N	N	0	N	0	N	0	0	0	0	0	0	0	N	0	N	0	0	7	0	12
		20. Generación de desechos sólidos comunes.	0	0	0	N	0	0	0	0	0	N	N	N	0	0	P	0	0	N	0	6	1	12
		21. Generación de aguas residuales.	0	0	0	N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N	0	N	0	3	0	16
	PAISAJE	22. Valor intrínseco del paisaje.	N	N	N	0	N	0	0	0	0	0	0	N	0	P	P	0	0	0	0	5	2	12
	ECONOMIA	23. Economía local.	0	0	0	P	0	0	P	P	P	P	P	P	0	0	0	P	P	P	0	0	10	9
		24. Generación de Empleo.	P	P	P	0	0	P	P	P	P	P	P	P	P	0	P	P	P	P	0	0	15	4
		25. Impuesto o tasa.	P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	P	0	P	0	0	3	16
TOTAL	Frecuencia de impactos negativos.		9	14	6	3	10	3	6	4	3	6	4	8	3	1	2	3	1	3	3	**92**	**44**	**339**
	Frecuencia de impactos positivos.		2	1	1	1	0	1	3	2	2	4	4	2	1	7	4	4	2	3	0	**44**		
	Frecuencia de indiferentes.		14	10	18	21	15	21	16	19	20	15	17	15	21	17	19	18	22	19	22	**339**		

Tal como se muestra en la matriz de interacción que aparece arriba, de una probabilidad de 456 interacciones de impactos negativos entre las actividades del proyecto con el medio ambiente que ofrece la matriz, solamente ocurren 92 impactos negativos y 33 positivos; el resto, es decir 339 impactos son indiferentes. Esto significa que aun cuando los impactos no han sido evaluados cuantitativamente, existe la posibilidad de que el impacto global sea de bajo a moderado.

Con base a la matriz anterior a continuación, se incluyen dos cuadros resúmenes correspondientes a las actividades generadoras de potenciales impactos y factores afectados con su correspondiente frecuencia de impactos negativos jerarquizada.

Tabla 19: Jerarquización de actividades impactantes

N°	ACTIVIDADES	FRECUENCIA IMPACTOS NEGATIVOS
1.	Descapote.	14
2.	Terracería.	10
3.	Tala	9
4.	Edificaciones comerciales	8
5.	Construcción de las vías de circulación, estacionamientos, área de carga y descarga.	6
6.	Construcción del sistema hidráulico de aguas lluvias y de detención	6
7.	Demolición	6
8.	Construcción sistema hidráulico aguas negras	4
9.	Construcción de casetas de acceso y tapiales perimetrales	4
10.	Plantel	3
11.	Demanda de servicios básicos de mantenimiento.	3
12.	Construcción de pozo y cisterna de almacenamiento de agua potable	3
13.	Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales	3
14.	Instalaciones generales.	3
15.	Actividad comercial.	3
16.	Circulación vehicular.	3
17.	Desalojo y limpieza final.	2
18.	Estacionamiento y logística de furgones y camiones de recepción de proveedores	1
19.	Revegetación.	1
	TOTAL	**92**

A continuación, se presentan los factores que serían afectados negativamente por las actividades del proyecto, con su respectivo valor de frecuencia.

Tabla 20: Jerarquización de factores afectados

N°	FACTOR	FRECUENCIA IMPACTOS NEGATIVOS
1.	Demanda de agua.	12
2.	Riesgo ocupacional.	11
3.	Generación de ruido.	10
4.	Tráfico vehicular.	7
5.	Generación desechos sólidos comunes.	6
6.	Erosión.	5
7.	Valor intrínseco del paisaje.	5
8.	Cambio uso del suelo.	4
9.	Generación de emisiones.	4
10.	Microclima.	4
11.	Calidad de vida.	4
12.	Permeabilidad del suelo.	3
13.	Generación de aguas residuales.	3
14.	Especies silvestres.	3
15.	Generación de polvo.	3
16.	Morfología.	2
17.	Cubierta vegetal.	2
18.	Agua superficial de escorrentía.	1
19.	Calidad de agua superficial.	1
20.	Medio acuático superficial.	1
21.	Suelo orgánico	1
22.	Calidad del suelo.	0
23.	Economía local.	0
24.	Generación de empleo.	0
25.	Impuestos o tasa.	0
	TOTAL	**79**

Los cuadros anteriores muestran donde se concentran los principales impactos del proyecto, no obstante, estos son objeto de una evaluación numérica que se desarrolla en el siguiente apartado de evaluación de impactos para determinar su significancia.

6.8. Evaluación de impactos proyecto.

La sensibilidad ambiental para este proyecto estriba en determinar el grado y la magnitud de los impactos que su ejecución pueda tener en los componentes vitales del ecosistema donde se asienta, ya sean éstos de carácter positivo, negativo o neutro. Por lo que se establece una evaluación cuantitativa de impactos, a fin de definir el balance ecológico al considerar los beneficios ambientales, la identificación de los daños al ecosistema local y la aplicación de medidas ambientales. Para este caso, el análisis se centra en las distintas variables naturales que podrían resultar afectadas por el desarrollo del proyecto, examinando la vulnerabilidad de las características biofísicas, la repercusión social y el impacto económico engendrado por el proyecto mismo.

A continuación, se presentan los cuadros resúmenes de la evaluación ambiental e histogramas que expresan los principales impactos bajo el método RIAM del proyecto.

PLAZA MUNDO USULUTÁN

Físico y Químico componentes (FQ)

Componentes		ES	RB	A1	A2	B1	B2	B3
PC1	DEMANDA DE AGUA	-18	-B	2	-1	3	3	3
PC2	CALIDAD DE AIRE	-5	-A	1	-1	2	2	1
PC3	CAMBIO USO SUELO / IMPERMEABILIZACIÓN	-7	-A	1	-1	3	3	1
PC4	CALIDAD DE AGUA	-4	-A	1	-1	1	2	1
PC5	EROSIÓN / ESCORRENTÍA	-6	-A	1	-1	3	2	1
PC6	INUNDACIÓN	-16	-B	2	-1	3	2	3

Biológico y Ecológico componentes (BE)

Componentes		ES	RB	A1	A2	B1	B2	B3
BE1	ELIMINACION FLORA	-6	-A	1	-1	2	3	1
BE2	ALTERACION DE FAUNA	-5	-A	1	-1	2	2	1

Sociológico y Cultural componentes (SC)

Componentes		ES	RB	A1	A2	B1	B2	B3
SC1	TRÁFICO VEHICULAR	-5	-A	1	-1	3	1	1
SC2	MODIFICACION DEL PAISAJE	-7	-A	1	-1	3	3	1
SC3	CALIDAD DE VIDA	5	A	1	1	3	1	1
SC4	GENERACIÓN DE EMPLEO TEMPORAL	8	A	2	1	2	1	1

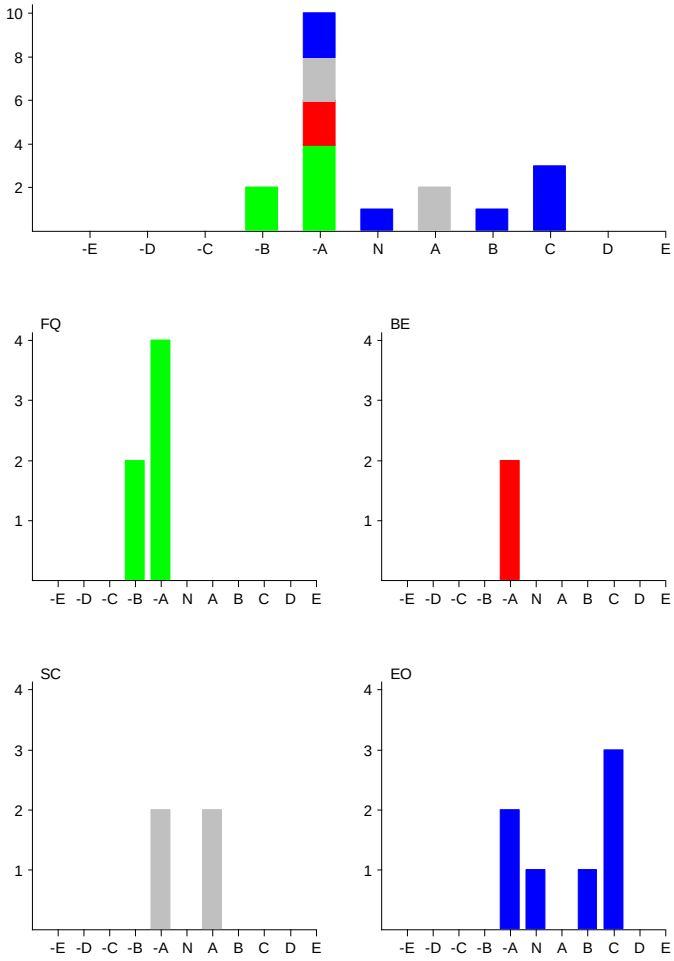
Económico y Operacional componentes (EO)

Componentes		ES	RB	A1	A2	B1	B2	B3
EO1	DEMANDA DE BIENES Y SERVICIOS	30	C	3	2	3	1	1
EO2	GENERACION DE INGRESOS MUNICIPALES	10	B	1	2	3	1	1
EO3	SATISFACCION DE DEMANDA INFRAESTRUCTURA COMERCIAL	20	C	2	2	3	1	1
EO4	GENERACION DE DESECHOS COMUNES	-6	-A	1	-1	3	2	1
EO5	GENERACION DE VERTIDOS	-6	-A	1	-1	3	2	1
EO6	GENERACION DE EMPLEO PERMANENTE	20	C	2	2	3	1	1
EO7	SEGURIDAD OCUPACIONAL	0	N	1	0	1	2	1

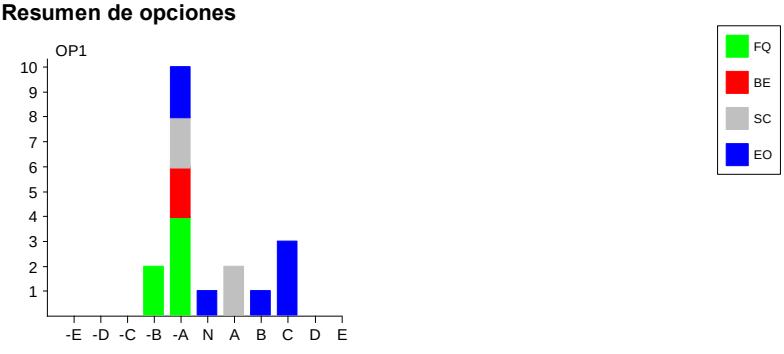
Resumen de puntaje

Variedad	-108 -72	-71 -36	-35 -19	-18 -10	-9 -1	0 0	1 9	10 18	19 35	36 71	72 108
Clase	-E	-D	-C	-B	-A	N	A	B	C	D	E
FQ	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0
BE	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
SC	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0
EO	0	0	0	0	2	1	0	1	3	0	0
Total	0	0	0	2	10	1	2	1	3	0	0

PLAZA MUNDO USULUTÁN



Resumen de opciones



6.9. Análisis de los resultados.

El cuadro resumen de la puntuación total del método y las gráficas anteriores, muestran nuevamente que las acciones a realizar por el proyecto presentan los siguientes cambios en el sitio de emplazamiento y su entorno:

6.9.1. Componentes físico y químico.

Los cambios en el medio físico son negativos y ocasionados principalmente por:

La demanda de agua en las diferentes etapas del proyecto reporta ser negativa debido a que el proyecto será autoabastecido, lo cual es considerado en el Programa de manejo Ambiental. La calidad del agua se verá afectada por las aguas residuales que generen los trabajadores durante la etapa de ubicación y construcción de manera temporal, así como por los usuarios, clientes, visitantes y proveedores de los locales comerciales en la etapa de funcionamiento, que se apegará a la normativa vigente del MARN que regula la calidad del efluente y lodos residuales: Reglamento Especial de Aguas Residuales y Lodos Residuales y la RTS. Agua. Aguas Residuales. Parámetros de Calidad de Aguas Residuales para Descarga y Manejo de Lodos Residuales. Para su manejo se contempla la instalación de letrinas portátiles y la canalización de vertidos hacia la planta de tratamiento de aguas residuales. También se incluyen trampas de grasa en locales comerciales.

La impermeabilización y escorrentía que se generará incidirá en la concentración del escurrimiento de aguas lluvias, impactos que en su conjunto han sido considerados en la ingeniería del proyecto y en Programa de Manejo Ambiental al integrar un sistema de evacuación de aguas lluvias que incluye un sistema de contención con sus correspondientes estructuras de protección en los puntos de descarga para prevenir impactos hidráulicos aguas abajo del sitio del proyecto.

Cambio en el uso del suelo que generará una impermeabilización en la superficie destinada mayormente a la infraestructura de edificaciones y vías de circulación interna. La disminución de recarga ocasionada por la impermeabilización, se contempla la compensación mediante revegetaciones que se llevarán a cabo a través de entidad autorizada por el MARN. También habrá concentración de escorrentía que podría generar la formación de procesos erosivos, situación que ha sido considerada en la ingeniería del proyecto la incluir en el diseño la red hidráulica de evacuación de las aguas lluvias.

Se impactará la calidad del aire por la generación de partículas de polvo provenientes del descapote y la terracería en forma temporal y por el tráfico vehicular en la etapa de funcionamiento, que generará emisiones. La mayor parte de actividades de las etapas de ubicación y construcción generarán diferentes niveles de ruido de carácter temporal y discontinuo.

6.9.2. Componentes biológico y ecológico.

El proyecto presenta cambios en el estado natural previstos dentro del componente biológico-ecológico relacionado con la flora y la fauna, los cuales ocurrirán principalmente en la etapa de ubicación y construcción, dado que los estratos vegetativos del inmueble serán parcialmente eliminados y consecuentemente afectada la fauna. El principal impacto negativo del proyecto al escenario natural lo representan las actividades de tala y descapote.

Al analizar el balance de los efectos del desarrollo proyectado con respecto al hábitat, se evalúan dos componentes fundamentales. Por un lado, lo referente a la flora, y por el otro, la alteración de fauna silvestre identificada. Se consideran medidas de compensación por los impactos a la flora y fauna.

Para garantizar la conservación de la flora representada por algunas especies arbóreas en el inmueble, así como de algunas propias del ecosistema que se identifican en el área del proyecto y su entorno; se revegetarán los espacios abiertos del proyecto con especies nativas y / o adaptables a la zona, considerando su atractivo escénico y alimentario y de soporte. Por requerimientos de Ley y limitaciones de espacio dentro del proyecto, la compensación por eliminación de flora es contemplada dentro y fuera del centro comercial a través de entidad autorizada por el MARN, a fin de cumplir con la normativa correspondiente.

6.9.3. Componentes sociológico y cultural.

Debido a la oferta y demanda de bienes y servicios se incrementará en el tráfico vehicular en las diferentes etapas del proyecto. En la etapa de ubicación y construcción habrá un incremento en circulación vehicular por el ingreso de maquinaria, recepción de materiales de construcción, retiro de materiales sobrantes de la construcción. La circulación vehicular en la etapa de funcionamiento se verá incrementada por el ingreso de los clientes, empleados y visitantes al centro comercial; sin embargo, el impacto se mitigará al implementar una señalización vial antes del ingreso a la plaza para contribuir al ordenamiento y organización del sector; en los accesos, en las vías de circulación interna y estacionamientos.

El paisaje natural se verá afectado por varias actividades que tendrán incidencia en la morfología, en el cambio en el uso del suelo y la biodiversidad. La tala, terracería y emplazamiento de infraestructura comercial y vehicular, y los movimientos de tierra considerados; constituyen actividades que en su conjunto incidirán en una nueva modelación del paisaje, cuyo impacto visual será compensado con el establecimiento de vegetación en los espacios abiertos del proyecto y fuera del mismo a través de entidad autorizada por el MARN.

Habrá influencia por impactos positivos desde el punto de vista sociocultural debido al mejoramiento de la calidad de vida y la generación de empleo en el sector, tanto temporal como permanente. Esto se explica porque el inmueble se encuentra sin aprovechamiento. El proyecto vendrá a constituir una fuente de empleo de tipo directo e indirecto que demandará de mano de obra para su construcción, vigilancia, jardinería, mantenimiento, entre otros.

6.9.4. Componentes económico y operativo.

En relación con la satisfacción de la demanda comercial con estacionamientos, es importante mencionar que los usuarios provenientes de varias comunidades de la zona oriental y mayormente de Usulután contarán con un complejo comercial que contará con una distribución equilibrada de espacios abiertos jardinizados que permitirá en contar suplir sus necesidades y gozar de actividades recreativas y sano esparcimiento. La satisfacción de la demanda de bienes y servicios también benefician el incremento a la recaudación de impuestos para la municipalidad de Usulután. También habrá influencia por impactos positivos desde el punto de vista económico debido a la generación de empleo permanente, ya que el proyecto vendrá a constituir una fuente permanente de tipo directo e indirecto que demandará de mano de obra en la etapa de funcionamiento para vigilancia, jardinería, mantenimiento, entre otros.

La generación de desechos sólidos comunes derivada de las actividades comerciales que se presentarán a diario y cuyos efectos serán neutralizados mediante la colocación de contenedores y depósitos con tapaderas y retiro por parte de la municipalidad de Usulután.

La generación de desechos sólidos comunes derivada de las actividades comerciales que se presentarán a diario, cuyos efectos serán neutralizados por el manejo responsable de la administración del centro comercial mediante la colocación de depósitos y contenedores con tapaderas. El retiro será realizado por parte de la municipalidad de Usulután. Otro impacto negativo está referido a la generación permanente de aguas residuales de tipo ordinario, las cuales serán canalizadas a planta de tratamiento del proyecto, ya que en la zona no existe alcantarillado sanitario de la A.N.D.A.

Por otra parte, los resultados de la evaluación indican que habrá una incidencia negativa en relación con la seguridad ocupacional, semejante a como ocurre con todo proyecto constructivo. Esta situación se presentará principalmente en la etapa de ubicación y construcción. Las actividades de tala, descapote, entre otros, conllevará a que se pudieran presentar riesgos de accidentes ocupacionales, por lo que se deberá utilizar en forma obligatoria equipo de protección personal. En el contrato con la empresa constructora a cargo de la ejecución del proyecto se deberá incluir una cláusula donde el constructor se obliga a atender lo establecido en el Decreto N° 254: Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo y el Decreto N° 89: Reglamento General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo. Las excavaciones, la construcción de la infraestructura en general, conllevan a que se presenten riesgos de accidentes en los trabajadores, quienes serán prevenidos y dotados del uso obligatorio del equipo de protección. Los accidentes viales se podrían presentar principalmente durante la etapa de funcionamiento.

Sobre la base del análisis del proyecto y sus actividades, a continuación, se presenta un resumen de los principales impactos potenciales significativos que se podrían producir en las diferentes etapas del proyecto.

Tabla 21 Resumen de Principales Impactos Potenciales Negativos

ETAPA	N°	ACTIVIDAD	IMPACTO POTENCIAL SIGNIFICATIVO
UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1.	Tala	1. Pérdida de cobertura vegetal por eliminación de flora: eliminación de 255 árboles y 594 arbustos.
			2. Afectación a la fauna y paisaje. La intervención del terreno en esta fase es 66,234.64 m^2
	2.	Descapote	3. Afectación de tierra orgánica. Desalojo de 30,349.24m^3 de descapote.
	3.	Demolición.	4. Generación de 320.00 m^3 de desechos de demolición.
	4.	Terracería.	5. Generación de 53,324.63 m^3 de sobrante de terracería.
			6. Generación de emisiones de polvo.
	5.	Construcción de plantel.	7. Generación de excretas por trabajadores de construcción.
			8. Generación de desechos comunes por trabajadores de construcción.
	6.	Edificaciones y circulación vehicular	9. Pérdida de la capacidad de recarga por impermeabilización de 61,130.97 m^2.
			10. Desalojo de sobrantes de construcción y material no reutilizable.
	7.	Red general de aguas lluvias, negras y agua potable.	11. Demanda de agua para su construcción, generación de material térreo de desalojo y desechos sólidos y conlleva riesgos ocupacionales.

ETAPA	N°	ACTIVIDAD	IMPACTO POTENCIAL SIGNIFICATIVO
	8.	Construcción sistema de laminación y cabezal de descarga.	12. La incidencia de la estructura será positiva al controlar el impacto hidráulico y prevenir la formación de procesos erosivos; no obstante, habrá impacto por impermeabilización y riesgos ocupacionales durante su construcción.
	9.	Desalojo y limpieza final.	13. Afectación de la calidad del aire y generación de ruido de carácter temporal.
FUNCIONAMIENTO	10.	Actividades de usuarios	14. Generación de vertidos.
			15. Demanda de servicio de recolección de desechos sólidos comunes.
			16. Extracción 72,795.60 m^3 de agua para varios usos.
	11.	Demanda de servicios básicos de mantenimiento.	17. Obstrucción y deterioro de infraestructura hidráulica.
			18. Generación de desechos orgánicos por crecimiento vegetativo.

Los impactos ambientales significativos antes indicados son prevenibles, mitigables y compensables a través de la implementación del Programa de Manejo Ambiental que se presenta en el capítulo siguiente

7. Programa de manejo ambiental

Un Plan de Manejo Ambiental – PMA, es un "conjunto detallado de actividades que producto de una evaluación ambiental, está orientado a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad. Por lo tanto, la ejecución de las medidas se programa en conformidad con el programa de obras del proyecto.

El PMA es el resultado de un proceso de revisión y análisis de las interacciones de las actividades planificadas, para la construcción y puesta en funcionamiento del proyecto con su entorno, a través de varios estudios especializados, y de la evaluación del impacto ambiental; ejercicio que ha implicado realizar una serie de ajustes hasta lograr un diseño lo más equilibrado en materia ambiental, social y económica.

En tal sentido, se denomina PMA al programa que, de manera detallada, establece las acciones que se requieren para prevenir, atenuar y compensar los posibles efectos o impactos ambientales negativos causados en el desarrollo del proyecto; incluyendo, además, el presupuesto, el programa o plan de monitoreo y el cronograma de ejecución.

7.1. Jerarquía de mitigación.

La jerarquía de mitigación es una herramienta que guía, en la medida de lo posible, los impactos negativos sobre la biodiversidad que puede producir el proyecto que se pretende ejecutar.

En orden descendente de preferencia y en correlación con el plan de obras definido para el presente proyecto, las medidas ambientales se han clasificado de la siguiente forma:

- **Prevención** o evitar completamente que los impactos ocurran
- **Atenuación**, minimizar o reducir la duración, intensidad o extensión de un impacto.
- **Compensación**, cuando los impactos significativos no puedan mitigarse, deberán establecerse medidas ambientales orientadas al remplazo o aporte de recursos sustitutivos al ambiente.

7.2. Identificación y análisis de las medidas ambientales propuesta.

7.2.1. Medidas ambientales de Ubicación y Construcción

7.2.1.1. Medida 1: Manejo adecuado de material térreo.

Actividades del proyecto: Descapote y terracería.

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación de emisiones de polvo y perdida de material por escorrentía superficial.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Se acopiará el material en área determinada previamente; se protegerá de la lluvia cubriendo con plástico, se circundará con dos filas de bloques, y se aplicará en el terreno a la brevedad posible con el fin de que no pierda sus cualidades fisicoquímicas y biológicas. Anexo C.12.

Ubicación de la medida ambiental: Sitio a intervenir.

Responsable de su ejecución: El titular.

Monto calculado de la medida ambiental: Se requiere 4 rollos de 110 yardas de plástico negro.

Detalles del cálculo: US$75.00 x 4 rollos = US$300.00

Momento de su ejecución: Entre el segundo y cuarto mes.

Resultado esperado: Manejo del material para prevenir la erosión y arrastre de material que puede afectar a terceros.

7.2.1.2. Medida 2: Humectar suelo para mitigar polvo.

Actividades del proyecto: Descapote y terracería

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación de emisiones de polvo, debido a los trabajos para la eliminación de cobertura vegetal y terracería en los espacios donde se realizarán las obras. El material sobrante del descapote y la terracería será desalojado y depositado en sitio autorizado.

Medida ambiental: Atenuación.

Descripción de la medida propuesta: Se humectará el suelo para aplacar el polvo, aplicando agua mediante camión cisterna, la frecuencia de humectación será dos veces al día (cuando sea necesario) y durante 11 semanas. Se usará un camión cisterna y se realizarán un aproximado de 154 viajes. Los camiones que movilicen el material sobrante serán cubiertos con toldo para no afectar a terceros. Anexo B.14.

Ubicación de la medida ambiental: En el sitio del proyecto desinado para la construcción de la infraestructura comercial, calles, estacionamientos y zonas verdes.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de la medida se ha determinado con base en valores estimado considerando el transporte y riego a razón de US$40 por viaje.

Detalles del cálculo: US$40 x 154 = US$6,160.00

Momento de su ejecución: Entre el segundo y cuarto mes.

Resultado esperado: Mitigación de la contaminación del aire de la zona del proyecto.

7.2.1.3. Medida 3: Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería

Actividades del proyecto: Descapote y terracería

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación material excedente.

Tabla 22. Resumen del material sobrante de descapote y terracería fase 2A

Material de desalojo	**Unidad**	**Cantidad**
Demolición	m³	320.00
Descapote	m³	30,340.24
Terracería	m³	8,295.30
TOTAL		**38,955.54**

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Desalojo y disposición de material sobrante proveniente del descapote y la terracería a sitio de disposición final autorizado. Anexo A.3, A.6, B.14, C.10 y C.12

Ubicación de la medida ambiental: Lugares de acopio en el proyecto y sitios de disposición final autorizados.

Responsable de su ejecución: El titular.

Monto calculado de la medida ambiental: *El costo de esta medida es inherente a la ejecución del proyecto por lo que se encuentra incluida en el presupuesto general del proyecto.*

Momento de su ejecución: Los desalojos se harán en la medida que avanzan los trabajos de descapote y terracería. Entre el segundo y cuarto mes.

Resultado esperado: Manejo de material sobrante para prevenir la contaminación y afectación a terceros.

7.2.1.4. Medida 4: Suministro de agua potable para trabajadores

Actividad del proyecto: Construcción y funcionamiento de plantel y bodega (obras provisionales)

Descripción del Impacto ambiental Generado: Afectación a la salud de los trabajadores y empleados por deshidratación.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Provisión de agua potable a los trabajadores. La dotación es de 2 litros por persona por día, El número de trabajadores en la medida que las obras avancen se irá incrementando de un total de 40 al inicio de las actividades hasta llegar a 80 en los últimos 8 meses.

Tabla 23. Provisión de agua potable a los trabajadores

Trabadores	Dotación por personal (l/d)	Consumo por día (m^3)	Período (meses)	Días laborables	Consumo de agua (m^3)
15	2	0.03	3	67.5	6.075
300	2	0.6	11	247.5	1,633.5

Ubicación de la medida ambiental: En el área del proyecto en construcción. Anexo C.12

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental:

Detalles del cálculo:

Tabla 24. Costos de provisión de agua potable a los trabajadores

Trabadores	Dotación por personal (l/d)	Consumo por día (m^3)	Período (meses)	Días laborables	Consumo de agua (m^3)	Costo de agua potable por m^3	Costo total
15	2	0.03	3	67.5	6.075	$0.30	**$1.82**
300	2	0.6	11	247.5	1,633.5	$0.30	**$490.05**
							$491.87

Momento de su ejecución: Del mes 1 hasta el mes 14.

Resultado esperado: No se presentan afectaciones a la salud de los trabajadores por deshidratación

7.2.1.5. Medida 5: Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento

Actividad del proyecto: Construcción y funcionamiento de plantel y bodega (obras provisionales)

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación de excretas por trabajadores de la construcción.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento. Se proveerá de sanitario portátil de limpieza química, en cantidad adecuada según la

fuerza laboral. El mantenimiento, evacuación y disposición en sitio autorizado será a través de una empresa especializada. Se dispondrá un sanitario por cada 20 personas.

Tabla 25. Requerimiento de sanitarios según el avance de las obras

Trabajadores	Número de sanitarios	Período (meses)
15	1	3
300	15	11

Ubicación de la medida ambiental: En el área del proyecto en construcción. Ver Anexo C.12

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental El costo de la medida se ha determinado con base en que un sanitario portátil con su respectivo mantenimiento: US$85.00 por mes.

Detalles del cálculo:

Tabla 26. Cálculo del costo de sanitarios portátiles

Trabadores	Número de sanitarios	Costo unitario	Período (meses)	Total
15	1	$85.00	3	$255.00
300	15	$85.00	11	$14,025.00
			Total	**$14,280.00**

Momento de su ejecución: Del mes 1 hasta el mes 14.

Resultado esperado: Prevenir contaminación de suelo, aire y agua por manejo inadecuado de excretas.

7.2.1.6. Medida 6: Manejo integral de los desechos sólidos comunes.

Actividad del proyecto: Construcción y funcionamiento de plantel y bodega (obras provisionales)

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación de desechos comunes por trabajadores de construcción.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Política sobre desechos sólidos: Prohibido arrojar desechos en el suelo; y realizar la separación y clasificación en la fuente. Dotar de 8 barriles para reciclables y 8 para desechos orgánicos. Se contará con servicio de desalojo, transporte y disposición final en sitio autorizado.

Ubicación de la medida ambiental: En el área del proyecto en construcción. Ver plano de medidas Ambientales. Anexo C.12.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de la medida se ha determinado con base en el precio de barriles en el mercado, que en promedio tiene un costo de US$15.50 (incluye señalización y protección contra la intemperie).

Detalles del cálculo: US$15.50 x 16 = US$248.00

Momento de su ejecución: Del mes 1 hasta el mes 14.

Resultado esperado: Manejo de los desechos sólidos comunes y prevenir la contaminación y afectación a terceros.

7.2.1.7. Medida 7: Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial

Actividad del proyecto: Construcción de la infraestructura comercial, calle, parqueo y los sistemas hidráulicos para el manejo de aguas lluvias y sistemas de detención: "*Caja para Tubería de Control y Vertedero de Rebalse #1 y #2*".

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación de escorrentía superficial en la etapa de funcionamiento, con potencial de afectación aguas abajo.

Medida ambiental: Prevención

Descripción de la medida propuesta: Se tendrán dos puntos de control de caudales internos para la descarga de las aguas lluvias, siendo la sumatoria de éstos el caudal máximo controlado a descargar a la Quebrada El Zanjón. La descarga máxima del proyecto será de 393.70 lt/seg, con lo cual se está implementando el Impacto Hidrológico Cero (IHC) y evitar problemas hacia aguas abajo de la descarga de las aguas lluvias. Ver Anexo B.2, C.4, C.5, C.6 y C.12.

Ubicación de la medida ambiental: En el área del proyecto en construcción.

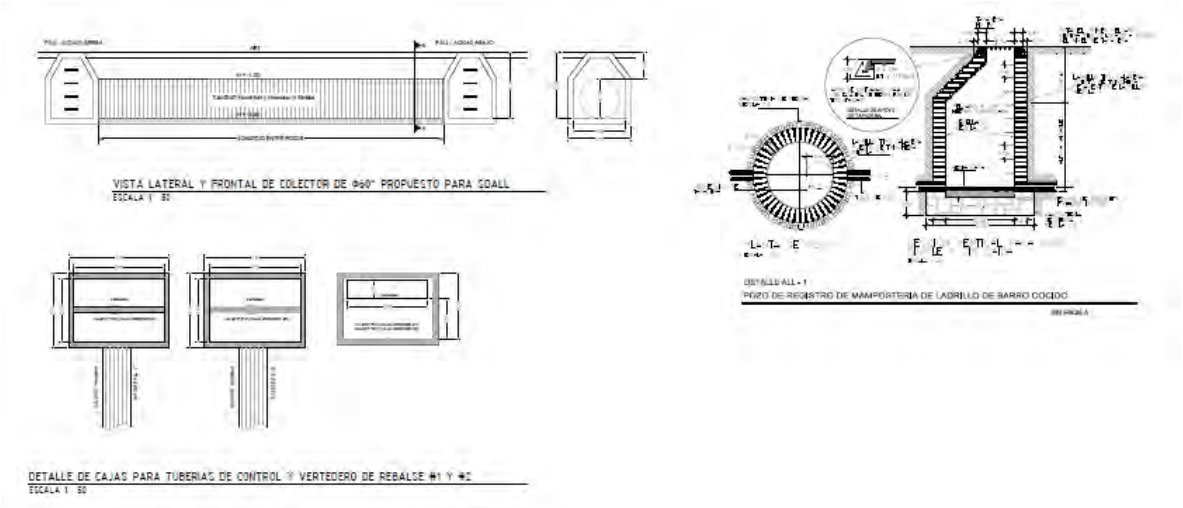


Ilustración 24: Esquemas del sistema de detención

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de la medida se ha determinado con base en precios de mercado.

Detalles del cálculo: US$304,151.00

Momento de su ejecución: Entre el mes 5 y el mes 12.

Resultado esperado: Prevenir procesos erosivos y afectación a terceros

7.2.1.8. Medida 8: Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario.

Actividad del proyecto: Construcción de instalaciones hidráulicas y sistema de tratamiento.

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación de aguas residuales en la etapa de funcionamiento, con potencial de contaminación del suelo y las aguas superficiales y subterráneas.

Medida ambiental: Prevención

Descripción de la medida propuesta: Construcción de la Planta de Tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario**.** El proceso de tratamiento está basado en un sistema de tratamiento de tipo biológico aeróbico con base en Lodos Activados con Aireación Extendida, con una capacidad de 150 m^3/día y generará 1.8 m^3/día de lodos residuales. Además, se construirá el cabezal de descarga correspondiente. Anexo B.11, B.12, B.13 y C.12.

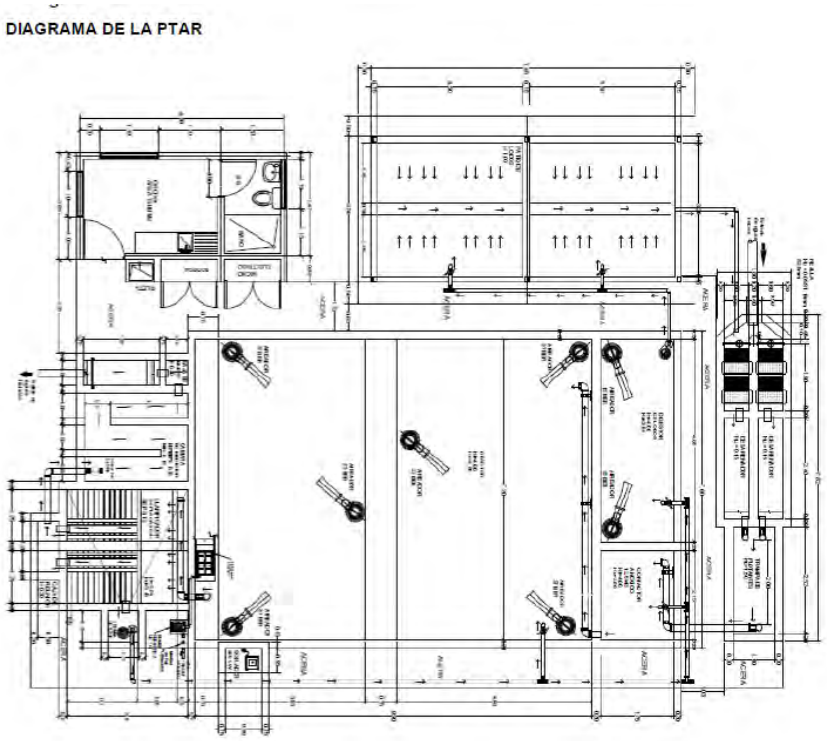


Ilustración 25: Diagrama de la PTAR

Ubicación de la medida ambiental: En el área del proyecto en construcción.

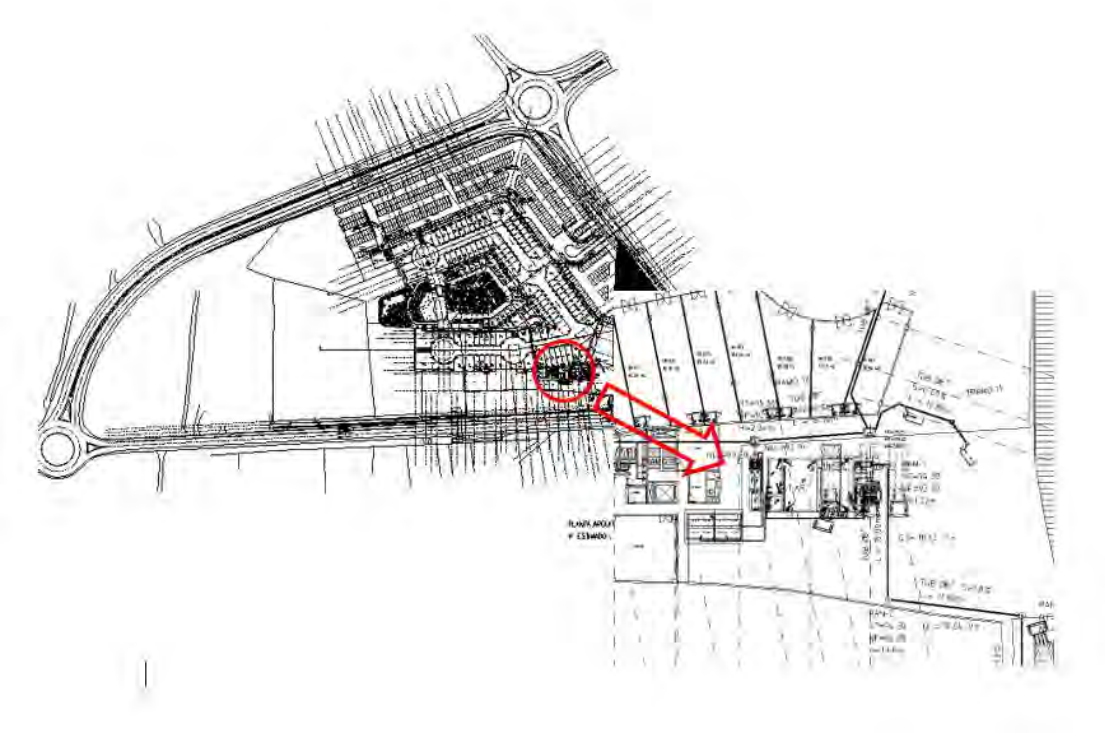


Ilustración 26: Ubicación de la PTAR

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de esta medida es US$296,124.43, que incluye: Obras civil, equipamiento, pruebas, capacitación y puesta en operación.

Momento de su ejecución: Entre el mes 8 y el mes 9.

Resultado esperado: Las descargas de aguas residuales tratadas no alteran las condiciones físicas, químicas y biologías del cuerpo receptor. Asimismo, cumplen con los parámetros para el reúso en laboras de riego de las áreas verdes.

7.2.1.9. Medida 9: Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna y del paisaje, impermeabilización y extracción de recurso hídrico.

a) **Actividad del proyecto:** Tala y remoción de la cobertura orgánica.

Descripción del Impacto ambiental Generado: Pérdida de cobertura vegetal por eliminación de 255 árboles y arbustos se estima que se van a talar 1,895 individuos; y la afectación a la fauna y el paisaje. La intervención será en un terreno de 66,234.64 m^2.

b) **Actividades del proyecto**: Construcción de infraestructura comercial, calles y parqueos

Descripción del Impacto ambiental Generado: Pérdida de la capacidad de recarga acuífera por la impermeabilización de 61,130.97 m^2.

c) **<u>Actividades del proyecto:</u>** Construcción y equipamiento de pozo y tanque de almacenamiento de agua para consumo humano en la etapa de funcionamiento.

Descripción del Impacto ambiental Generado: Extracción de recurso hídrico subterráneo. Se extraerán un aproximado de 199.44 m^3/día en 20 horas de bombeo y 72,795.60 m^3 por año.

Medida ambiental: Compensación

Descripción de la medida propuesta: Se suscribirá convenio con Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA/FONAES), entidad autorizada por el MARN para ejecutar la compensación ambiental.

Ubicación de la medida ambiental: Fuera del proyecto

Responsable de su ejecución: ASA/FONAES

Monto calculado de la medida ambiental: Determinación del costo de la medida con base en la Guía Metodológica para el análisis, cálculo y cumplimiento de compensación ambiental, publicada por el MARN marzo de 2019.

Detalles del cálculo del costo de la medida de compensación externa:

Tabla 27. Resumen del cálculo de la Compensación

Impacto	Descripción	Hectáreas	Costo/Ha	plazo años	Subtotal
1. Perdidas de cobertura vegetal	Tala de árboles	4.08	4,721.00	**3**	$19,261.68
1. Perdidas de cobertura vegetal	Tala de arbustos	1.34	6,915.00	**3**	$9,235.67
2. Impermeabilización	Impermeabilización	9.33	4,721.00	**3**	$44,023.62
3. Afectación del Paisaje y vida Silvestre	*Afectación Fauna Paisaje*	5.22	980	**3**	$5,112.75
4. Afectación al recurso agua	Consumo de agua 1-3 años	24.68	4,721.00	**3**	$116,497.64
4. Afectación al recurso agua	Consumo de agua 4-20 años	24.68	1,188.22	17	$498,458.37
			Costo Total		**$692,589.74**

Medida 8: Revegetación interna (-) $56,084.87

Monto de la medida ambiental de compensación externa: $636,504.87

La entidad seleccionada para implementar la media es: ASA/FONAES

Para más detalles ver Cálculo de Compensación Ambiental en Anexo B.15

Momento de su ejecución: Durante el primer año de la etapa constructiva.

Resultado esperado: Se ha suscrito convenio para la implementación de la medida. Compensar los impactos irreversibles que generará el proyecto.

7.2.1.10. Medida 10: Revegetación interna

Actividades del proyecto: Construcción de infraestructura comercial, calles y parqueos

Descripción del Impacto ambiental Generado: Perdidas de la cobertura vegetal, y afectación de fauna y el paisaje a raíz de la tala, descapote, debido a la construcción de vías de circulación e infraestructura comercial.

Medida ambiental: Atenuación.

Descripción de la medida propuesta: Compensación interna. Revegetación interna de zona verde y arriates, para la conservación de suelos, prevenir la erosión y contribuir a mejorar el microclima. Anexo B.16 y C.14.

Ubicación de la medida ambiental: Zona de protección, zona verde ecológica, área verde recreativa, contorno y talud sur de reservorio de regulación.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: La revegetación y conservación se realizará en un área de 0.51 ha. El costo se ha tomado de la Guía de compensación ambiental publicada por el MARN.

Detalles del cálculo: US$56,084.87

Tabla 28. Costos de la revegetación

Nombre Proyecto:	Centro Comercial Plaza Mundo Usulután						
Código de Proyecto	PMU						
Nombre Contrato							
Código Contrato							
Nombre Oferente:					Oferta Total (Con IVA)	$	63,375.90
Fecha Presentación:				13.00%	Impuesto	$	7,291.03
Versión Oferta	000	IMPORTANTE: Digitar Precios Sin Impuestos de Venta!!!!!!!!!!!!!			Oferta Total (Sin IVA)	$	56,084.87

Catálogo	Subcontrato	Descripción Actividad	Unid	Cant	Precio Unitario	Sub Total	SubTotal Partida	SubTotal Rubro
		Landscape						$ 56,084.87
							$56,084.87	
		Arboles Altura H:2.50 mts	Unid	255.00	$ 20.00	$ 5,100.00		
		Arbustos (Variedad :10 especies)	Unid	1250.00	$ 10.00	$ 12,500.00		
		Tierra negra para area verde	m3	510.37	$ 15.00	$ 7,655.51		
		Grama tipo San Agustín	m2	3853.67	$ 8.00	$ 30,829.36		

Momento de su ejecución: Entre el mes 12 y el mes 14.

Resultado esperado: Contribuir a la infiltración de agua lluvia y mejorar el microclima en la etapa de funcionamiento.

7.2.1.11. Medida 11: Manejo y eliminación de desechos de la construcción en sitio autorizado.

Actividad del proyecto: Desalojo de los sobrantes de construcción y limpieza del lugar.

Descripción del Impacto ambiental Generado: Generación de sobrantes de construcción y material no reutilizable.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Desalojo y disposición en sitio autorizado de materiales sobrantes de la construcción. Se dispondrán un aproximado de 500 m^3. Anexo C.12.

Ubicación de la medida ambiental: Fuera del proyecto.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de la medida se ha determinado con base en valores de mercado del metro cubico de construcción, que en promedio tiene un costo de US$1.50 por metro cubico.

Detalles del cálculo: US$1.50 x 500.00 m^3 = US$750.00

Momento de su ejecución: Entre el mes 12 y el mes 14.

Resultado esperado: Manejo de desechos sólidos no reutilizables y prevenir la contaminación del suelo.

7.2.2. Medidas Ambientales de Funcionamiento

7.2.2.1. Medida 1: Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga.

Actividad del proyecto: Construcción de la infraestructura comercial, calle, parqueo y los sistemas hidráulicos para el manejo de aguas lluvias y sistema de detención 1 y 2.

Descripción del Impacto Ambiental Generado: Generación de escorrentía superficial con potencial de afectar a la infraestructura construida y a terceras aguas abajo.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Mantenimiento del sistema de detención (Caja para Tubería de Control y Vertedero de Rebalse #1 y #2) y cabezal de descarga a cuerpo receptor. Anexo C.12.

Ubicación de la medida ambiental: Sistema de detención y cabezal de descarga.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo total de esta medida es de US$1,200.00 por año.

Momento de su ejecución: Una vez por año, a partir del 4 trimestre del año 1 de la etapa de funcionamiento.

Resultado esperado: Conducción adecuada de la escorrentía superficial, no alteración del cauce del cuerpo receptor para evitar inundaciones aguas abajo.

7.2.2.2. Medida 2: Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.

Actividad del proyecto: Actividades de los residentes y usuarios.

Descripción del Impacto Ambiental Generado: Generación de desechos sólidos comunes.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Consiste en el retiro de los desechos sólidos comunes generados por los inquilinos y usuarios del centro comercial a través de la municipalidad.

Ubicación de la medida ambiental: Sitio de almacenamiento temporal de desechos sólidos.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: cada inquilino pagará a la municipalidad por el servicio de retiro. Por lo tanto, el costo en el PMA es US$0.00. Anexo A.5 y C.12.

Momento de su ejecución: A partir del mes 1 de la etapa de funcionamiento.

Resultado esperado: Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.

7.2.2.3. Medida 3: Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final.

Actividad del proyecto: Actividades de los residentes y usuarios.

Descripción del Impacto Ambiental Generado: Generación de vertidos.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final. Se procederá según lo dispuesto en el RTS 13.05.01.18 y el Reglamento especial de aguas residuales y lodos, o con base en la legislación vigente. Caracterización por laboratorio certificado de los lodos residuales dos veces por año o según lo disponga la legislación vigente; y el muestreo y análisis, por laboratorio autorizado, de las aguas residuales tratadas cada tres meses o según lo disponga la legislación aplicable vigente. Anexo B.13 y C.12.

Ubicación de la medida ambiental: Planta de tratamiento.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de esta medida es de $1,122.00 por año.

Momento de su ejecución: Desde el mes 1 del primer año de la Etapa de funcionamiento.

Resultado esperado: Prevenir la contaminación del cuerpo receptor, dando cumplimiento a la normativa aplicable.

7.2.2.4. Medida 4: Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable.

Actividad del proyecto: Actividades de los inquilinos y usuarios.

Descripción del Impacto Ambiental Generado: Extracción de recurso hídrico subterráneo

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Mantenimiento del pozo, equipo de bombeo y cloración y taque de almacenamiento de agua potable. Los componentes un pozo equipado y un tanque de 240.00 m^3 y equipo de desinfección. Ver Anexos B.1, C.3, C.4 y C.12.

Ubicación de la medida ambiental: Pozo, estación de bombo, tanque y de equipo de desinfección.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de esta medida es de $700.00 por año.

Momento de su ejecución: Anual. A partir del primer año de la Etapa de funcionamiento.

Resultado esperado: Prevenir fujas y contaminación del agua que se suministra a los residentes.

7.2.2.5. Medida 5: Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.

Actividad del proyecto: Actividades de los inquilinos y usuarios.

Descripción del Impacto Ambiental Generado: Generación de vertidos.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Consiste en dar mantenimiento al alcantarillado sanitario, a las trampas de grasa y a la planta de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario, con fin de minimizar la posible ocurrencia de fallas y asegurar la correcta depuración de las aguas residuales.

Ubicación de la medida ambiental: Tuberías, pozos, planta de tratamiento y cabezal de descarga.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de esta medida es de $16,000.00 anuales. Anexo B.13 y C.12

Momento de su ejecución: Anual. A partir del año 1 de la etapa de la etapa de funcionamiento.

Resultado esperado: Prevenir la contaminación del aire, agua superficial y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.

7.2.2.6. Medida 6: Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario.

Actividad del proyecto: Actividades de los residentes y usuarios.

Descripción del Impacto Ambiental Generado: Generación de vertidos.

Medida ambiental: Prevención.

Descripción de la medida propuesta: Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos. Se estima una producción de lodos de 1.8 m^3/día, que ya deshidratados, serán aproximadamente 657 m^3 anuales de lodos residuales. El desalojo de lodos seré mensual.

Ubicación de la medida ambiental: Sitio de disposición temporal del lodo residual.

Responsable de su ejecución: El Titular

Monto calculado de la medida ambiental: El costo de esta medida es de US$120.00 por metros cúbico transportado y disposición final. Volumen de lodos a desalojar por año 406.5 m^3. Monto de la medida US$ 78,840.00 anuales. Anexo A.8 y C.12.

Momento de su ejecución: Mensual. Desalojos al sitio de disposición final de los lodos residual.

Resultado esperado: Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.

7.3. Cuadros del Programa de Manejo Ambiental (PMA).

7.3.1. Etapa de Ubicación y Construcción

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Ubicación y Construcción.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1.	Descapote y terracería	1. Generación de emisiones de polvo y perdida de material por escorrentía superficial	Prevención	1. **Manejo adecuado del material térreo.**	Sitio a intervenir	El Titular	300.00	Entre el segundo y cuarto mes.	Manejo del material para prevenir la erosión y arrastre de material que puede afectar a terceros.
				Atenuación	2. **Humectar suelo para mitigar polvo**.	En el sitio del proyecto desinado para la construcción de viviendas, calles y avenidas, y zonas verdes	El titular	6,160.00	Entre el segundo y cuarto mes	Mitigación de la contaminación del aire de la zona del proyecto.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
			2. Generación material excedente.		3. **Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería**	Lugares de acopio en el proyecto y sitios de disposición final autorizados	El Titular	0.00	Los desalojos se harán en la medida que avanzan los trabajos de descapote y terracería. Entre el segundo y cuarto mes	Manejo de material sobrante para prevenir la contaminación y afectación a terceros
	2.	Construcción y funcionamiento de plantel y bodega (obras provisionales).	3. Afectación a la salud de los trabajadores y empleados por deshidratación.	Prevención	4. **Suministro de agua potable para trabajadores**	En el área del proyecto en construcción	El Titular	491.87	Del mes 1 hasta el mes 14	No se presentan afectaciones a la salud de los trabajadores por deshidratación
			4. Generación de excretas por trabajadores de la construcción.	Prevención	5. **Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento**.	En el área del proyecto en construcción	El titular	14,280.00	Del mes 1 hasta el mes 14	Prevenir contaminación de suelo, aire, agua por manejo inadecuado de excretas.
			5. Generación de desechos comunes por trabajadores de construcción.	Prevención	6. **Manejo integral de los desechos sólidos comunes**.	En el área del proyecto en construcción	El titular	248.00	Del mes 1 hasta el mes 14	Manejo de los desechos sólidos comunes y prevenir la contaminación y afectación a terceros.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
	3.	Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial	6. Generación de escorrentía superficial en la etapa de funcionamiento, con potencial de afectación aguas abajo	Prevención	7. **Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial**	En el área del proyecto en construcción	El titular	304,151.00	Entre el mes 5 y el mes 12.	Prevenir procesos erosivos y afectación a terceros
	4.	Construcción de instalaciones hidráulicas y sistema de tratamiento	7. Generación de aguas residuales en la etapa de funcionamiento, con potencial de contaminación del suelo y las aguas superficiales y subterráneas.	Prevención	8. **Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario**	En el área del proyecto en construcción	El titular	296,124.43	Entre el mes 8 y el mes 9.	Las descargas de aguas residuales tratadas no alteran las condiciones físicas, químicas y biologías del cuerpo receptor. Asimismo, cumplen con los parámetros para el reúso en laboras de riego de las áreas verdes.
	5.	Tala, remoción de cobertura orgánica y construcción de vías de circulación e infraestructura comercial	8. Pérdida de cobertura vegetal por eliminación de árboles y arbustos, y afectación a la fauna y el paisaje. 9. Pérdida de la capacidad de recarga acuífera por la impermeabilización.	Compensación	9. **Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna del paisaje, impermeabilización** y e**xtracción de recurso hídrico.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad	Fuera del Proyecto	El Titular	Ver tabla 27 y anexo B.15	Durante el primer año de ejecución.	Se ha suscrito convenio para la implementación de la medida. Compensar los impactos irreversibles que generará el proyecto.

Etapa de Ejecución	No.	Actividad del proyecto	Descripción del Impacto Ambiental generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida ambiental	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (US$)	Momento de su ejecución	Resultados esperados
		Construcción y equipamiento de pozo y tanque de almacenamiento de agua para consumo humano en la etapa de funcionamiento	10. Extracción de recurso hídrico subterráneo		autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.					
		Tala y remoción de cobertura orgánica	11. Pérdidas de la cobertura vegetal, y afectación de fauna y el paisaje.	Atenuación	10. **Revegetación interna.**	Zona de protección, zona verde ecológica, área verde recreativa, contorno y talud sur de reservorio de regulación.	El Titular	56,084.87	Entre el mes 12 y el mes 14	Contribuir a la infiltración de agua lluvia y mejorar el microclima en la etapa de funcionamiento.
		Desalojo de los sobrantes de construcción y limpieza del lugar.	12. Generación de sobrantes de construcción y material no reutilizable	Prevención	11. **Manejo y eliminación de desechos de la construcción en sitio autorizado**	Fuera del proyecto.	El Titular	750.00	Entre el mes 12 y el mes 14	Manejo de desechos sólidos no reutilizables y prevenir la contaminación del suelo
							Total	**678,590.17**		

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Ubicación y Construcción
Programa de Monitoreo Ambiental.

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	1. **Manejo adecuado del material térreo.**	Acopio protegido y circundado con bloques. Adquisición de plástico negro.	Sitio de acopio en el proyecto	Diario, mientras no se utilice el material.	Registro fotográfico y comprobantes de compra de plástico	El Titular	No se presentan pérdidas de material por escorrentía.	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12.
	2. **Humectar suelo para mitigar polvo**	Registro de la frecuencia de riego y viajes realizados.	En el proyecto.	Diario. durante la etapa de construcción	Registro documental y fotográfico.	El Titular	El particulado de polvo se controla	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma	Anexo B.14.
	3. **Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería**	Registro de desalojos	Sitio de acopio en el proyecto	Diario durante el retiro del material	Inspección visual, registro fotográfico y comprobantes de salida del material.	El Titular	No se presentan pérdidas de material por escorrentía.	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.14.
	4. **Suministro de agua potable para trabajadores**	Registro del suministro de agua potable	Sitio del proyecto	Diario	Registro fotográfico y comprobantes de compra de agua potable	El Titular	No se presentan afectaciones a la salud de los trabajadores	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se	Anexo C.12

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
							por deshidratación	registran en debida forma.	
	5. **Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento**.	Número de sanitarios instalados. Mantenimiento y desalojo de sólidos y líquidos de las baterías sanitarias	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción	Bitácora de mantenimiento de sanitarios portátiles. Inspección visual. Comprobante de servicio de arrendamiento, mantenimiento y limpieza de las baterías sanitarias. Registro fotográfico.	El Titular	Contribuir a prevenir la contaminación del suelo y mitigar los riesgos a la salud de los trabajadores.	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12
	6. **Manejo integral de los desechos sólidos comunes**.	Dotación de los barriles. Se ha asignado a un responsable por el manejo de los desechos.	Sitio del proyecto	Diario. durante la construcción	Inspección visual de contenedores; comprobante de adquisición de contenedores; Comprobante de disposición final de desechos sólidos comunes; y Registro fotográfico.	El Titular	Se previene la contaminación del suelo por el manejo inadecuado de los desechos sólidos comunes	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	7. **Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial**	Planos como construido y pruebas de funcionamiento	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción y recepción de las obras	Registro documental y fotográfico, y planos como construido	El Titular	Manejo adecuado de la escorrentía superficial que genere las obras edificadas	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.2, C.4, C.5, C.6 y C.12.
	8. **Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario**	Planos como construido y pruebas de funcionamiento	Sitio del proyecto	Diario, durante la construcción y recepción de las obras	Registro documental y fotográfico, y planos como construido	El Titular	Manejo adecuado de la escorrentía superficial que genere las obras edificadas	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo B.11, B.12, B.13 y C.12.
	9. **Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna del paisaje, impermeabilización y extracción de recurso hídrico.** Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.	Convenio suscrito y plan de pagos implementado	Entidad seleccionada para implementar las medidas de compensación	Una vez	No aplica	El Titular	Se ha dado cumplimiento al Convenio	Se ha dado cumplimiento al Convenio	Ver Table 27 y Anexo B.15
	10. **Revegetación interna.**	Planos con la vegetación realizada, y Recomendaciones para el Establecimiento y Mantenimiento de la Revegetación	Zonas verdes y arriates	Diario, durante la preparación y siembra.	Registro documental y fotográfico	El Titular	Zonas verdes vegetadas. Contribuir a mejorar el microclima en la etapa de	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se	Anexo B.16 y C.14.

Etapa de Ejecución	Descripción de la medida ambiental	Parámetros de control a considerar	Lugar o punto de monitoreo	Frecuencia del monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
							funcionamiento	registran en debida forma.	
	11. **Desalojo y disposición en sitio autorizado de material sobrantes de la construcción.**	Registro de desalojos	Sitio de disposición temporal en el proyecto	Diario, durante el proceso de limpieza y desalojo del material	Registro documental y fotográfico y comprobantes de retiro de material sobrante.	El Titular	No hay indicios de contaminación por la presencia de desechos de construcción	Verificación en campo que las disposiciones se cumplen y las acciones se registran en debida forma.	Anexo C.12.

_____

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulut
Medidas Ambientales para la Etapa de Ubicación y Construcción
Cronograma de Medidas Ambientales.

Etapa de ejecución	Medida Ambiental	Tiempo de ejecución														Monto estimado de la medida ambiental (US$)
		Año 1											Año 2			
		meses														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
FUNCIONAMIENTO	1. Manejo adecuado del material térreo															300
	2. Humectar suelo para mitigar polvo															6,160.00
	3. Desalojo y disposición en sitio autorizado del material sobrante de descapote y de terracería															0.00
	4. Suministro de agua potable para trabajadores															491.87
	5. Dotación de baterías de sanitarios portátiles y su mantenimiento.															14,280.00
	6. Manejo integral de los desechos sólidos comunes.															248.00
	7. Construcción del sistema de control de la escorrentía superficial															304,151.00
	8. Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo ordinario															296,124.43
	9. Compensación ambiental por pérdida de cobertura vegetal y afectación de la fauna del paisaje, impermeabilización y extracción de recurso hídrico. Suscripción de convenio con ASA/FONAES, entidad autorizada por el Ministerio para realizar la compensación.															Ver tabla 27 y Anexo B.15
	10. Revegetación interna.															56,084.87
	11. Desalojo y disposición en sitio autorizado de material sobrantes de la construcción.															750.00
															Total	**678,590.17**

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

7.3.2. Etapa de Funcionamiento

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Funcionamiento

Etapa Ejecución	No.	Actividad del Proyecto	Descripción del Impacto Ambiental Generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida propuesta	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (anual) (US$)	Momento de su ejecución	Resultado esperado
FUNCIONAMIENTO	1.	Construcción de vías de circulación, sistemas hidráulicos y construcción de viviendas.	1. Generación de escorrentía superficial	Prevención	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga	Cajas de detención y cabezal de descarga a cuerpo receptor.	El Titular	1,200.00	Una vez por año, a partir del 4 trimestre del año 1 de la etapa de funcionamiento.	Conducción adecuada de la escorrentía superficial, no alteración del cauce del cuerpo receptor para evitar inundaciones aguas abajo.
	2.	Actividades de los inquilinos y usuarios.	2. Generación de desechos sólidos comunes	Prevención	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	Calles, avenidas y zonas públicas.	El Titular	0.00	A partir del mes 1 de la etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.
			3. Generación de vertidos	Prevención	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	Planta de tratamiento	El Titular	1,122.00	Desde el mes 1 del primer año de la Etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del cuerpo receptor, dando cumplimiento a la normativa aplicable.
			4. Extracción de recurso hídrico subterráneo	Prevención	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable	Pozo, estación de bombo, tanque y de equipo de desinfección	El Titular	700.00	: Anual. A partir del primer año de la Etapa de funcionamiento	Prevenir fujas y contaminación del agua que se suministra a los residentes.
			5. Generación de vertidos.		5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.	Tuberías, pozos, planta de tratamiento y cabezal de descarga.	El Titular	16,000.00	Anual. A partir del año 1 de la etapa de la etapa de funcionamiento	Prevenir la contaminación del aire, agua superficial y suelo. Cumplir con la legislación aplicable

Etapa Ejecución	No.	Actividad del Proyecto	Descripción del Impacto Ambiental Generado	Medida Ambiental	Descripción de la medida propuesta	Ubicación de la medida ambiental	Responsable de su ejecución	Monto calculado de la medida ambiental (anual) (US$)	Momento de su ejecución	Resultado esperado
					6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario	Sitio de disposición temporal del lodo residual.	El Titular	78,840.00	Mensual. Desalojos al sitio de disposición final de los lodos residual	Prevenir la contaminación del aire y suelo. Cumplir con la legislación aplicable.
							Total	**97,862.00**		

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Funcionamiento
Programa de Monitoreo Ambiental

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Parámetros a considerar	Lugar o punto de Monitoreo	Frecuencia del Monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
FUNCIONAMIENTO	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga	Registro de actividades de mantenimiento	Cisterna de detención, y cabezal de descarga.	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Contribuir a no afectar a los residentes y a terceros por la escorrentía superficial a generar	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexos C.12
	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	Registro de actividades de mantenimiento	Calles y aceras de la residencial	A partir del mes 1 de la etapa de funcionamiento	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Contribuir a no contaminar las calles de la urbanización	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexo A.5 y C.12
	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	Registro de actividades de mantenimiento	Puntos de muestro en la planta de tratamiento	Desde el mes 1 del primer año de la Etapa de funcionamiento	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Se previene la contaminación y se da cumplimiento a la normativa aplicable	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexo B.13 y C.12
	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable	Registro de actividades de mantenimiento	Sistema de suministros de agua potable	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Asegura el adecuado suministro de agua potable a los residentes	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexos B.1, C.3, C.4 y C.12
	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.	Registro de actividades de mantenimiento	Planta de tratamiento y cabezal de descarga a cuerpo receptor	Anual	Registro documentado de actividades de mantenimiento	El Titular	Se contribuye con no contaminar el cuerpo receptor.	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas.	Anexo B.13 y C.12

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Parámetros a considerar	Lugar o punto de Monitoreo	Frecuencia del Monitoreo	Método a utilizar	Responsable del monitoreo	Interpretación de resultados	Retroalimentación	Referencia en el texto de la descripción del impacto
	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario	Registro de actividades de mantenimiento	Sitio de disposición temporal de lodos	Mensual	Registro de las actividades de entrega de lodos para su disposición final	El Titular	Se ha contribuido a la adecuada disposición final de los lodos residuales. Se contribuye a prevenir la contaminación de aire y suelo.	Verificación del cumplimiento de las actividades programadas	Anexo A.8 y C.12

_____

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

Programa de Manejo Ambiental
Proyecto: Plaza Mundo Usulután
Medidas Ambientales para la Etapa de Funcionamiento
Cronograma de Medidas Ambientales

Etapa Ejecución	Medida Ambiental	Tiempo de ejecución												Monto Estimado de la Medida Ambiental (anual) (US$)
		Año												
		1				2				3				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
FUNCIONAMIENTO	1. Mantenimiento y limpieza del sistema de detención de aguas lluvias y cabezal de descarga				■				■				■	1,200.00
	2. Recolección de desechos sólidos por el tren de aseo de la municipalidad.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	0.00
	3. Monitoreo de la calidad del agua tratada y vertida a cuerpo receptor. Monitoreo de los lodos residuales previo a su disposición final	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,122.00
	4. Mantenimiento del sistema de suministro de agua potable				■				■				■	700.00
	5. Mantenimiento del alcantarillado sanitario y de la planta de tratamiento.				■				■				■	16,000.00
	6. Trasporte y disposición final ambientalmente adecuada de lodos residuales de tipo ordinario				■				■				■	78,840.00
													Total	**97,862.00**

_____
Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

7.4. Resumen de fianzas de cumplimiento ambiental a presentar.

Tabla 29: Resumen de los montos de las fianzas de cumplimiento ambiental por etapa de ejecución

Valores en US$

Medidas de Mitigación

Ubicación y Construcción (tres años)	Funcionamiento (valores anuales por tres años)	Total
$678,590.17	$97,862.00	$776,452.17

Medidas de Compensación

Compensación (Ubicación y Construcción)	Compensación interna (-)	Compensación externa
$692,589.74	$56,084.87	$636,504.87

Fianzas MARN

Ubicación y Construcción	Funcionamiento (valores anuales por tres años)	Total
$678,590.17	$97,862.00	$776,452.17

Fianzas FONAES

Ubicación y Construcción	Funcionamiento	Total
$636,504.87	$0.00	$636,504.87

_____

Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Representante Legal

8. Bibliografía

1. Aparicio, F.J. Fundamentos de Hidrología Superficial". Primera Edición, Editorial LIMUSA, México, 1996.
2. Canter, L., 1998. "Manual de Evaluación de Impacto Ambiental". 2a. Edición. McGraw Hill.
3. Comisión Nacional del Medio Ambiente. 1994. "Manual de Evaluación de Impacto Ambiental". Santiago, Chile.
4. Conesa Fernández, V. 1993. "Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental". Madrid, España.
5. Cortez Lomban, A. "Taxonomía de Suelos". Instituto Geográfico. Agustín Cadazzi, Bogotá, Colombia.
6. Enkerlin E., "Ciencia Ambiental y Desarrollo Sostenible". Thompson Editores. México.
7. Freeman, Harry M. "Manual de Prevención de la Contaminación Ambiental". McGraw-Hill. México.1998.
8. García Álvarez, Antonio. "Guía Práctica de Evaluación de Impacto Ambiental". Amary Ediciones. Salamanca. España. 1994.
9. Henry, G. y Heinke, G. 1999. "Ingeniería Ambiental". Segunda Edición, Pearson Prentice Hall.
10. Holdridge, L.R. "Zonas de Vida Ecológicas de El Salvador". Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD/FAO/ELS/73/004. Documento de Trabajo No. 6. El Salvador. 1974.
11. Kiely, G. "Ingeniería Ambiental". McGraw Hill/Interamericana de España. España 1998.
12. López, M. "Evaluación del Impacto Ambiental: Metodología y Alcances. El Método MEL-ENEL".2001.
13. MARN. Ley del Medio Ambiente y Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente. 2000.
14. Monografías del Departamento y Municipios de Ahuachapán. Instituto Geográfico Nacional "Ing. Pablo Arnoldo Guzmán". El Salvador. 1990.
15. UNESCO. 1995. Aspectos Geológicos de Protección Ambiental. Vol. I. UNICAMP/PNUMA.
16. Witsberg, D. et al. 1973. "Los Árboles del Parque Deininger". Instituto Salvadoreño de Recursos Naturales. San Salvador.

ANEXOS

14	**Resoluciones y documentos legales.**
A.1.	Calificación de Lugar y Factibilidad de Aguas Lluvias
A.2.	A-2 2022 03 04 PMU - AU - LINEA DE CONSTRUCCION
A.3.	A-3 2022 05 16 PMU - AU - PERMISO DE DEMOLICION
A.4.	Certificado de No Afectación de ANDA REF.CNA.047.2022
A.5.	A-5 2022 01 12 PMU - AU - Factibilidad de recolección de desechos solidos
A.6.	Autorización Recibidero Desechos Constructivos
A.7.	A-7 2022 06 06 PMU - AES Factibilidad de servicio de energía
A.8.	A-8 Factibilidad de disposición de lodos residuales
A.9.	Términos de Referencia. MARN
A.10.	Resolución de Prestadores de Servicios Ambientales
A.11.	Copia de mensaje enviado por el Ministerio de Cultura

B	**Documentos Técnicos de Apoyo.**
B.1.	Diseño Hidráulico para la Red de Agua Potable y Aguas Negras
B.2.	Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias
B.3.	B-3 2022 08 25 PMU Reporte Hidrológico e Hidráulico Unificado
B.4.	B-4 2022 02 22 PMU - Estudio de Suelos ICIA
B.5.	B-5 2022 03 07 PMU - Estudio de refracción sísmica EC
B.6.	B-6 2022 04 05 PMU - Estudio Hidrogeológico CA
B.7.	B-7 2022 05 12 PMU - Estudio de tráfico EM
B.8.	Estudio socioeconómico y Socialización Ciudadana
B.9.	Estudio Medio Biótico y Perceptual.
B.10.	Diagnóstico del Medio Físico – Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo
B.11.	Memoria de Diseño Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
B.12.	Detalles Trampas de grasa.
B.13.	Manual de Operación y Mantenimiento Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
B.14.	Memoria de Terracería.
B.15.	Cálculo de la compensación ambiental
B.16.	Presupuesto de áreas verdes

C	**Planos.**
C.1.	Árboles a talar
C.2.	Red de agua potable 1
C.3.	Red de agua potable 2
C.4.	Red de aguas lluvias 1
C.5.	Red de aguas lluvias 2
C.6.	Red de aguas lluvias 3
C.7.	Red de aguas negras
C.8.	Quebrada y canaleta hoja 1

C	**Planos.**
C.9.	Quebrada y canaleta hoja 2
C.10.	Niveles y terrazas, y cálculo de terracería
C.11.	Topográfico
C.12.	Medidas Ambientales
C.13.	Plano de Instalaciones Provisionales
C.14.	Área a revegetar

ANEXO 7

ESTUDIO DE SUELOS

REFERENCIA: ES-014-22

Proyecto:

"PLAZA MUNDO USULUTAN"

Ubicación: Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

A ser presentado a:

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V

Presenta:

ICIA, S.A. DE C.V.

San Salvador, febrero de 2022

Residencial Brumas de La Escalon, Senda 1, Casa No.11, San Salvador.
Teléfono: 2262-0484
Fax: 2262-0585
Correo: geotecnia.icia@gmail.com

I C I A , S . A . d e C . V .
Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V.
I n g e n i e r o s C o n s u l t o r e s

San Salvador, 19 de febrero de 2022.

Ref.: **ES-014-22.**

Señores:
DEICE
Presente.

Atn.: Arq. Fernando Osegueda Costte.

Estimado Arquitecto Osegueda Costte:

Sírvase encontrar adjunto los resultados de la investigación preliminar del subsuelo realizada para el proyecto: ***"PLAZA MUNDO USULUTAN"***, a ubicarse en Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Cantón ojo de agua, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Muy atentamente,

Por ICIA, S.A. de C.V.

Ing. MsCE. Enrique Edgardo Melara Ruiz
Director de Geotecnia

EEM/igj.

INDICE

I - PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN 2

II -LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SITIO 2

III- TRABAJO REALIZADO 3

IV- RESULTADOS OBTENIDOS 3

V- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 8

VI - RECOMENDACIONES GENERALES 15

VII - ALCANCES Y LIMITACIONES 16

VIII - COMENTARIOS ADICIONALES 16

I - PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El propósito de la investigación geotécnica preliminar fue para determinar de una manera general las condiciones prevalecientes del subsuelo para el proyecto: ***"PLAZA MUNDO USULUTAN"***, a ubicarse en Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

II -LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SITIO

Al momento de realizar la inspección al lugar y la labor de campo se observó lo siguiente:

El terreno objeto de estudio se localiza en el Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután, es observa baldío y rustico natural, es de forma irregular, posee un área aproximada de 10.00 Mz y se encuentra delimitado en todas sus colindancias por calles de acceso y cercos de alambre espigado, observándose además tramos de paredes y tapiales en parte de la colindancia Sur. El terreno se encuentra parcelado mediante cercos en su interior, es de mencionar la existencia de dos viviendas en la zona Sur-Poniente. La topografía del sitio es semiplana notando las mayores elevaciones al Sur-Poniente las cuales decrecen hacia la zona Oriente, finalizando en una pequeña vaguada a la orilla y paralela a la calle a Santiago de María. En el interior del terreno se observa dos edificaciones en zona Sur-Poniente y cercos en su interior. La vegetación del sitio es abundante y consiste en arbustos de gran tamaño que cubren la zona Norte y milpa en el sector Oriente así como árboles frutales de variable tamaño al Sur-Poniente (ver Fotografías en Anexos).

Ubicación del terreno objeto de estudio. Referencia: Google Earth ®

III- TRABAJO REALIZADO

El trabajo de campo se realizó el día 19 y 20 de enero de 2022, consistiendo en **OCHO (8)** sondeos del tipo Penetración Estándar (SPT) y DOS (2) chequeos, los cuales fueron ubicados según lo solicitado por el Contratante tal como se presenta en plano Anexo N°2. La profundidad de exploración mínima y máxima fue de 2.50 y 10.00 m respectivamente, medidos a partir del nivel del terreno natural. Dicha profundidad estuvo determinada por la mínima penetración de la herramienta de avance debido a la intercepción de ***suelos muy densos y/o posible roca fragmentada*** que no pueden ser atravesados por el Método de Penetración Estándar (SPT).

A través de los ensayos de Penetración Estándar (SPT) normalizados por ASTM D 1586 se establece la resistencia del suelo (valor de "N" golpes/30 cm), así como se obtiene un muestreo continuo del mismo. Las muestras recuperadas son trasladadas al laboratorio en donde son sometidas a Ensayos de Clasificación y Contenidos de Humedad Natural (w%) para su caracterización.

IV- RESULTADOS OBTENIDOS

A continuación, se resumen las condiciones del subsuelo detectadas en las perforaciones y en los ensayos de laboratorio realizados:

Suelos Inadecuados

IV.1 En la Tabla 1 se presentan las condiciones inadecuadas del subsuelo detectadas en las perforaciones, considerándose como suelo inadecuado en este reporte, aquel que presenta valores de Capacidad de Carga Admisible menores a 1.50 Kg/cm² y/o es orgánico o ligeramente orgánico, tal como se detalla a continuación:

Sondeo N°	*Prof. de Exploración (m)*	*Prof. de suelos Inadecuados (m)*	*Clasificación del suelo*
S-1	*8.00*	*1.00 - 2.00*	*Limo arenoso, café oscuro de media plasticidad, semidenso, parcial saturado a saturado (ML")*
		3.00 – 3.50	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")*
		3.50 – 4.00	*Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)*
S-2	*7.00*	*0.00 – 0.50*	*Limo arenoso, café oscuro, ligeramente orgánico, semidenso, parcial saturado (ML-OL)*
		0.50 – 3.00	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, muy suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")*
S-3	*10.00*	*0.00 – 0.50*	*Limo arenoso, café oscuro, orgánico, semidenso, parcial saturado (OL)*
		0.50 – 5.50	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")*
S-4	*2.50*	-----	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")*
S-4A	*7.50*	*0.00 – 0.50*	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto, parcial saturado (ML")*
		2.50 – 3.00	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto, saturado (ML")*
S-5	*8.50*	*2.50 – 3.00*	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")*
		5.00 – 5.50	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")*
S-6	*7.00*	*0.00 – 0.50*	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, ligeramente orgánico, suelto, parcial saturado (ML"-OL)*
		0.50 – 2.00	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, semidenso, parcial saturado (ML")*
S-7	*8.00*	*1.00 – 2.50*	*Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")*
		2.50 – 3.00	*Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)*

Sondeo N°	Prof. de Exploración (m)	Prof. de suelos Inadecuados (m)	Clasificación del suelo
S-8	8.00	0.00 – 0.50	Limo arenoso, café oscuro, orgánico, semidenso, parcial saturado (OL)
		0.50 – 2.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
		2.00 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)
S-8A	6.00	0.00 – 2.00	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, suelto a semidenso, parcial saturado a saturado (ML")
		2.50 – 3.00	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)
		4.00 - 4.50	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, compacto, parcial saturado (MH)

Tabla 1. Profundidad de los suelos inadecuados.

Notas:
1- *La profundidad está referida a partir del nivel de brocal de cada perforación realizada.*
2- *Como suelo inadecuado se entiende aquel que posea una Capacidad de Carga Admisible menor a 1.50 Kg/cm² y/o es orgánico o ligeramente orgánico.*

Contenidos de Humedad Natural (w%)

IV.2 Los Contenidos de Humedad Natural (w%) de los suelos interceptados indican un estado variable de ***parcial saturado a saturado (14<w%<48)***, se debe tomar en cuenta que estos suelos disminuyen su resistencia cuando se saturan, por lo que las condiciones actuales del subsuelo (enero/2022) podrían cambiar significativamente si se incrementan sus Contenidos de Humedad Natural (w%).

Contenido de Humedad Natural (w%)	Sondeos									
	S-1	S-2	S-3	S-4	S-4A	S-5	S-6	S-7	S-8	S-8A
Valor mínimo	20	18	14	28	23	18	27	25	21	19
Valor máximo	46	41	39	33	42	41	36	45	46	48
Valor promedio	33	30	32	31	31	27	31	37	35	37

Tabla 2. Valores máximos y mínimos de Contenidos de Humedad Natural (w%).

Capacidad de Carga Admisible y Resistencia No Confinada, Kg/cm².

IV.3 Los valores de Capacidad de Carga Admisible del subsuelo correlacionados a través de los Ensayos de Penetración Estándar (SPT) son variables según cada sondeo y profundidad, tal como se indica en la Tabla 2 a continuación:

Prof. en metros	*Sondeos y su elevación brocal (en metros)*									
	S-1	*S-2*	*S-3*	*S-4*	*S-4A*	*S-5*	*S-6*	*S-7*	*S-8*	*S-8A*
	94.00	*94.00*	*95.00*	*97.50*	*97.00*	*99.00*	*98.00*	*101.50*	*104.00*	*104.00*
0.50	*2.2*	*1.1**	*(*)*	*2.8*	*0.9*	*1.8*	*0.9**	*2.7*	*(*)*	*0.8*
1.00	*3.1*	*0.8*	*1.1*	*3.0*	*2.4*	*2.9*	*1.1*	*2.0*	*1.1*	*0.9*
1.50	*1.2*	*0.5*	*0.7*	*2.6*	*3.9*	*4.2*	*1.2*	*1.1*	*1.1*	*1.1*
2.00	*1.0*	*0.6*	*0.9*	*>5.0*	*>5.0*	*2.2*	*1.2*	*0.7*	*0.8*	*1.3*
2.50	*2.4*	*0.3*	*0.8*	*>5.0*	*2.1*	*1.5*	*2.0*	*1.0*	*1.3+*	*2.3+*
3.00	*4.3*	*0.7*	*0.9*	*Posible Roca*	*0.8*	*1.1*	*1.8*	*1.8+*	*1.2+*	*1.7+*
3.50	*1.3*	*3.5*	*0.6*		*2.2*	*1.6*	*2.0*	*2.7+*	*2.8+*	*2.8+*
4.00	*1.7+*	*4.3*	*0.7*		*3.3*	*2.1*	*2.4*	*2.7+*	*>4.0+*	*2.7+*
4.50	*4.8*	*>5.0*	*0.5*		*>4.0+*	*2.0*	*2.0*	*2.3*	*4.0+*	*1.7+*
5.00	*>5.0*	*>5.0*	*1.1*		*4.0+*	*2.2*	*2.0*	*>5.0*	*4.0+*	*3.1+*
5.50	*3.8*	*4.5*	*1.4*		*>4.0+*	*1.2*	*4.6*	*3.6*	*2.7*	*>5.0*
6.00	*3.4*	*3.3*	*1.5*		*>4.0+*	*1.9*	*>5.0*	*>5.0*	*2.5*	*>5.0*
6.50	*>5.0*	*3.5*	*1.4*		*3.0*	*2.4*	*>5.0*	*>5.0*	*2.5*	
7.00	*>5.0*	*3.2*	*3.3*		*>5.0*	*2.5*	*>5.0*	*>5.0*	*4.5*	
7.50	*>5.0*		*>5.0*		*>5.0*	*>5.0*		*>5.0*	*>5.0*	
8.00	*>5.0*		*2.8*			*>5.0*		*>5.0*	*>5.0*	
8.50			*2.6*			*>5.0*				
9.00			*2.6*			*Posible Roca*				
9.50			*3.5*							
10.00			*>5.0*							

Tabla 3. Capacidad de Carga Admisible y Resistencia No Confinada del subsuelo (Kg/cm²), según la profundidad.

Notas:

1- *La profundidad está referida a partir del nivel de terreno existente al momento de la investigación de campo.*
2- *Valores de Capacidad de Carga Admisible calculados para un ancho de fundación B<1.22 m y un asentamiento máximo de 25.4 mm. Según Meyerhof, 1960.*
3- *La elevación brocal está referida al levantamiento topográfico proporcionado por el contratante*
4- *(+) Resistencia no confinada, Suelos cohesivos de alta plasticidad.*
5- *(*) Suelos orgánicos o ligeramente orgánicos.*

Nivel Freático

IV.4 Hasta la máxima profundidad de exploración alcanzada (10.00 m) no se detectó el Nivel Freático o Tabla de Agua permanente en ninguno de los sondeos realizados.

Lecho Rocoso

IV.5 En el sector definido por los Sondeos S-4 y S-5 se intercepto con posible roca a profundidades variables entre 2.50 y 8.50 m, y en los sectores definidos por los demás sondeos realizados se interceptaron ***suelos tipo talpetates y suelos muy densos*** a profundidades variables entre 5.50 y 10.00 m (ver Barras Estratigráficas en Anexos) los cuales presentan Rechazo a la Penetración (N>50 golpes/pie).

Condiciones del Subsuelo

IV.6 En la zona objeto de estudio se detectó superficialmente la presencia de suelos orgánicos y ligeramente orgánicos en un espesor promedio de 0.50 m, en los sectores definidos por los Sondeos S-2, S-3, S-6 y S-8, seguidos en general de suelos areno limosos y limos arenosos de media a alta plasticidad, así como arenas arcillosas y arenas mal graduadas, con una compacidad relativa variable de semidensa a densa (ver barras estratigráficas en Anexos).

IV.7 Es de indicar que en algunos sectores de la zona de estudio se detectó la presencia de suelos ***limo arenosos de media a alta plasticidad (ML") y (MH),*** los cuales por sus características de plasticidad exhiben un comportamiento "cohesivo", siendo susceptibles a cambios volumétricos de expansión - contracción debido a variaciones en sus Contenidos de Humedad Natural (w%).

IV.8 Para una mayor información en lo relativo a valores de Resistencia a la Penetración (valor de "N"), Contenidos de Humedad Natural (w%) y Clasificación del Subsuelo, favor referirse a las barras estratigráficas y registros de perforación adjuntos al presente informe preliminar.

V- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Tomando en consideración la inspección al lugar y los resultados de las perforaciones realizadas se concluye y recomienda lo siguiente:

Condiciones del Subsuelo

V.1 En general en el terreno objeto de estudio se detectaron condiciones heterogéneas en cuanto a estratigrafía, Contenidos de Humedad Natural (w%) y resistencia a la penetración (valor de "N" golpes/pie), indicando la presencia de suelos inadecuados en espesores variables de 0.50 a 6.00 m, notando las condiciones menos favorables en los sectores definidos por los Sondeos S-1, S-3 y S-8A (ver plano de ubicación de sondeos y barras estratigráficas en Anexos).

Presencia de materiales densos y/o rocas

V.2 Basados en los resultados obtenidos en este estudio preliminar, es de importancia indicar la presencia de suelos densos y/o posible roca a diferentes profundidades en algunos sectores, condición que deberá ser considerada al momento de planear y ejecutar las obras de terracería (ver barras estratigráficas en anexos)

Limpieza y descapote

V.3 Realizar una limpieza general del área de estudio , eliminando la capa vegetal orgánica detectada superficialmente en un espesor promedio de 0.20 m o según se evidencie en campo al momento de realizar los trabajos de terracería; las raíces de los árboles y arbustos y vegetación en general, así como los restos de ripio provenientes de la demolición de las estructuras actualmente existentes en el terreno que no serán reutilizadas deberán ser evacuadas en su totalidad. El producto así obtenido deberá depositarse en otro lugar fuera de la obra y no podrá emplearse como material de relleno.

Basados en los resultados presentados en este informe preliminar respecto a las condiciones del subsuelo y considerando la profundidad de suelos inadecuados detectados, así como los niveles de terrazas proyectadas se recomienda lo siguiente:

Cortes y Rellenos

V.4 De realizar cortes y rellenos en el sector, estos deberán proyectarse posterior a la limpieza y descapote del terreno en general, para lo que se deberá asegurar eliminar en su totalidad la capa vegetal orgánica, así como los restos de ripio detectados.

V.5 Se deberán planificar las obras de terracería considerando lo contenido en este informe preliminar; garantizando que todos los rellenos proyectados en el sector alcancen un Grado de Compactación (GC) mayor al 90% del Proctor de Comparación.

Material de relleno

V.6 Para la conformación de los rellenos se deberán utilizar suelos areno limosos o limos arenosos del tipo "Tierra Blanca" o material selecto o bien material propio del sitio previa aprobación de un laboratorio de suelos acreditado.

Selección de alternativas de cimentación

V.7 Luego de alcanzados los niveles de terraza proyectados se recomienda al Ingeniero Estructural Diseñador tomar en consideración los Valores de Capacidad de Carga Admisible y Resistencia No Confinada indicados en la Tabla 3 de este informe preliminar para el diseño de las fundaciones de las obras proyectadas.

V.8 **La selección de la alternativa de cimentación** a implementar en el proyecto **será criterio del Ingeniero Estructural Diseñador** en función de las cargas a transmitir por las construcciones proyectadas y de las condiciones del subsuelo detectadas en este informe preliminar.

Capacidad de carga

V.9 Se recomienda al Ingeniero Estructural Diseñador de las cimentaciones, tomar en consideración una capacidad de carga mayor a 2.00Kg/cm², para el diseño de las fundaciones de la obra proyectada. (ver Registros de Perforación en Anexos).

Cimentaciones Superficiales

V.10 Se recomienda preliminarmente hacer uso de cimentaciones superficiales, del tipo zapatas aisladas o soleras corridas, la profundidad de desplante deberá ser definida por el Ingeniero Estructural Diseñador de las fundaciones considerando las cargas inducidas al suelo, el tipo de edificación proyectada y las condiciones prevalecientes del subsuelo determinadas en este informe preliminar.

Mejoramiento de suelos

Luego de finalizadas las obras de terracería, y de requerirse realizar mejoramientos de ***subsuelo de fundación*** en aquellos sectores en donde los niveles de terraza generados no alcancen a desalojar en su totalidad la profundidad de suelos adversos detectados en este informe preliminar se recomienda lo siguiente:

V.11 Se deberá sobre-excavar hasta la profundidad de suelos inadecuados indicadas en las Tablas 1 y 3 de este informe preliminar según cada sector lo requiera; posteriormente se deberá ***restituir*** por limo arenosos o areno limosos, del tipo "Tierra Blanca", o bien por suelos propios del lugar, previa aprobación por parte de un laboratorio de suelos acreditado. Estos suelos deberán ser adecuadamente compactados al 90% del peso volumétrico seco máximo, obtenido a través del ensayo Proctor según norma ASTM D 1557 (Proctor Modificado).

V.12 Antes de alcanzar el nivel de desplante proyectado, se deberá colocar en las fundaciones, una capa nivelante de suelo-cemento en una proporción 20:1 en volumen compactados al 90% del peso volumétrico seco máximo, obtenido a través del ensayo Proctor según norma ASTM D 1557 (Proctor Modificado), en un espesor mínimo de 0.30 m (ver Figura 1).

V.13 Es de indicar que los suelos ***limo arenosos de media a alta plasticidad (ML") y (MH),*** detectados en el sector objeto de estudio, **no se consideran adecuados para su uso como material de relleno** debido a las características de plasticidad que poseen, las cuales exhiben un comportamiento "cohesivo", siendo susceptibles a cambios volumétricos de expansión - contracción por variaciones en sus Contenidos de Humedad Natural (w%) (Ver registros de campo, ubicación de sondeos y barras estratigráficas en anexos)

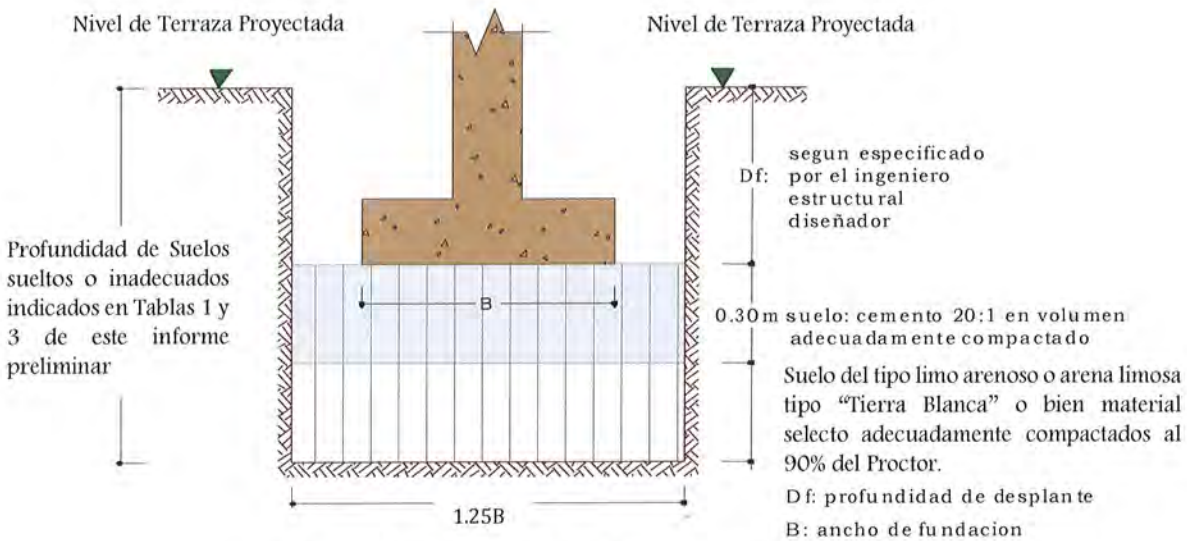


Figura 1. Esquema de Fundaciones, sin escala.

Notas:

1. *Los suelos de media a alta plasticidad detectados en la zona no podrán ser empleados para la mezcla de suelo-cemento recomendada ni para la conformación de rellenos estructurales.*
2. *Nivel de desplante de zapatas aisladas a 1.20 m, medido a partir del nivel de terraza proyectado o según lo estipule el Ingeniero Estructural Diseñador.*
3. *Para los mejoramientos de suelo se podrá hacer uso de suelos del tipo limo arenoso o arena limosa tipo "Tierra Blanca" o bien material selecto adecuadamente compactados al 90% del Proctor.*

V.14 Con el mejoramiento del subsuelo indicado se estima obtener un valor de Capacidad de Carga Admisible mayor a 2.00 kg/cm² (20.00 Ton/m²). Para mayor referencia en cuanto a valores de Capacidad de Carga Admisible favor referirse a la Tabla 3 de este informe preliminar, según la profundidad de desplante estimada.

Cimentaciones Profundas

V.15 Como alternativa a la sobre excavación masiva, se puede considerar el uso de ***cimentaciones profundas,*** apoyando las zapatas aisladas y /o las vigas de fundación sobre pilotes de concreto reforzado del tipo perforación previa, colados "in situ".

V.16 De considerar hacer uso de la alternativa de cimentaciones profundas en la edificación proyectada, se deberán realizar **sondeos de penetración estándar comprobatorios** en los sectores que así lo requieran, a fin de determinar el diámetro y longitud de pilotes, tales que permitan la obtención de capacidad de carga acorde a lo especificado por el Ingeniero Estructural Diseñador

Sector de pisos

V.17 Luego de alcanzar los niveles de terraza proyectados, se recomienda apoyar los pisos de la edificación proyectada previa colocación de una capa de suelo-cemento de 0.20 m de espesor, en proporción volumétrica 20:1 adecuadamente compactada. Es recomendable que se compacte el suelo de apoyo.

V.18 Las compactaciones se realizarán en capas sueltas de 0.20 m de espesor utilizando equipo mecánico hasta alcanzar el 90% de la densidad máxima seca obtenida en el laboratorio, según norma ASTM D-1557 y ASTM D-558 con humedades aproximadas a la óptima (±2%).

Muros

V.19 De proyectarse la construcción de muros se recomienda que un Ingeniero Estructural acreditado realice el diseño estructural de estos con una altura vista mayor a 2.50 m, para lo cual deberá tomar en consideración lo indicado en este informe preliminar y podrá utilizar los siguientes parámetros generales del suelo:

Parámetros del Subsuelo	*Condiciones del Suelo*		
	N<15	*16<N<20*	*N>20 o Compactado*
Angulo de la fricción interna (ø)	*28°*	*29°*	*30°*
Cohesión (C, Ton/m²)	*0.00*	*0.00*	*0.00*
Peso volumétrico húmedo del suelo (γ_h, Ton/m³)	*1.50*	*1.60*	*1.65*
Capacidad de Carga Admisible del Suelo (q_{ad}, Kg/cm²)	*Realizar Sondeos de Penetración Estándar (SPT) en el sector de fundaciones.*		

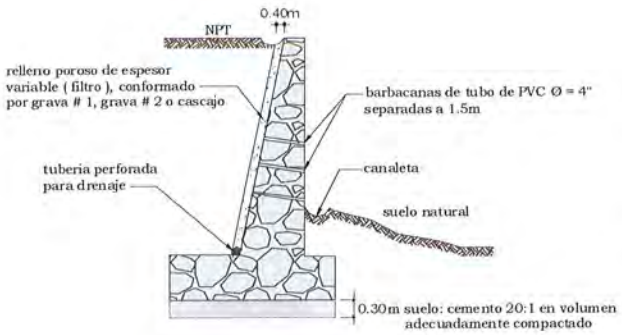
Tabla 4. Parámetros Generales del Subsuelo.

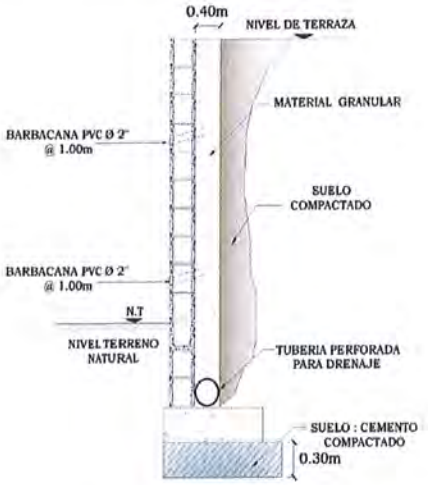
Nota:

1- Se deberá considerar el Reglamento de Diseño sísmico vigente de la República de El Salvador, para el diseño del muro.
2- De requerirse parámetros precisos se deberá realizar un Ensayo Triaxial No Consolidado no drenado (u,u) o de Corte Directo de los suelos prevalecientes en el sitio.
3- Valores estimados, basados en los suelos típicos del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS)

V.20 Se recomienda proveer a los muros de adecuadas juntas de construcción (separadas a una distancia máxima de 6.00 m) y de buenos sistemas de drenaje transversal, a través de Barbacanas, con el objeto de reducir las presiones hidrostáticas provocadas por las infiltraciones anormales de agua al subsuelo. Adicionalmente los muros deberán ser provistos de material granular en un ancho promedio de 0.40 m en el contacto muro-relleno (ver esquemas, sin escala).

V.21 Se recomienda proteger a los muros y taludes del fenómeno de la erosión a través de barreras vivas, engramado o recubrimientos, así como la conformación de bermas y construcción de canaletas de concreto para el encauzamiento de la escorrentía superficial, tanto en la parte superior como en la parte inferior de los muros y taludes, con el objeto de evitar erosiones que produzcan inestabilidades en los mismos.





Nota: La profundidad de desplante de cada muro proyectado deberá ser establecida por el Ingeniero Estructural diseñador, tomando en consideración los valores de capacidad de carga indicados en la Tabla 3 de este informe preliminar.

Consideraciones particulares.

V.22 En función de los resultados preliminares obtenidos en los **OCHO (8)** sondeos del tipo Penetración Estándar (SPT) y **DOS (2)** chequeos, se recomienda realizar **sondeos comprobatorios**, para las áreas en las que posterior a las obras de terracería se requiera verificación de las condiciones del subsuelo, en función de la localización de las edificaciones proyectadas. De igual forma, se recomienda la realización de **Pozos a Cielo Abierto (PCA)** cuyas profundidades permitan obtener información precisa sobre las condiciones del subsuelo, así como corroborar los resultados indicados en este informe preliminar.

V.23 Debido a la topografía semiplana del terreno en estudio, se recomienda la conformación de diferentes terrazas a través de cortes en el terreno natural para la construcción de la edificación proyectada, adecuándose en la medida de lo posible a la tendencia de la topografía natural existente.

V.24 Se prevén inconvenientes de índole constructivo al momento de realizar obras de terracería en el terreno debido a la presencia de ***suelos sueltos parcial saturados y en algunos sectores presencia de suelos muy densos y posible roca.***

V.25 Es recomendable que una vez alcanzados los niveles de terraza proyectados y definida la ubicación de los muros de retención (de ser requeridos por parte del Ingeniero Estructural Diseñador), realizar Sondeos de Penetración Estándar (SPT) adicionales.

VI - RECOMENDACIONES GENERALES

VI.1 Se recomienda colocar tuberías flexibles para el abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas negras, ya que estas responden adecuadamente a movimientos anormales, tales como sismos.

VI.2 Diseñar y construir convenientemente los sistemas de drenaje (aguas negras, lluvias) con el objeto de evitar fugas anormales de agua al subsuelo, las cuales podrían producir una pérdida de capacidad de carga en el suelo de cimentación.

VI.3 Se sugiere proteger la superficie exterior de las fundaciones proyectadas haciendo uso de productos impermeabilizantes, que garanticen la durabilidad del concreto y evite el posible deterioro del concreto al estar expuesto a cambios de humedad.

VI.4 Antes de la colocación de los pisos y una vez evacuados los suelos orgánicos y ligeramente orgánicos, se recomienda colocar una capa de suelo-cemento de 0.20 m de espesor, en proporción volumétrica 20:1 adecuadamente compactada. Es recomendable que se compacte el suelo de apoyo de la capa de suelo-cemento.

VI.5 Las compactaciones se realizarán en capas sueltas de 0.20 m de espesor utilizando equipo mecánico hasta alcanzar el 90% de la densidad máxima seca obtenida en el laboratorio, según norma ASTM D-1557 y ASTM D-558 con humedades aproximadas a la óptima (±2%).

VI.6 Se sugiere mantener observaciones durante el período de construcción, especialmente durante el trabajo inicial de excavación de los diferentes sectores. Estas observaciones deberán ser hechas por un inspector de suelos, quien tendrá que ser destacado en el proyecto por parte de una empresa dedicada a la geotecnia.

VII - ALCANCES Y LIMITACIONES

VII.1 Las recomendaciones indicadas en el presente estudio preliminar están basadas en los resultados obtenidos en **OCHO (8)** sondeos del tipo Penetración Estándar (SPT), **DOS (2)** chequeos y en la información proporcionada por el Contratante en cuanto a la construcción proyectada (Ver Anexo No. 1 de este informe).

VII.2 Además, estas recomendaciones están basadas en un número relativo de ensayos, los cuales consideramos apropiados para este tipo de trabajo, y los que a la vez hacen posible formarse una idea de los estándares de la Ingeniería Práctica.

VIII - COMENTARIOS ADICIONALES

VIII.1 Consideramos que la validez de nuestras recomendaciones, en lo relativo a la cimentación, están sujetas a una inspección de las operaciones de construcción por nuestra compañía o por un Ingeniero experimentado en la Ingeniería de Suelos, quien podrá señalar condiciones anormales de las propiedades del subsuelo encontradas durante la construcción o alguna evidencia en lo relativo a problemas del mismo, y presentará soluciones para dichas situaciones.

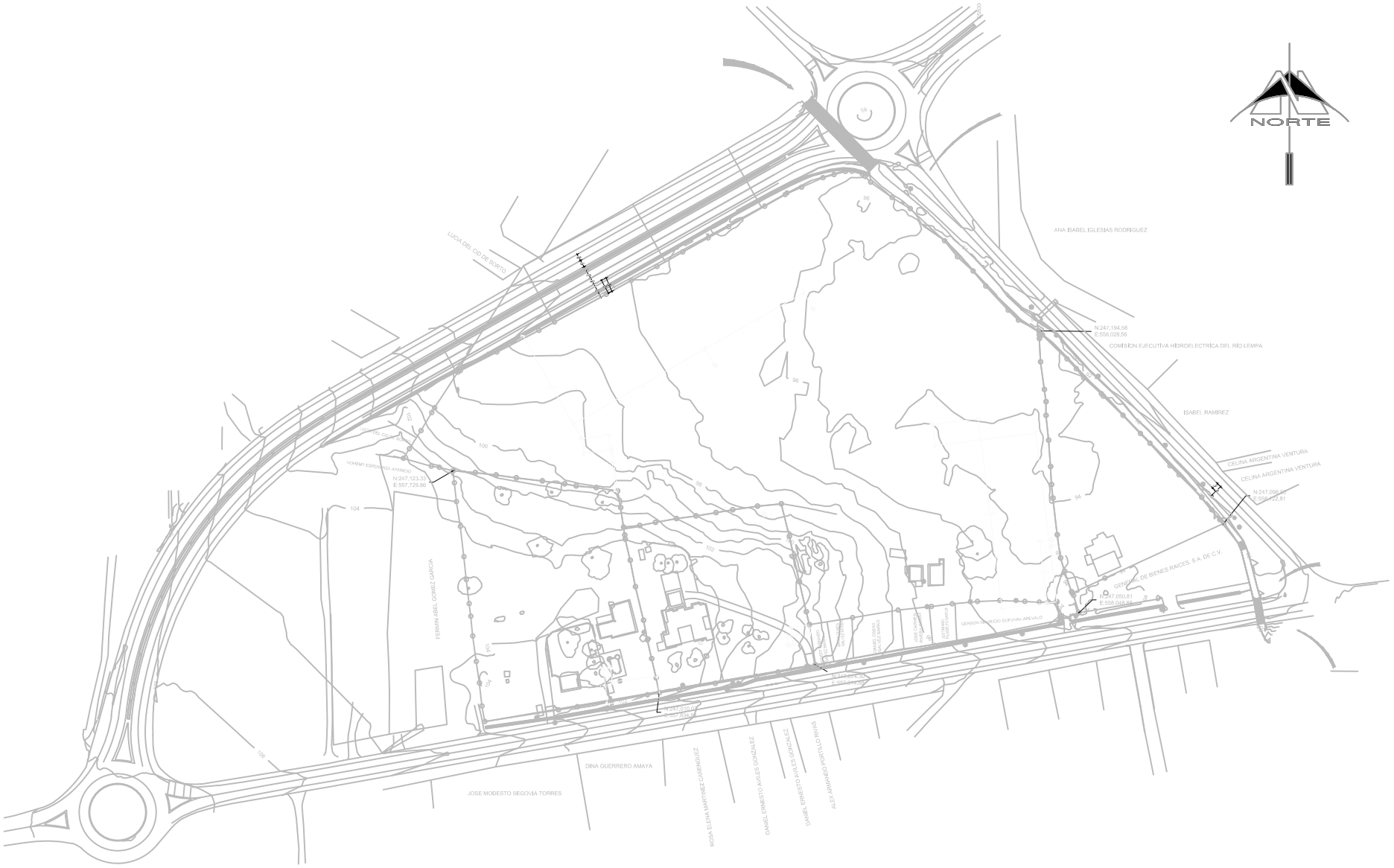
Esta firma queda a las órdenes de **DEICE.,** o de sus representantes, para atender cualquier consulta referente a lo expuesto en este informe.

Por ICIA, S.A. de C.V.

Ing. MsCE. Enrique Edgardo Melara Ruíz
Director de Geotecnia.

Anexos

1. Plano Proporcionado Por Contratante



PROYECTO= PLAZA MUNDO USULUTAN		SOLICITA=DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.	REVISO= Arq. Flor Alvarado	ANEXO
UBICACION= KM 115 BY PASS USULUTÁN, INTERSECCIÓN CARRETERA DEL LITORAL Y CARRETERA A SANTIAGO DE MARÍA, MUNICIPIO DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTÁN		TITULO= PLANO PROPORCIONADO POR CONTRATANTE	DIBUJO= Katherine González	1
		PRESENTA= ICIA, S.A. DE C.V.	F. PERFORACION= 19 y 20/Enero/2022	
			ESCALA= SIN ESCALA	REFERENCIA= ES-014-2022

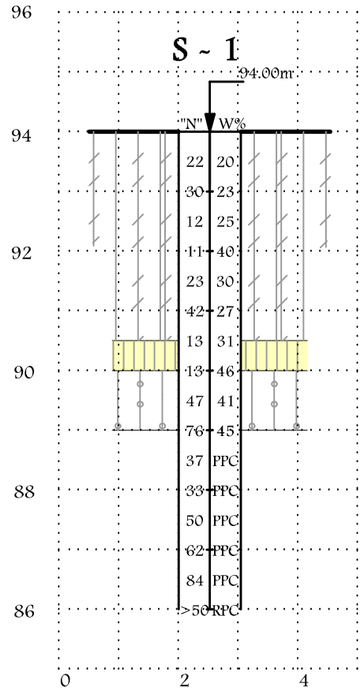
ICIA
Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V.

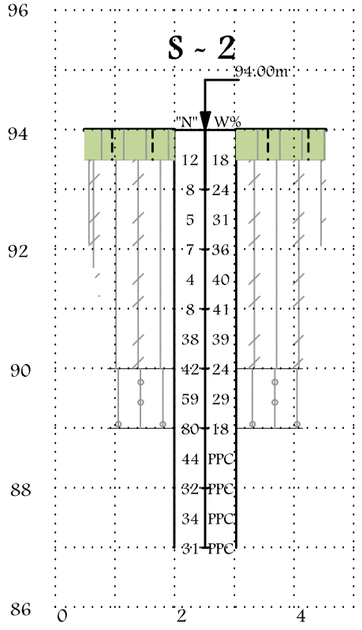
2. *Plano de Ubicación de Sondeos*

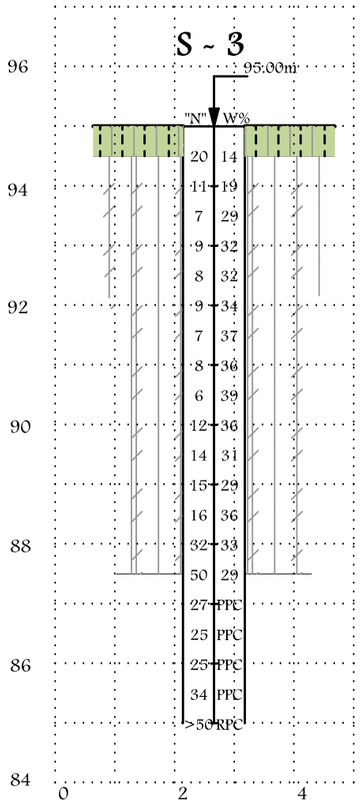
NOMENCLATURA ⊕ SONDEO DE PENETRACION ESTANDAR ASTM D 1586

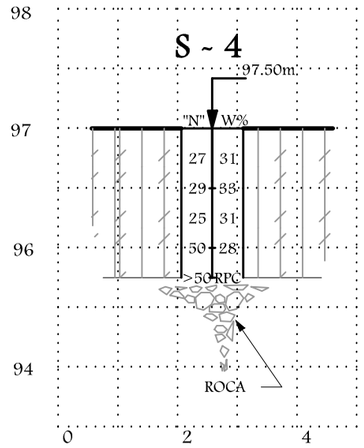
PROYECTO= PLAZA MUNDO USULUTAN	SOLICITA= DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.	REVISO= Arq. Flor Alvarado	ANEXO
UBICACION= KM 115 BY PASS USULUTÁN, INTERSECCIÓN CARRETERA DEL LITORAL Y CARRETERA A SANTIAGO DE MARÍA, MUNICIPIO DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTÁN	TITULO= PLANO DE UBICACIÓN DE SONDEOS	DIBUJO= Katherine González	2
	PRESENTA= ICIA, S.A. DE C.V.	F. PERFORACION= 19 y 20/Enero/2022	
		ESCALA= INDICADA	REFERENCIA= ES-014-2022

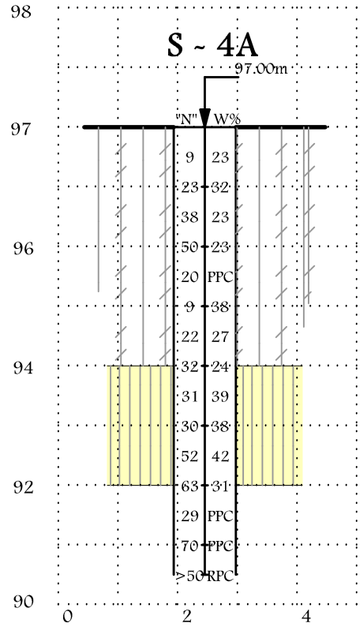
3. Barras Estratigráficas

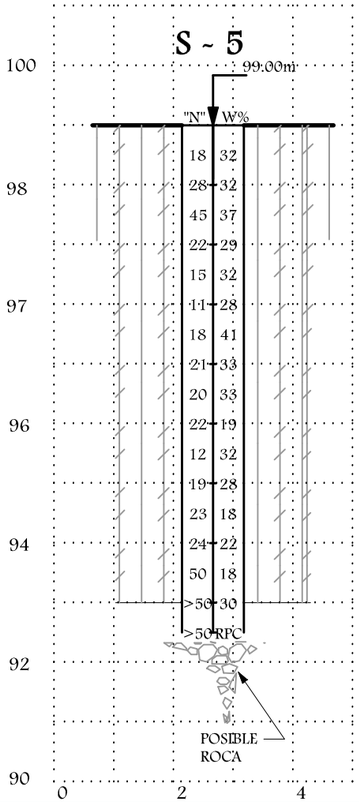


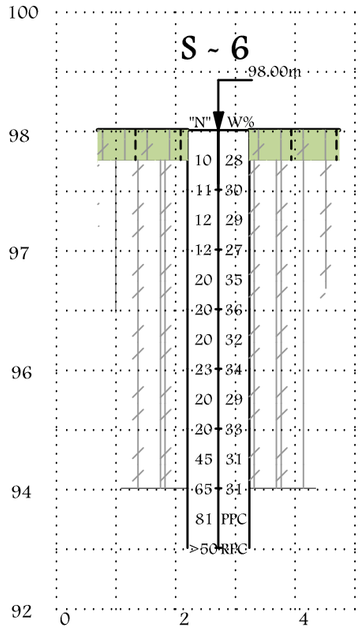












SIMBOLOGIA	CLASIFICACION
	LIMO ARENOSO CAFE OSCURO DE ALTA PLASTICIDAD (MH)
	ARENA LIMOSA CAFE CLARO Y OSCURO CON POMEZ (SM)
	LIMO ARENOSO CAFE OSCURO ORGANICO (OL)
	LIMO ARENOSO CAFE OSCURO DE MEDIA PLASTICIDAD CON GRAVILLA Y RESTO DE ROCA VOLCANICA (ML')
	LIMO ARENOSO CAFE OSCURO DE MEDIA PLASTIICIDAD LIGERAMENTE ORGANICO (ML'-OL)

SIMBOLOGIA	CLASIFICACION
"N"	NUMERO DE GOLPES /30cms
W%	CONTENIDO DE HUMEDAD
PPC	PENETRACION CON PUNTA CONICA
RPC	RECHAZO A LA PENETRACION CON PUNTA CONICA

Esc.V =1:100
Esc.H =1:100

NOTA: LOS NIVELES DE LOS SONDEOS ESTAN REFERIDOS AL PLANO TOPOGRAFICO PROPORCIONADO POR EL CONTRATANTE

ICIA
Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V.

PROYECTO= PLAZA MUNDO USULUTAN

UBICACION= KM 115 BY PASS USULUTÁN, INTERSECCIÓN CARRETERA DEL LITORAL Y CARRETERA A SANTIAGO DE MARÍA, MUNICIPIO DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTÁN

SOLICITA=DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.

TITULO= BARRAS ESTRATIGRAFICAS

PRESENTA= ICIA, S.A. DE C.V.

REVISO= Arq. Flor Alvarado

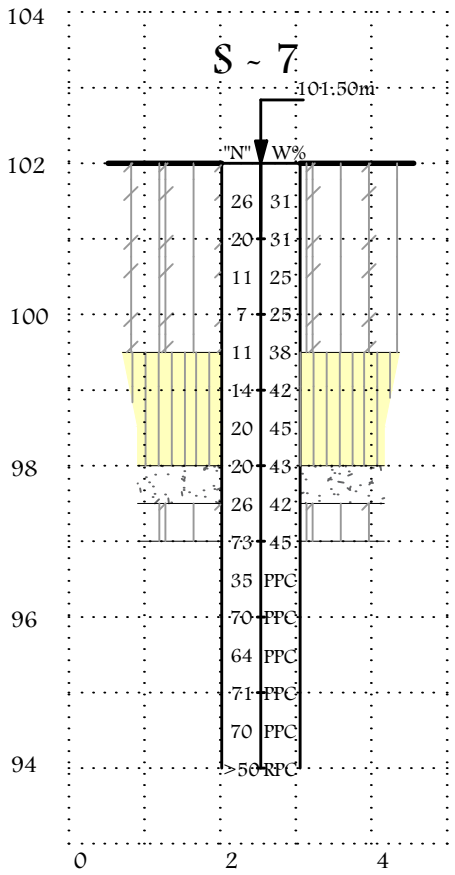
DIBUJO= Katherine González

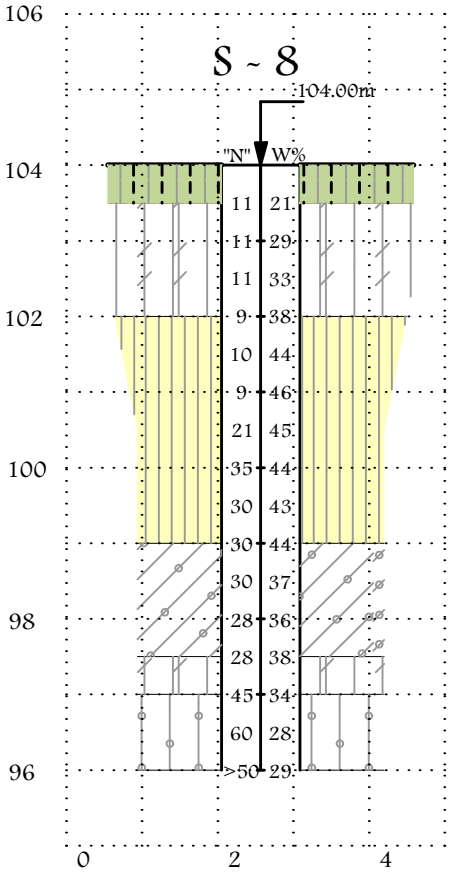
F. PERFORACION= 19 y 20/Enero/2022

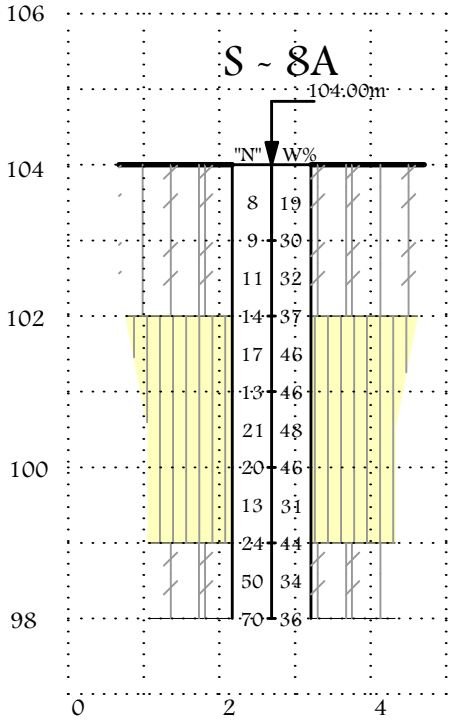
ESCALA= INDICADA

REFERENCIA=ES-014-2022

ANEXO 3







Esc.V = 1:100
Esc.H = 1:100

NOTA: LOS NIVELES DE LOS SONDEOS ESTAN REFERIDOS AL PLANO TOPOGRAFICO PROPORCIONADO POR EL CONTRATANTE

SIMBOLOGIA	CLASIFICACION
"N"	NUMERO DE GOLPES /30cms
W%	CONTENIDO DE HUMEDAD
PPC	PENETRACION CON PUNTA CONICA

SIMBOLOGIA	CLASIFICACION
	LIMO ARENOSO CAFE OSCURO DE ALTA PLASTICIDAD (MH)
	ARENA LIMOSA CAFE CLARO CON POMEZ Y GRAVILLA (SM)
	ARENA ARCILLOSA CAFÉ OSCURO CON GRAVILLAS (SC)
	LIMO ARENOSO CAFE OSCURO ORGANICO (OL)
	LIMO ARENOSO CAFE OSCURO DE MEDIA PLASTICIDAD (ML")
	ARENA MAL GRADUADA GRIS CLARO (SP)

ICIA
Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V.

PROYECTO= PLAZA MUNDO USULUTAN

UBICACION= KM 115 BY PASS USULUTÁN, INTERSECCIÓN CARRETERA DEL LITORAL Y CARRETERA A SANTIAGO DE MARÍA, MUNICIPIO DE USULUTÁN, DEPARTAMENTO DE USULUTÁN

SOLICITA=DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.

TITULO= BARRAS ESTRATIGRAFICAS

PRESENTA= ICIA, S.A. DE C.V.

REVISO= Arq. Flor Alvarado

DIBUJO= Katherine González

F. PERFORACION= 19 y 20/Enero/2022

ESCALA= INDICADA

REFERENCIA=ES-014-2022

ANEXO 3.1

4. Registros de Campo

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	94.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	1	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	1	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	8	12	10	22	20	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
0.50						(ML")
	18	15	15	30	23	" "
1.00						
	10	6	6	12	25	" "
1.50						
	9	6	5	11	40	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
2.00						
	7	8	15	23	30	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
2.50						(ML")
	30	21	21	42	27	" "
3.00						
	13	9	4	13	31	" "
3.50						
	6	3	10	13	46	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, parcial saturado
4.00						(MH)
	17	17	30	47	41	" "
4.50						
	46	35	41	76	45	" "
5.00						
	36	20	17	37	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
5.50						
	26	18	15	33	P.P.C.	" "
6.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	94.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	1	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	2	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	23	20	30	50	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
6.50						
	43	32	30	62	P.P.C.	" "
7.00						
	40	40	44	84	P.P.C.	" "
7.50						
	50	-	>50	>50	R.P.C.	Rechazo a la penetración con punta cónica.
8.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	94.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	2	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	3	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	F. Flores

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	4	5	7	12	18	Limo arenoso, café oscuro, orgánico, parcial saturado (OL)
0.50						
	9	5	3	8	24	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
1.00						(ML")
	2	2	3	5	31	" "
1.50						
	4	3	4	7	36	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
2.00						
	3	2	2	4	40	" "
2.50						
	5	3	5	8	41	" "
3.00						
	16	18	20	38	39	" "
3.50						
	24	20	22	42	24	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
4.00						(ML")
	22	24	35	59	29	Arena limosa, café oscuro, parcial saturada (SM)
4.50						
	45	40	40	80	18	" "
5.00						
	32	26	18	44	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
5.50						
	22	15	17	32	R.P.C.	" "
6.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	94.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	2	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	4	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	F. Flores

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	27	16	18	34	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
6.50						
	20	15	16	31	P.P.C.	" "
7.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	95.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	3	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	5	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	7	10	10	20	14	Limo arenoso, café oscuro, orgánico, parcial saturado (OL)
0.50						
	12	5	6	11	19	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
1.00						(ML")
	6	3	4	7	29	" "
1.50						
	6	4	5	9	32	" "
2.00						
	6	4	4	8	32	" "
2.50						
	7	5	4	9	34	" "
3.00						
	6	4	3	7	37	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
3.50						
	5	3	5	8	36	" "
4.00						
	4	3	3	6	39	" "
4.50						
	4	6	6	12	36	" "
5.00						
	6	7	7	14	31	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
5.50						(ML")
	10	7	8	15	29	" "
6.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	95.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	3	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	6	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	8	8	8	16	36	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
6.50						
	12	12	20	32	33	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, con gravillas,
7.00						parcial saturado(ML")
	30	20	30	50	29	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, con resto de roca,
7.50						parcial saturado (ML")
	17	12	15	27	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
8.00						
	15	12	13	25	P.P.C.	" "
8.50						
	16	13	12	25	P.P.C.	" "
9.00						
	18	17	17	34	P.P.C.	" "
9.50						
	40	-	>50	>50	R.P.C.	Rechazo a la penetración con punta cónica.
10.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	Terreno Natural
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	97.50 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	4	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	7	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	19/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	6	12	15	27	31	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
0.50						(ML")
	20	15	14	29	33	" "
1.00						
	12	12	13	25	31	" "
1.50						
	50	20	30	50	28	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, con resto de grava,
2.00						parcial saturado (ML")
	50	-	>50	>50	R.P.C.	Rechazo a la penetración con punta cónica.
2.50						Se intercepto con roca.

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA: "PLAZA MUNDO USULUTAN" ESTRUCTURA:

LOCALIZACIÓN: Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután. ELEV. BROCAL: 97.00 m

PESO GOLPEADOR: 140 Lbs.

SOLICITANTE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A SONDEO N°: 4-A NIVEL FREATICO: N.A.

HERRAMIENTAS DE AVANCE: Penetración Estándar REGISTRO: 8 REVISO : IAJ

HERRAMIENTAS DE MUESTREO: Cuchara Partida FECHA: 19/01/2022 OPERADOR: H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	5	4	6	10	23	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
0.50						(ML")
	8	10	13	23	32	" "
1.00						
	12	18	20	38	23	" "
1.50						
	30	20	30	50	23	" "
2.00						
	20	12	8	20	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
2.50						
	6	4	5	9	38	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
3.00						
	14	10	12	22	27	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
3.50						(ML")
	16	15	17	32	24	" "
4.00						
	22	18	13	31	39	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, parcial saturado
4.50						(MH)
	16	13	17	30	38	" "
5.00						
	24	25	27	52	42	" "
5.50						
	41	30	33	63	31	" "
6.00						

Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V.
Ingenieros Consultores

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	97.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	4-A	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	9	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	19/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	16	14	15	29	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
6.50						
	36	30	40	70	P.P.C.	" "
7.00						
	50	-	>50	>50	R.P.C.	Rechazo a la penetración con punta cónica.
7.50						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA: "PLAZA MUNDO USULUTAN" ESTRUCTURA:

LOCALIZACIÓN: Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

ELEV. BROCAL: 99.00 m

PESO GOLPEADOR: 140 Lbs.

SOLICITANTE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A SONDEO N°: 5

NIVEL FREATICO: N.A.

HERRAMIENTAS DE AVANCE: Penetración Estándar REGISTRO: 10

REVISO : IAJ

HERRAMIENTAS DE MUESTREO: Cuchara Partida FECHA: 19/01/2022

OPERADOR: H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	6	9	9	18	32	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
0.50						(ML")
	10	10	18	28	32	" "
1.00						
	30	20	25	45	37	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, con resto de roca,
1.50						saturado (ML")
	27	10	12	22	29	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
2.00						(ML")
	12	8	7	15	32	" "
2.50						
	8	5	6	11	28	" "
3.00						
	10	8	10	18	41	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
3.50						
	12	10	11	21	33	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
4.00						(ML")
	9	9	11	20	33	" "
4.50						
	14	10	12	22	19	" "
5.00						
	10	6	6	12	32	" "
5.50						
	12	10	9	19	28	" "
6.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	99.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	5	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	11	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	19/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	11	10	13	23	18	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
6.50						(ML")
	20	12	12	24	22	" "
7.00						
	10	20	40	60	18	" "
7.50						
	50	30	20	50	30	" "
8.00						
	50	-	>50	>50	R.P.C.	Rechazo a la penetración con punta cónica.
8.50						Se intercepto con posible roca.

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	98.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	6	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	12	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	6	5	5	10	28	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, ligeramente
0.50						orgánico, parcial saturado (ML"-OL)
	9	6	5	11	30	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
1.00						(ML")
	8	6	6	12	29	" "
1.50						
	8	6	6	12	27	" "
2.00						
	10	11	9	20	35	" "
2.50						
	12	10	10	20	36	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
3.00						
	13	10	10	20	32	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
3.50						(ML")
	15	10	13	23	34	" "
4.00						
	13	10	10	20	29	" "
4.50						
	12	9	11	20	33	" "
5.00						
	17	20	25	45	31	" "
5.50						
	30	31	34	65	31	" "
6.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	98.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	6	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	13	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	41	41	40	81	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
6.50						
	50	-	>50	>50	R.P.C.	Rechazo a la penetración con punta cónica.
7.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA: "PLAZA MUNDO USULUTAN" ESTRUCTURA:

LOCALIZACIÓN: Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

ELEV. BROCAL: 101.50 m

PESO GOLPEADOR: 140 Lbs.

SOLICITANTE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A SONDEO N°: 7

NIVEL FREATICO: N.A.

HERRAMIENTAS DE AVANCE: Penetración Estándar REGISTRO: 14

REVISO : IAJ

HERRAMIENTAS DE MUESTREO: Cuchara Partida FECHA: 20/01/2022

OPERADOR: F. Flores

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	10	13	13	26	31	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
0.50						(ML")
	10	12	8	20	31	" "
1.00						
	8	6	5	11	25	" "
1.50						
	6	3	4	7	25	" "
2.00						
	6	5	6	11	38	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
2.50						
	9	6	8	14	42	Limo arenoso, café oscuro de alta plasticidad, parcial saturado
3.00						(MH)
	14	10	10	20	45	" "
3.50						
	15	10	10	20	43	" "
4.00						
	10	10	16	26	42	" "
4.50						
	24	23	50	73	45	" "
5.00						
	22	15	20	35	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
5.50						
	30	30	40	70	P.P.C.	" "
6.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	101.50 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	7	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	15	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	F. Flores

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	40	30	34	64	P.P.C.	Penetración con punta cónica.
6.50						
	40	35	36	71	P.P.C.	" "
7.00						
	44	32	38	70	P.P.C.	" "
7.50						
	50	-	>50	>50	R.P.C.	Rechazo a la penetración con punta cónica.
8.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA: "PLAZA MUNDO USULUTAN" ESTRUCTURA:

LOCALIZACIÓN: Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

ELEV. BROCAL: 104.00 m

PESO GOLPEADOR: 140 Lbs.

SOLICITANTE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A SONDEO N°: 8

NIVEL FREATICO: N.A.

HERRAMIENTAS DE AVANCE: Penetración Estándar REGISTRO: 16

REVISO : IAJ

HERRAMIENTAS DE MUESTREO: Cuchara Partida FECHA: 20/01/2022

OPERADOR: H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	8	5	6	11	21	Limo arenoso, café oscuro, orgánico, parcial saturado (OL)
0.50						
	8	6	5	11	29	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
1.00						(ML")
	7	6	5	11	33	" "
1.50						
	6	4	5	9	38	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
2.00						
	8	6	4	10	44	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, parcial saturado
2.50						(MH)
	8	4	5	9	46	" "
3.00						
	10	11	10	21	45	" "
3.50						
	11	15	20	35	44	" "
4.00						
	25	17	13	30	43	" "
4.50						
	20	15	15	30	44	" "
5.00						
	15	13	17	30	37	Arena arcillosa, café oscuro, con gravilla, saturada (SC)
5.50						
	20	15	13	28	36	" "
6.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA: "PLAZA MUNDO USULUTAN" ESTRUCTURA:

LOCALIZACIÓN: Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

ELEV. BROCAL: 104.00 m

PESO GOLPEADOR: 140 Lbs.

SOLICITANTE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A SONDEO N°: 8

NIVEL FREATICO: N.A.

HERRAMIENTAS DE AVANCE: Penetración Estándar REGISTRO: 17

REVISO : IAJ

HERRAMIENTAS DE MUESTREO: Cuchara Partida FECHA: 20/01/2022

OPERADOR: H. Rodríguez

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
6.00						
	17	13	15	28	38	Arena arcillosa, color marrón, saturada (SC)
6.50						
	18	15	30	45	34	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
7.00						(ML")
	35	30	30	60	28	Arena limosa, café oscuro, con gravilla, parcial saturada (SM)
7.50						
	50	20	30	50	29	" "
8.00						

REGISTRO DE CAMPO-EXPLORACIÓN SUBSUPERFICIAL

OBRA:	"PLAZA MUNDO USULUTAN"			ESTRUCTURA:	
LOCALIZACIÓN:	Km 115 By Pass Usulután, Intersección Carretera del Litoral y Carretera a			ELEV. BROCAL:	104.00 m
	Santiago de María, Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.			PESO GOLPEADOR:	140 Lbs.
SOLICITANTE:	DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A	SONDEO N°:	8-A	NIVEL FREATICO:	N.A.
HERRAMIENTAS DE AVANCE:	Penetración Estándar	REGISTRO:	18	REVISO :	IAJ
HERRAMIENTAS DE MUESTREO:	Cuchara Partida	FECHA:	20/01/2022	OPERADOR:	F. Flores

PROF. EN (m)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				HUMEDAD %	CLASIFICACION
	20 cm	15 cm	15 cm	"N"		
0.00						
	4	4	4	8	19	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
0.50						(ML")
	5	4	5	9	30	" "
1.00						
	7	5	6	11	32	" "
1.50						
	8	6	8	14	37	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
2.00						
	9	7	10	17	46	Limo arenoso, café oscuro, de alta plasticidad, parcial saturado
2.50						(MH)
	12	6	7	13	46	" "
3.00						
	9	9	12	21	48	" "
3.50						
	15	10	10	20	46	" "
4.00						
	10	5	8	13	31	" "
4.50						
	15	10	14	24	44	" "
5.00						
	18	20	30	50	34	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, parcial saturado
5.50						(ML")
	40	30	40	70	36	Limo arenoso, café oscuro, de media plasticidad, saturado (ML")
6.00						

5. *Fotografías*

Proyecto: "PLAZA MUNDO USULUTAN"

Fotografía N°1:
Mostrando ejecución en Sondeo S-1, en zona sur oriente del terreno.

Fotografía N°2:
Mostrando ubicación y ejecución en proceso del Sondeo S-2 en zona oriente.

Fotografía N°3:
Mostrando ubicación y ejecución en proceso del Sondeo S-3, en zona nor-oriente.

Fotografía N°4:
Mostrando ubicación y ejecución en proceso del Sondeo S-4.

Ref.: ES-014-22

Proyecto: "PLAZA MUNDO USULUTAN"

Fotografía N°5:
Mostrando ejecución del Sondeo S-5, en sector nor-poniente del terreno.

Fotografía N°6:
Mostrando ejecución del Sondeo S-7, en el sector sur en parcela 642.

Fotografía N°7:
Mostrando ejecución del Sondeo S-8A, ubicado en sector sur-poniente en parcela 641.

Fotografía N°8:
Mostrando ubicación del terreno sobre By Pass.

Ref.: ES-014-22

Apéndices

APENDICE 1.

Los sondeos son llevados a cabo mediante el método de Penetración Estándar, normalizado por ASTM D 1586-10. El proceso de perforación consiste en introducir una cuchara muestreadora (cuchara partida) de 2" de diámetro externo, la cual es introducida al suelo por medio de golpes de un martillo estándar, similar a como se introducen los pilotes hincados. En el caso de que no sea posible introducir la cuchara partida se introduce una punta cónica estándar en el suelo y se determina su resistencia a la penetración contando el número de golpes necesarios para que la cuchara avance 1 pie (30 cms) con la caída del martillo de 140 lbs desde una altura promedio de 30" (76.20 cms).

Adicionalmente se toman las muestras de suelo de la parte inferior de la cuchara partida, cuyo diámetro interno es de 1 3/8 ", las cuales son sometidas a ensayos de laboratorio para su caracterización geotécnica.

Es de indicar que en base al valor de "N" golpes/pie se puede estimar la Consistencia de los suelos cohesivos y la Densidad Relativa de los suelos granulares, tal como se muestra en las tablas a continuación:

SUELOS COHESIVOS

VALOR DE "N" GOLPES/PIE	CONSISTENCIA	RESISTENCIA NO CONFINADA (Kg/cm^2)
<2	Muy blanda	<0.25
2 – 4	Blanda	0.25 - 0.50
4 – 8	Medianamente compacta	0.50 - 1.00
8 – 15	Compacta	1.00 - 2.00
15 – 30	Muy compacta	2.00 - 4.00
>30	Dura	>4.00

SUELOS GRANULARES

VALOR DE "N" (GOLPES/PIE)	DENSIDAD RELATIVA
0 – 5	Muy suelta
5 – 10	Suelta
10 - 30	Media
30 - 50	Densa
>50	Muy densa

Referencia: "Mecánica de Suelos en la Ingeniería Práctica", por Terzaghi y Peck, 1972.

Las muestras recuperadas con la cuchara partida son conocidas como muestras alteradas, debido a que la estructura natural del subsuelo es quebrada en el proceso de muestreo. Las partículas de suelo recuperadas con la cuchara muestreadora frecuentemente pierden sus propiedades naturales de cohesión o características cementantes que poseen en estado natural. Por ejemplo, existen algunas formaciones rocosas que pueden ser muestreadas, por lo menos a alguna profundidad con la cuchara partida, y el material recogido por la cuchara partida es descrito como partículas de roca. Sin embargo, al realizar excavaciones a cielo abierto en el sitio se puede encontrar posiblemente que la roca es masiva o sólida y no fragmentada. Por lo tanto, la descripción de varios estratos contenidos en el sondeo deben ser usados solamente como una guía prevaleciendo las características del suelo "in situ".

APENDICE 2.

TRABAJO DE LABORATORIO.

Las muestras de suelo son clasificadas de acuerdo a sus constituyentes y la siguiente terminología es usada para definirlos:

Boleos: son las partículas de suelo o roca que presentan diámetros mayores de 3 pulgadas (7.62 cm.).

Gravas: son las partículas de suelo o roca que presentan tamaños que oscilan entre el tamiz Nº 10 hasta 3" de diámetro.

Arenas: son aquellas partículas que pasan el tamiz Nº 10 y que son retenidas en el tamiz Nº 200.

Limos: partículas de suelos cuyo tamaño oscila entre 0.06 mm a 0.002 mm.

Suelos cohesivos: son aquellos que presentan características de cohesión y plasticidad. Estos pueden ser suelos granulares mezclados con partículas de arcilla o limos orgánicos, los que presentan cohesión y plasticidad, o pueden ser arcillas o limos orgánicos sin componentes de arena. La fracción arcillosa está compuesta de minerales de arcilla y en general, presentan un promedio de tamaño de la partícula menor de 0.002 mm.

La fracción de limos orgánicos es aquella porción en la cual el diámetro promedio de la partícula es menor que 0.06 mm. Las arcillas y limos pueden existir separados o en combinación. Además estos materiales pueden exhibir características de plasticidad dentro de un rango de contenido de humedad, pero puede ser mayor en el caso de las arcillas.

Además de determinar los constituyentes y el color, cada muestra es cuidadosamente examinada por estratificaciones, presencia de estructuras secundarias, conchas, fibras o materia orgánica diseminadas, plasticidad, etc.

CONTENIDO DE HUMEDAD NATURAL:

La determinación del contenido de humedad natural de los suelos recuperados de las perforaciones realizadas se realiza siguiendo la metodología establecida en la Norma ASTM D 2216-10.

El contenido de humedad natural (w%) se establece determinando la cantidad de agua presente en los vacíos del espécimen de suelo en condiciones naturales y dividiéndolo por el peso seco de la muestra. El peso del agua es determinado por la sustracción del peso de una muestra de suelo en condiciones naturales, del peso del espécimen después de secarlo en un horno a 105°C (centígrados) durante 24 horas.

ANEXO 8

EXP No. 065-2022
RESOLUCION PCC- 026-2022
USULUTAN, 8 DE DICIEMBRE DE 2022

ARQUITECTO
CARLOS ALIRIO GUERRA NAVARRETE
Registro Profesional
No. A-4469
Presente

En atención a su solicitud, contraída para obtener el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN,** para desarrollar un Proyecto correspondiente a un **COMPLEJO COMERCIAL**, el cual se denominara: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", a desarrollarse en un inmueble, propiedad de **Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A de C.V.** (**DEICE S.A. DE C.V).** Ubicado sobre Carretera Litoral e intersección de Calle a Santiago de María y By Pass, jurisdicción del Municipio de Usulután, Departamento de Usulután.

Esta oficina resuelve **CONCEDER** lo solicitado, debiendo atender en el próximo tramite los requerimientos y normativas que se establecen y enuncian a continuación:

1. Este trámite **autoriza la ejecución de actividades de PERMISO DE CONSTRUCCIÓN solicitado**.

2. En la documentación presentada se ha adjuntado copia de las factibilidades extendidas por las instituciones correspondientes para la tramitología del referido proyecto, las cuales establecen **literalmente** que proporcionaran las conexiones o suministros correspondientes tanto el Agua potable, aguas grices como también el suministro del tendido eléctrico. Es necesario dar fiel cumplimiento a cada una de ellas de conformidad a lo establecido por cada institución. Es responsabilidad del propietario del proyecto, velar que dichas factibilidades estés vigentes.

3. Debido a que el Proyecto Comercial en mención dispone su acceso vehicular a través de una Vía Expresa, según la Jerarquización Vial prevista de esta **CIUDAD** y que la misma esta categorizada como tal por parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP), **NO SE PERMITIRA** desarrollar el acceso directo hacia plazas de estacionamiento o hacia los espacios para Zona de Carga y Descarga, lo cual se establece tanto en la Ley y Reglamento de Caminos Vecinales así como en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el Desarrollo Urbano de esta Ciudad, según lo cual se determina en este último, en el **Artículo 73 de la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción**, referente a las condiciones de accesibilidad a un

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTÁN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

proyecto con frente hacia una vía primaria en el que se indica la obligatoriedad por parte del propietario del proyecto de que el acceso vehicular se efectué mediante la habilitación de una Calle Marginal o Carril de incorporación paralelo a la vía, debiendo considerar un radio de giro para el ingreso y salida que sea acorde al tipo de vehículo que será utilizado para las labores de carga y descarga de la mercadería comercializada. Referente a este ítem, el proyecto propuesto cumple con las normas.

4. Deberá presentar una propuesta del drenaje pluvial, lo cual podrá ser evacuada hacia la quebrada de invierno que colinda al costado sur oriente del proyecto en mención, pudiendo drenar sobre la misma exclusivamente las aguas lluvias captadas dentro del proyecto.- Dicha propuesta del drenaje pluvial captado al interior del área útil en que se harán las obras del proyecto comercial, deberá ser respaldada mediante un Estudio respectivo que sea acorde con la propuesta que se adjunte para el drenaje y desagüe del caudal de aguas Pluviales captadas en el proyecto comercial en mención. Para ello se deberá considerar un periodo de retorno mínimo de 25 años y obtener datos de las lluvias más intensas registradas en el pluviómetro más cercano que dispone el Sistema Meteorológico del país.

5. En vista que el inmueble en el que se desarrollara el proyecto Comercial no cuenta o dispone de una Infraestructura para el drenaje sanitario de Aguas Negras y Grises ni Autorización **ACTUALIZADA** otorgada por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, respecto uso de Una Fosa Séptica con Pozo de Absorción, que **DEBERA GESTIONAR, OBTENERLA** y adjuntarla a la documentación presentada en solicitud del Permiso de Construcción, que será otorgado por esta dependencia municipal.- Dicha autorización deberá ser solicitada para uno o más locales comerciales (en el caso que sea de uso común), debiendo ser extendida la resolución correspondiente para la autorización de la referida fosa séptica, conforme al tipo de proyecto de local(es) comercial(es) a desarrollar en el proyecto en mención.

6. El número de plazas de Estacionamiento presentadas es de 839 que servirá para el uso de clientes, proveedores y el personal operativo y administrativo de este Local Comercial, hacia las cuales se ha dispuesto que el acceso sea mediante una vía interna proyectada que **DEBERÁ TENER UN ANCHO MÍNIMO DE 6 METROS**, que es el ancho de rodaje sugerido para vehículos tipo estándar o convencionales, para el que las dimensiones de cada una de la plazas de estacionamiento deberá disponer de un ancho de 2.50 metros por 5.00 metros de longitud, entre estas plazas se tendrán que establecer o disponer un porcentaje para personas con capacidades especiales.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

7. La rampa de acceso al área de estacionamiento deberá proyectarla con una pendiente no mayor del 18 % y ésta deberá desarrollarse a partir del límite de la Línea de Verja demarcada en el alineamiento extendido por esta municipalidad.

8. La Unidad de Planificación y Desarrollo Urbano, no se hace responsable por planos que permanezcan en la Oficina más de 90 días calendario.

9. Deberá habilitar el ancho de acera demarcado en el alineamiento respectivo, el cual no podrá obstruirse ni podrá ser utilizado como jardín exterior.

10. Los límites de propiedad presentados en este trámite no podrá hacerlos valer para definir el área y posesión del inmueble

11. El Proyecto a ejecutar se denomina: "**PLAZA MUNDO USULUTÁN**", el cual se desarrollara en un área de 67,958.88 m2 y dispondrá para su funcionamiento de los siguientes espacios:

- **LOCALES COMERCIALES:**

Se han destinado 174 locales comerciales que suman 22,385.22 m2. Cada local cuenta con su servicio sanitario (1 lavamanos y 1 inodoro) y 1 poceta de servicio. Los locales tienen aproximadamente entre 61.68 m2 y 652.41 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

- **LOCALES DE COMIDA:**

El centro comercial tendrá un área específica para 16 locales de comida que suman 736.41 m2. Cada local de comida tiene entre 38.38 m2 y 62.95 m2. Vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

– **ANCLAS:**

Cuenta con 1 Ancla que tiene un área total de 2,161.48 m2, destinada para albergar un súper mercado que contara con acceso desde el interior del centro comercial para los usuarios y su propia zona de carga y descarga para productos.

– **ANCLA TIPO CINE**

Ubicado en el sector sur oriente N° N1 -064 con un área de 961.17 m2, se conceptualiza para poder funcionar como un cine.

– **MINI ANCLAS:**

Cuenta con 2 mini anclas distribuidas a en las esquinas internas del centro comercial que suman 1,072.32 m2. Mini ancla 01 tiene 576.37 m2, el Mini ancla 02 tiene 495.95 m2 y el Las mini anclas en la etapa de desarrollo del centro comercial no cuentan con baños y lavamanos, únicamente se serán previstas las instalaciones para que cada inquilino las desarrolle, se proyecta que el uso de cada mini ancla sea para albergar franquicias de comida rápida.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

– **KIOSKOS:**

Los Kioskos tiene un área promedio de 4.00 m2. Estos están destinados también para ventas rápidas de productos misceláneos, la ubicación y cantidad requerida será según demanda de mercado.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS

– **ÁREAS COMUNES:**

Está compuesta por las áreas de circulación y plazas internas que suman un área 10,174.92 m2 destinadas para la circulación de usuarios, decoración y realización de actividades internas, también cuenta con un área descubierta que funciona como auditorio, plaza y zona de jardines y fuentes para ambientación del espacio de food court.

– **SANITARIOS:**

El centro comercial posee 2 áreas de servicios sanitarios públicos para mujeres, hombres y un servicio sanitario para personas con movilidad reducida. Los servicios sanitarios ubicados inmediatos al área de food court.

El servicio sanitario para mujeres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 10 inodoros, 5 lavamanos, 1 cambiador de pañales para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El servicio sanitario para hombres tiene un área de 25.60 m2 y cuenta con 5 inodoros, 5 urinario, 5 lavamanos 1 cambiador de pañales compartido desde pasillo para bebés, 2 secadores de mano y 1 dispensador de toallas. El baño de movilidad reducida cuenta con un área de 5.45 m2, cuenta con 1 inodoro ADA, 1 lavamanos y barras para movilidad reducida.

El área administrativa y área de apoyo cuenta cada una con sus respectivas baterías de baños y son únicamente para el uso de empleados del centro comercial y locales, cada local cuenta con un baño independiente para sus empleados y clientes.

– **ADMINISTRACIÓN:**

Está compuesta por un área de 341.29 m2 que, constada de espacios de recepción, caja, sala de reuniones, área de trabajo colaborativo, gerencia, cuarto de informática y baños sanitarios. Estas oficinas están destinadas para el personal administrativo del centro comercial.

AREAS DE APOYO

– **BODEGAS:**

Existen 10 bodegas con usos variados según la necesidad del centro comercial. Entre todos los espacios de bodega se suma un área de 971.07 m2

– **CUARTOS TÉCNICOS:**

Hay 3 zonas destinadas a cuartos eléctricos y subestaciones para centro comercial que suman un área de 400.66 m2. Hay 1 zona destinada a cuarto eléctrico y subestación de ancla principal la cual tiene un área de 350.60 m2.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

– **CUARTO DE BOMBEO Y CISTERNA AP:**

Tanto centro comercial como supermercado comparten un cuarto de bombeo con sistemas separados cuya suma es igual a 181.20 m2.

– **MUELLE DE CARGA Y DESCARGA:**

El muelle de carga y descarga para el supermercado tiene un área de 192.15 m2. El muelle de carga y descarga general tiene un área de 1122.43 m2.

BASUREROS / DESECHOS Y RECICLAJE:

La recolección de desechos sólidos se realizará en el área de carga y descarga del centro comercial ubicada sobre el acceso 4, el área del basurero / desechos cuenta con 78 m2, área en la cual se realizan la clasificación de los desechos almacenando temporalmente los desechos secos y húmedos, los desechos que puedan ser reciclados se almacenaran en un espacio anexo de 45.00 m2 para el almacenamiento y posterior desalojo de producto reciclado.

– **ASEO:**

El centro comercial cuenta con 2 cuartos de aseo, cada uno con un área de 2.8 m2, ubicados cerca del área de food court, destinados para almacenaje de insumo de limpieza para el aseo constante de las áreas comunes del centro comercial, cada local cuenta con una poceta de aseo para la limpieza de su propia área,

ACCESOS

El centro comercial cuenta con 4 accesos principales de los cuales 2 están destinados para el ingreso peatonal y vehicular de usuarios (acceso 1 y 2), 1 acceso está destinado para ingreso únicamente peatonal para los usuarios que se movilizan en transporte público (acceso 3) el cual está dotado de una bahía de transbordo para el intercambio de pasajeros y un carril para no obstaculizar el tráfico y un cuarto acceso (acceso 4) destinado únicamente para el ingreso de mercancías el cual cuenta con su propia bahía de carga y descarga.

– **ESTACIONAMIENTOS:**

El número de plazas de estacionamiento para el Centro Comercial es de 949 de las cuales 15 de ellas son de modalidad reducida.

El terreno del proyecto consta de un área de 73,814.58 m^2, con un área construcción de 33,805.48 m^2. Equivalente al 45.80 % del terreno. El centro comercial está distribuido en 2 niveles que se adaptan a la morfología del terreno, la primera terraza ubicada sobre el nivel 100.50 msnm y la segunda en la terraza ubicada sobre el nivel 96.00 msnm, que contempla el desarrollo de centro comercial, áreas complementarias y oficinas administrativas.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

AREA PERMEABLE

- El área permeable es equivalente a 5,103.67 m2 lo cual es el 7.51% del área total del terreno, la cual se divide entre 4,060.68 m2 de área verde de estacionamiento, 610.30 m2 de área verde de Anfiteatro y 432.69 m2 de área verde de food court.

12. Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento a desarrollar será de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de longitud, las cuales deberán contemplarse de forma rectangular.-Podrá disponerse en forma trapezoidal, siempre y cuando **NO SEA INFERIOR** la dimensión de ninguna de las aristas de ninguna de las plazas de estacionamiento a desarrollar; por lo que deberá readecuar la orientación y reacomodar la plaza de estacionamiento número siete, según se indica en la hoja de detalle adjunta a la presente resolución, debiendo habilitar o desarrollar la rampa de acceso hacia las plazas de estacionamiento en un ancho no mayor a 1/3 del ancho de la acera indicado en el alineamiento extendido por esta municipalidad para el proyecto presentado.

13. Deberá presentar una propuesta de ventilación mecánica en espacios interiores (baños y áreas de almacenamiento), que carezcan de ventilación natural.

14. La ventilación natural requerida para los espacios habitables será de 1/5 del área a ventilar, la cual podrá ser de forma mecánica, debiendo en tal caso presentar la ubicación, el detalle arquitectónico y el diseño eléctrico requerido para su implementación

15. No podrá efectuar ningún tipo de obra dentro del inmueble, sea esta de carácter permanente o de forma temporal, hasta la obtención del Permiso de Construcción correspondiente, emitido por esta dependencia municipal.

16. El proyecto deberá contemplar de rampas y/o pasillos de circulación interior para uso peatonal, el cual deberá considerarse con un ancho mínimo de un metro con veinticinco centímetros, que servirán para la movilización interior de los clientes, proveedores y empleados, debiendo provisionarse de las condiciones óptimas para la circulación de las personas discapacitadas, de la tercera edad y mujeres embarazadas, a fin de que puedan tener acceso a todas las instalaciones del proyecto comercial en mención, incluyendo los servicios sanitarios (inodoros y lavamanos), los cuales deberá proveerse al menos uno por cada sexo, con las condiciones y dimensiones mínimas necesarias para el uso de este tipo de personas con discapacidad física.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

17. Para el diseño del proyecto, deberá considerar los niveles existentes de las cimentaciones de los terrenos vecinos, debiendo proteger dichas estructuras de manera que no produzcan; deslizamientos, volteos ni asentamientos de las misma.

18. Deberá considerar un espacio dentro del área útil del proyecto, destinado para la colocación de un contenedor de basura de uso exclusivo para los clientes y empleados del referido complejo comercial, el cual se deberá proveer de las dimensiones requeridas para el funcionamiento óptimo del referido proyecto y en un lugar de fácil acceso para su recolección.

19. Al momento de solicitar el permiso de construcción deberá presentar como mínimo la firma y sello de tres profesionales responsables, para el área del diseño eléctrico, arquitectónico, hidráulico y estructural, pudiendo firmar como responsable de obra el mismo de las áreas hidráulicas y estructurales, debiendo asumir dicha responsabilidad en las áreas que le correspondan.

20. En caso que se requiera la instalación y construcción de una Sub-estación eléctrica, deberá ser autorizada por **DEUSEM,** debiendo solicitar los permisos respectivos para la obra civil a ejecutar y la adición de un poste para el suministro de Energía Eléctrica, lo cual deberá solicitarlo en la municipalidad de Usulután, sin que con ello ponga en riesgo la salud de los habitantes de los terrenos colindantes.

21. Deberá presentar cuadro de acabados, de ventanas y puertas, debiendo considerar para el dimensionamiento de las ventanas, lo anteriormente establecido para efecto de proveer de ventilación natural en espacios cerrados.

22. Deberá presentar una propuesta de señalización vertical y horizontal, debiendo enumerar las plazas de estacionamiento, así como indicar: sentido de paso de las vías internas, franjas internas para la circulación peatonal hacia y desde el proyecto de locales comerciales proyectado, así como de las área(s) destinadas para las labores de carga y descarga.

23. Este proyecto quedará condicionado a lo establecido en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, **VIGENTE** para el control del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Usulután, que para el proyecto en mención se deberá considerar inclusive, las disposiciones y normativas contenidas en la Ley y Reglamento de Carreteras y Caminos Vecinales, que constituye el instrumento legal el cual está regido a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP), siendo el ente estatal encargado la Revisión, la emisión de un Dictamen, la supervisión de la obra presentada y el establecimiento de normativas referentes al acceso a los proyectos que colindan y acceden a través de la Carretera del Litoral.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C.A.

24. No se permitirá el almacenamiento ni la comercialización de productos tóxicos ni volátiles dentro del proyecto otorgado.- El incumplimiento a dicha disposición hará caducar los trámites previos y el Permiso de Construcción que haya sido otorgado por esta municipalidad, que podrá proceder a hacer efectiva las sanciones dispuestas en la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción, vigente para el desarrollo urbano de esta localidad

25. Deberá indicarse en los Planos Constructivos, los niveles proyectados para cada espacio habitable del proyecto, las pendientes de los pasillos de circulación interna y la rampa de acceso vehicular al proyecto, indicando los niveles de las terrazas existentes de los terrenos aledaños colindantes al proyecto presentado, debiendo considerar la construcción de un muro de retención al interior del proyecto, en los casos en que existe desnivel respecto a los existentes en los inmuebles colindantes, los cuales no deben afectar ni disminuir el área de los mismos.

26. El otorgamiento de este trámite **SERÁ VALIDA POR EL TÉRMINO DE UN AÑO, A PARTIR DE ESTA FECHA**, transcurrido ese lapso, el interesado deberá solicitar su revalidación a esta Oficina.

27. Para la solicitud del permiso de construcción deberá considerar un responsable de obra, con firma y sello de acreditación extendida por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo considerar de forma adicional de un profesional responsable por área de Diseño (eléctrico, arquitectónico, estructural e hidráulico)

28. No se permitirá efectuar labores de carga y descarga, ni estacionamiento, **dentro del derecho de vía indicado en el alineamiento.**

29. PREVIO AL INICIO DE FUNCIONAMIENTO DEL PROYECTO EN MENCIÓN, deberá gestionar y obtener la aprobación del proyecto presentado, por parte del Ministerio de Trabajo, a través de la Sección de Seguridad Ocupacional, que es la oficina gubernamental encargada de velar por el cumplimiento de las normativas urbanas establecidas en los lugares de trabajo y hacer valer las disposiciones legales o sanciones que se contemplan en la **LEY GENERAL DE PREVENCION DE RIESGOS EN LOS LUGARES DE TRABAJO.**

30. Para el siguiente trámite deberá presentar Resolución de la Oficinal del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde indique la Aprobación del referido proyecto en mención.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR

31. El propietario del inmueble y/o responsable legal del proyecto presentado, queda obligado a ceder el derecho de vía en forma gratuita e incondicional a la **MUNICIPALIDAD**, en caso que se encuentre afectado por la demarcación del alineamiento respectivo.

32. Deberá presentar una propuesta de señalización a implementar la cual será de forma Vertical y Horizontal, que deberá ser acorde o que satisfaga los estándares establecidos en la Manual Geométrico de Carreteras de la SIECA.

ALCALDIA MUNICIPAL DE USULUTAN
PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
EL SALVADOR, C. A.

TEC. WILVER ADAIAS HERNANDEZ CRISTALES
JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACION
Y DESARROLLO URBANO

ANEXO 9

DETALLE DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS			MÉTODO DEL COSTO																	
												FACTORES DE DEPREC.								
DESCRIPCIÓN	ÁREAS	U	COSTO UNIT. NUEVO ($)	COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO ($)	VIDA ÚTIL	EDAD	EDAD REMOD	% REMOD	EDAD EFECT	V. ÚTIL REMANENTE	ROSS-HEIDECKE (FQ)	FÍSICA FACTOR DEPREC REMOD	ECON	FUNC	PLUSVALÍA/ MINUSVALÍA	Factor combinado de depreciación	VALOR UNIT. DEPREC.	COSTO DE REP. DEPRECIADO	COSTO DE REP. DEPRECIADO
Construcciones primer nivel																				
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	44,788,638.74	44,788,638.74	75	0	0	-	0.000	75.000	1.0000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.0000	44,788,638.74	44,788,638.74	46,776,097.86
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	47,028,070.67	47,028,070.67	75	1	0	0.20000	0.800	74.200	1.0000	0.9983	1.00	1.00	1.08	1.0781	50,702,207.15	50,702,207.15	46,776,097.86
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	49,379,474.21	49,379,474.21	75	2	0	0.20100	1.598	73.402	1.0000	0.9954	1.00	1.00	1.05	1.0452	51,611,497.50	51,611,497.50	47,564,671.33
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	51,848,447.92	51,848,447.92	75	3	0	0.20201	2.394	72.606	1.0000	0.9920	1.00	1.00	1.05	1.0415	54,002,733.96	54,002,733.96	49,702,715.60
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	54,440,870.31	54,440,870.31	75	4	0	0.20302	3.188	71.812	0.9968	0.9848	1.00	1.00	1.05	1.0341	56,295,212.94	56,295,212.94	51,733,013.71
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	57,162,913.83	57,162,913.83	75	5	0	0.20403	3.980	71.020	0.9968	0.9805	1.00	1.00	1.05	1.0295	58,848,059.40	58,848,059.40	53,985,367.20
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	60,021,059.52	60,021,059.52	75	6	0	0.20505	4.770	70.230	0.9968	0.9757	1.00	1.00	1.05	1.0245	61,493,345.20	61,493,345.20	56,304,225.54
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	63,022,112.50	63,022,112.50	75	7	0	0.20608	5.557	69.443	0.9968	0.9707	1.00	1.00	1.05	1.0193	64,235,496.15	64,235,496.15	58,692,364.91
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	66,173,218.12	66,173,218.12	75	8	0	0.20711	6.343	68.657	0.9968	0.9654	1.00	1.00	1.05	1.0137	67,078,710.73	67,078,710.73	61,152,114.30
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	69,481,879.03	69,481,879.03	75	9	0	0.20814	7.127	67.873	0.9968	0.9599	1.00	1.00	1.05	1.0078	70,027,076.07	70,027,076.07	63,685,490.17
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	72,955,972.98	72,955,972.98	75	10	0	0.20918	7.908	67.092	0.9748	0.9330	1.00	1.00	1.05	0.9797	71,471,609.82	71,471,609.82	64,831,111.15
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	76,603,771.63	76,603,771.63	75	11	0	0.21023	8.687	66.313	0.9748	0.9271	1.00	1.00	1.05	0.9735	74,572,412.93	74,572,412.93	67,457,583.56
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	80,433,960.21	80,433,960.21	75	12	0	0.21128	9.465	65.535	0.9748	0.9211	1.00	1.00	1.05	0.9671	77,787,908.41	77,787,908.41	70,160,683.56
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	84,455,658.22	84,455,658.22	75	13	0	0.21234	10.240	64.760	0.9748	0.9148	1.00	1.00	1.05	0.9605	81,122,095.39	81,122,095.39	72,941,592.22
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	88,678,441.13	88,678,441.13	75	14	0	0.21340	11.012	63.988	0.9748	0.9084	1.00	1.00	1.05	0.9538	84,579,018.72	84,579,018.72	75,801,316.70
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	93,112,363.19	93,112,363.19	75	15	0	0.21446	11.783	63.217	0.9748	0.9018	1.00	1.00	1.05	0.9468	88,162,776.28	88,162,776.28	78,740,684.67
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	97,767,981.35	97,767,981.35	75	16	0	0.21554	12.551	62.449	0.9748	0.8950	1.00	1.00	1.05	0.9398	91,877,523.91	91,877,523.91	81,760,334.84
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	102,656,380.42	102,656,380.42	75	17	0	0.21661	13.318	61.682	0.9748	0.8881	1.00	1.00	1.05	0.9325	95,727,478.41	95,727,478.41	84,860,704.02
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	107,789,199.44	107,789,199.44	75	18	0	0.21770	14.081	60.919	0.9748	0.8811	1.00	1.00	1.05	0.9251	99,716,919.24	99,716,919.24	88,042,011.43
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	113,178,659.41	113,178,659.41	75	19	0	0.21879	14.843	60.157	0.9748	0.8739	1.00	1.00	1.05	0.9176	103,850,188.99	103,850,188.99	91,304,240.47
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	118,837,592.38	118,837,592.38	75	20	0	0.21988	15.602	59.398	0.9748	0.8666	1.00	1.00	1.05	0.9099	108,131,692.91	108,131,692.91	94,647,117.97
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	124,779,472.00	124,779,472.00	75	21	0	0.22098	16.359	58.641	0.9748	0.8592	1.00	1.00	1.05	0.9021	112,565,897.64	112,565,897.64	98,070,091.15
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	131,018,445.60	131,018,445.60	75	22	0	0.22208	17.114	57.886	0.9748	0.8516	1.00	1.00	1.05	0.8942	117,157,329.10	117,157,329.10	101,572,302.19
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	137,569,367.88	137,569,367.88	75	23	0	0.22319	17.867	57.133	0.9748	0.8440	1.00	1.00	1.05	0.8862	121,910,569.68	121,910,569.68	105,152,560.41
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	144,447,836.27	144,447,836.27	75	24	0	0.22431	18.617	56.383	0.9748	0.8362	1.00	1.00	1.05	0.8780	126,830,254.68	126,830,254.68	108,809,311.93
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	151,670,228.08	151,670,228.08	75	25	0	0.22543	19.364	55.636	0.9748	0.8284	1.00	1.00	1.05	0.8698	131,921,068.08	131,921,068.08	112,540,606.82
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	159,253,739.49	159,253,739.49	75	26	0	0.22656	20.109	54.891	0.9748	0.8204	1.00	1.00	1.05	0.8614	137,187,737.56	137,187,737.56	116,344,063.47
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	167,216,426.46	167,216,426.46	75	27	0	0.22769	20.852	54.148	0.9748	0.8124	1.00	1.00	1.05	0.8530	142,635,028.72	142,635,028.72	120,216,830.15
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	175,577,247.79	175,577,247.79	75	28	0	0.22883	21.593	53.407	0.9748	0.8042	1.00	1.00	1.05	0.8445	148,267,738.66	148,267,738.66	124,155,543.58
PLAZA MUNDO USULUTAN	1.00	m²	184,356,110.18	184,356,110.18	75	29	0	0.22997	22.331	52.669	0.9748	0.7960	1.00	1.00	1.00	0.7960	146,753,036.75	146,753,036.75	122,053,604.10

Coeficientes de Ross-Heidecke

ANEXO 10

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

MEMORIA DESCRIPTIVA
PROYECTO “PLAZA MUNDO USULUTÁN”

Octubre de 2022

Contenido

1. RESUMEN EJECUTIVO. 1

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y SUS ALTERNATIVAS 1

2.1. PROPÓSITO Y NECESIDAD DEL PROYECTO PROPUESTO 1

2.2. ANÁLISIS Y DESARROLLO DE ALTERNATIVAS 1

2.2.1. ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN DEL PROYECTO 1

2.2.1.1. ALTERNATIVA SELECCIONADA 3

2.3. DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO 4

2.4. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO 4

2.5. COLINDANTES Y SUS ACTIVIDADES 4

2.6. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO 5

2.7. ACCESO 5

2.8. DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS 6

2.9. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO 6

2.9.1. ESTACIONAMIENTOS Y OTROS 7

2.9.2. EDIFICIO 7

2.9.3. PLAZA CENTRAL 7

2.9.4. ÁREA VERDE 8

2.9.5. CALLES Y ACERAS. 8

2.9.6. ÁREA DE CARGA Y DESCARGA 8

2.9.7. EQUIPAMIENTO 9

2.9.8. AGUA POTABLE 9

2.9.9. ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES 9

2.9.10. ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SISTEMA DE DETENCIÓN DE AGUAS LLUVIAS 10

2.10. ACTIVIDADES DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN 10

2.11. SISTEMA CONSTRUCTIVO Y TECNOLÓGICO 12

2.11.1. ILUMINACIÓN 12

2.11.2. VENTILACIÓN 12

2.11.3. PAREDES 12

2.11.4. TIPOS DE PISOS 12

2.11.5. TECHOS 12

2.11.6. SISTEMA HIDROSANITARIO 12

1. Resumen ejecutivo.

Este resumen ejecutivo presenta una síntesis del proyecto denominado “Plaza Mundo Usulután”, cuyo titular es la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

El proyecto se construirá en una superficie de 66,234.64 m^2 y consiste en un desarrollo comercial ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután. Sus componentes infraestructurales principales incluyen un edificio, estacionamientos y una plaza central integrada con un anfiteatro y un área de Food Court

El proyecto responde al objetivo de convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, municipios aledaños y poblaciones de la zona oriental del país; aprovechando la posición geográfica, la facilidad de acceso y la factibilidad de obtener servicios básicos y permisos para su desarrollo por parte de diferentes instituciones.

Los diseñadores del proyecto dan particular atención a la infraestructura de desalojo de aguas lluvias, a fin de prevenir problemas de inundaciones aguas abajo del desarrollo comercial; a las aguas servidas, al manejo de los desechos sólidos y al tráfico vehicular; lo que permite en su evaluación identificar los impactos y las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación ambiental que se deben establecer en el desarrollo para su viabilidad.

2. Descripción del proyecto y sus alternativas

2.1. Propósito y necesidad del proyecto propuesto

El objetivo del proyecto en estudio es convertirse en un establecimiento de complemento comercial para la ciudad de Usulután, y comunidades de su área de influencia. La construcción de un by pass ofrece una excelente opción para mejorar la calidad de vida de importantes sectores de la población en dicha zona, particularmente por el desarrollo de nuevas fuentes de trabajo, creando un polo de desarrollo comercial con la consecuente generación de empleo desde su etapa constructiva hasta su funcionamiento.

El concepto y diseño del proyecto en mención responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; Sino de sostenibilidad y consecuente desarrollo.

2.2. Análisis y desarrollo de Alternativas

2.2.1. Alternativas de ubicación del proyecto

La selección del terreno para lograr un diseño arquitectónico que permitiera resolver las necesidades de un proyecto comercial garantizando la experiencia del visitante y la operación eficiente de las edificaciones es fundamental. En ese contexto, se evaluaron 3 opciones de terrenos en el departamento de Usulután, hasta se definir el seleccionado. Los principales criterios que orientaron este proceso fueron:

1. Área del terreno: Inicialmente se estimó un mínimo de 7 manzanas de terreno para alojar todos los requerimientos de la plaza comercial.

2. Ubicación: se identificaron accesos posibles a calles y carreteras, ciudades principales y rutas necesarias para la movilidad de visitantes, trabajadores y el suministro de productos para venta a nivel de detalle (conveniencia logística).
3. Clima: mínimo riesgo ante eventos naturales.
4. Topografía: terreno plano o semi plano con suficientes frentes para facilitar los accesos, sin problemas arqueológicos, servidumbres.
5. Aspectos medioambientales, como, por ejemplo; cantidad y tipo de árboles, afectación de la cobertura vegetal, fauna y riesgos relacionados a inundaciones, flujo de escombros, entre otros.
6. Cercanía de cuerpo receptor para la descarga de aguas lluvias y/o aguas residuales tratadas.
7. Disponibilidad y calidad de agua.
8. Red eléctrica primaria con capacidad suficiente para satisfacer la demanda inicial y futuras ampliaciones.
9. Cercanía de centros urbanos para la contratación de personal y otros servicios sociales.
10. Acceso a proveedores.
11. Clima socio político del municipio para garantizar la buena recepción y apoyo para un proyecto de tal magnitud y naturaleza.

- Opción A:

Ilustración 1: Ubicación del terreno Opción A
Fuente: Elaboración propia

- Opción B:

Ilustración 2: Ubicación del terreno Opción B
Fuente: Elaboración propia

- Opción C:

Ilustración 3: Ubicación del terreno Opción C
Fuente: Elaboración propia

2.2.1.1. Alternativa seleccionada

Esta opción C de desarrollo del proyecto incluye un diseño que cubre perfectamente todos los objetivos de servicios comerciales de la Ciudad de Usulután y comunidades del entorno, a un costo económico significativamente mayor, pero social y ambientalmente viable al considerar aspectos que van más allá

de su simple ejecución. Presentando mayores beneficios sociales y ambientales, puesto que se trata de un desarrollo comercial urbanístico, sostenible y en armonía con el medio ambiente para no causar malestares a sus vecinos y entorno; e incorporando los preceptos de la política ambiental corporativa del Titular del Proyecto.

2.3. Descripción de características del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un nuevo centro comercial denominado "Plaza Mundo Usulután", destinado a locales comerciales para la venta de productos, servicio y entretenimiento. Se desarrollará en dos grandes terrazas con edificaciones de un nivel, una al poniente y otra al oriente. Contará con dos niveles en puntos específicos para lograr la conectividad de las edificaciones de ambas terrazas.

El perímetro de las edificaciones proveerá a los visitantes del estacionamiento necesario. El proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta, dos accesos vehiculares para la circulación de vehículos livianos y vehículos de carga / descarga. Uno en el costado sur poniente y otro en el costado oriente. Finalmente, un acceso en el costado sur oriente exclusivo de vehículos de carga y descarga.

2.4. Localización del proyecto

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado sobre la carretera Litoral e intersección de calle a Santiago de María y By Pass, en la jurisdicción del municipio de Usulután, departamento de Usulután.

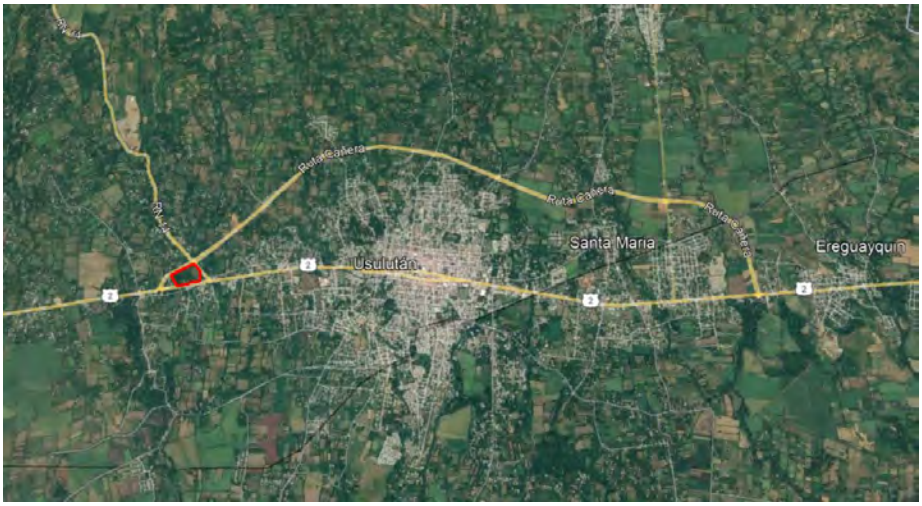


Ilustración 4: Localización del proyecto

2.5. Colindantes y sus actividades

- Poniente – Baja densidad de casas de habitación unifamiliares.
- Norte – “*Bypass*” de por medio con terrenos rurales de uso agrícola.
- Oriente – CN14 de por medio con terrenos rurales y templo Tabernáculo Bíblico Bautista.
- Sur – Colindando directamente con vivienda unifamiliar, taller, car wash y Carretera del Litoral de por medio con motel y comercios.

Para tener una mejor visualización de los colindantes, ver plano topográfico (anexo C.11).

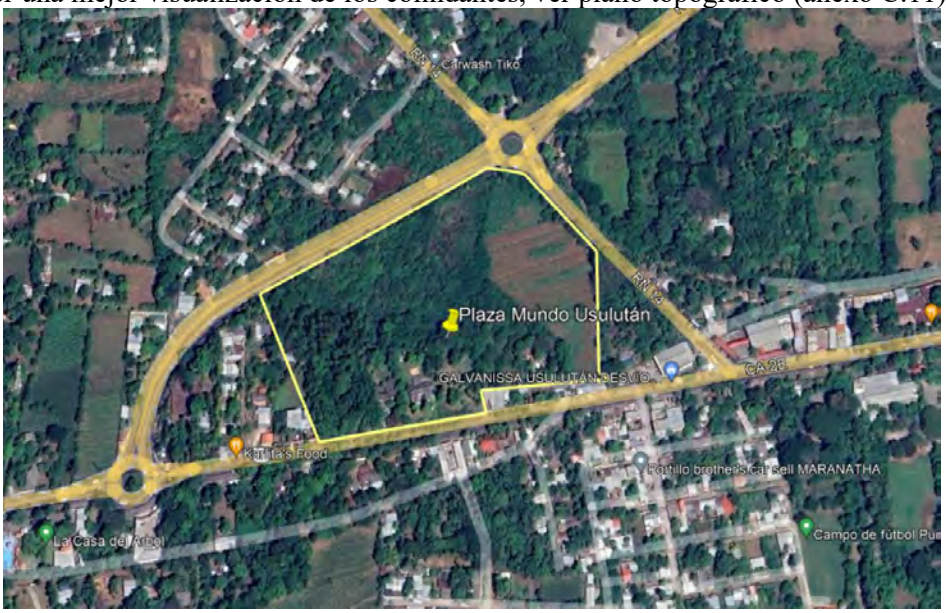


Ilustración 5: Colindantes del proyecto
Fuente: Elaboración propia

2.6. Topografía del terreno

La topografía del inmueble posee una altimetría regularmente plana, con pendientes promedio del 2%, descendiendo de costado sur poniente a nororiente.

2.7. Acceso

De acuerdo con lo mencionado en el Estudio de Tráfico realizado el proyecto contará con un acceso peatonal en el costado sur del terreno justo al frente a la parada de buses propuesta (ver flecha color verde), dos accesos vehiculares para dar acceso a vehículos livianos y vehículos de carga / descarga; Uno en el costado sur y otro en el costado oriente (ver flechas amarillas). Finalmente, un acceso en el costado sur exclusivo de vehículos de carga y descarga (ver flecha azul).

Ilustración 6: Acceso al proyecto
Fuente: Estudio de Tráfico

2.8. Distribución de las áreas

Los espacios proyectados en el plan de ocupación del inmueble se muestran en el siguiente cuadro resumen de áreas:

Tabla 1: Distribución general de áreas del proyecto

RESUMEN ÁREAS PLAZA MUNDO USULUTÁN			
1.0	**ESTACIONAMIENTO**	**Área (m2)**	**30,862.84**
1.1	Área Verde	4,060.68	
1.2	Calles	13,648.55	
1.3	Aceras	2,616.11	
1.4	Estacionamientos	10,537.50	
2.0	**EDIFICIO**	**Área (m2)**	**31,702.86**
2.1	Locales	21,410.80	
2.2	Pasillos Públicos	8,131.68	
2.3	Pasillos de Servicio	556.33	
2.4	Áreas de Apoyo	971.07	
2.5	Equipos	289.06	
2.6	Oficinas	343.92	
3.0	**PLAZA CENTRAL**	**Área (m2)**	**3,668.94**
3.1	Anfiteatro	1,486.91	
3.2	Food Court	2,182.03	
		Total	**66,234.64**

2.9. Descripción de áreas del proyecto

El concepto y diseño del proyecto responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; sino de protección y compensación ambiental al haber considerado las preocupaciones que privan en la municipalidad de Usulután y los pobladores de las comunidades del sector.

El proyecto contempla una distribución de áreas donde se proyecta la construcción de una infraestructura que cuenta con los siguientes componentes:

2.9.1. Estacionamientos y otros

El proyecto contará con un total aproximado de 800 estacionamientos distribuidos alrededor de las edificaciones en tres grandes zonas: poniente, norte y oriente. La superficie total de estacionamientos es de 10,537.50 m^2.

2.9.2. Edificio

El proyecto contempla la construcción de un edificio destinado a un supermercado, cines, locales ancla, área financiera y locales comerciales. El edificio cubre un área de 9,948.14 m^2, cuya distribución de espacios se presenta en el siguiente cuadro:

Tabla 2: Distribución de áreas del edificio

RESUMEN DEL ÁREA UTIL	
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (M²)**
Locales	21,410.80
Área de Pasillos públicos	8,131.68
Área de Pasillos servicios	556.33
Área de apoyo (Bodegas)	971.07
Área de equipos (subestaciones)	289.06
Área de oficina / BOC	343.92
ÁREA TOTAL	**31,702.86**

Los locales ocupan un espacio de 21,410.80 m^2.

2.9.3. Plaza central

Estará conformada por un área de anfiteatro que comprende graderías, escenario y área verde al poniente de las graderías (incluyendo río) y otra destinada para Food Court integrada por área de mesas Food Court, área verde (incluyendo río) y área de mesas (3 huellas con pérgolas rombos); todo distribuido en 3,668.94 m^2.

El anfiteatro está integrado por graderías, escenario y un área verde al poniente de las graderías.

Tabla 3: Distribución de áreas del anfiteatro

ÁREA ANFITEATRO	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AGR	470.15
AESC	199.95
ARIO	206.51
AVRD-ANF	610.30
TOTAL	**1,486.91**

El Food Court estará distribuido en un área de mesas, área verde y un área de mesas con pérgolas.

Tabla 4: Distribución de áreas del Food Court

ÁREA FOOD COURT	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AMS1	1,273.31
AMS2	285.72

ARIO	190.31
AVRD-FCO	432.69
TOTAL	**2,182.03**

2.9.4. Área verde

El área verde del proyecto se encuentra distribuida en 3 sectores el primero en el área de estacionamiento el segundo en el área de anfiteatro y el último en el Food Court.

Tabla 5: Resumen de área verde

RESUMEN ÁREA VERDE	ÁREA (m2)
Área Verde Estacionamiento	4,060.68
Área Verde Anfiteatro	610.30
Área Verde Food Court	432.69
Total	**5,103.67**

2.9.5. Calles y aceras.

Comprende el espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro comercial, con un área de 13,648.55 m^2 en el caso de las calles y 2,616.11 m^2 de aceras, para permitir su seguridad dentro de las instalaciones. Dicha área está distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas con concreto simple.

Tabla 6: Cuadro de área de calles y aceras

ÁREAS CALLES	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
CL1	423.43
CL2	1,342.38
CL3	1,408.92
CL4	1,505.00
CL5	1,864.10
CL6	1,012.86
CL7	1,641.98
CL8	1,635.19
CL9	286.37
CL10	460.08
CL11	697.45
CL12	112.58
CL13	1,208.21
CL14	50.00
TOTAL	**13,648.55**

ÁREAS ACERAS	
CÓDIGO	**ÁREA (m2)**
AC1	34.64
AC2	358.36
AC3	1,214.60
AC4	199.99
AC5	456.84
AC6	351.68
TOTAL	**2,616.11**

2.9.6. Área de carga y descarga

El proyecto contará con tres andenes de carga y descarga.

1. Carga y descarga del costado norte. Exclusivo para el suministro de locales comerciales con capacidad para dos camiones en simultáneo.

2. Carga y descarga del costado surponiente. Exclusivo para la operación del suministro de productos y desalojo de desechos del supermercado.
3. Carga y descarga del costado suroriente. Para el desalojo de desechos del Anfiteatro, Plaza de comidas y Locales comerciales del sector sur oriente.

2.9.7. Equipamiento

El proyecto estará dotado en un área central de aproximadamente 3,000 m^2 de un anfiteatro para aproximadamente 700 personas, plazas ajardinadas y suficientes locales de comida para el entretenimiento de familias. El interior de las edificaciones contará con 5 rotondas de aproximadamente 450 m^2 para el desarrollo de eventos o exposiciones comerciales o culturales según la calendarización y necesidades del sitio.

2.9.8. Agua potable

El abastecimiento de agua potable será por medio de pozo, calculando una dotación cuyas características de rendimiento garantizarán el abastecimiento de la demanda de personas. Por ser autoabastecido, se contempla la compensación por uso del agua del acuífero.

2.9.9. Alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales

Para el cálculo de la tubería principal de descarga, se tomarán en cuenta los artefactos sanitarios en la unidad comercial. Las aguas negras y servidas del proyecto serán descargadas a planta de tratamiento de aguas residuales a ubicarse en el sector suroriental del proyecto. El Titular del Proyecto ha previsto la instalación de una batería de trampas diseñadas para separar las grasas y aceites de las aguas residuales. Ver ilustración 7.

Complementariamente, se ha contemplado reusar un equivalente a 10 m^3 procedente del caudal de descarga del sistema de tratamiento de aguas residuales, para el riego de taludes dentro del recinto comercial.

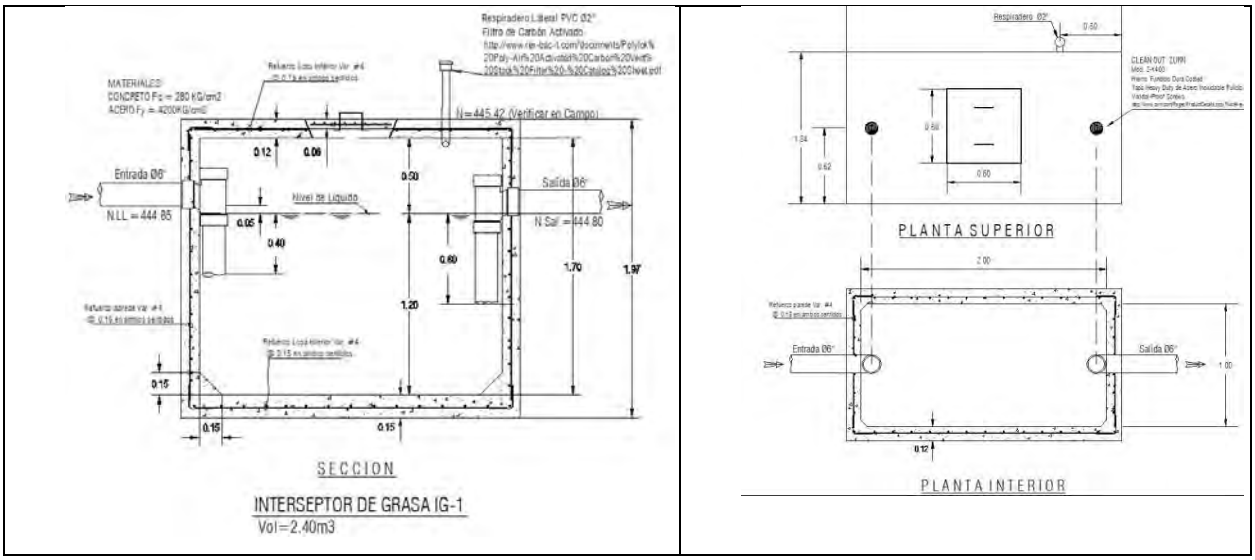


Ilustración 7: Diseño de trampas de grasas

2.9.10. Alcantarillado pluvial y Sistema de detención de aguas lluvias

Para el diseño de todos los componentes que integran el sistema de evacuación de aguas lluvias, el Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el Proyecto denominado “Plaza Mundo Usulután”, consideró la Factibilidad de Aguas Lluvias.

El desarrollo interno del proyecto obliga a plantear un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, tragantes, canaletas, colectores de aguas lluvias y una batería de pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a un sistema de detención conectados a gradas disipadoras y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada, a fin de mantener la escorrentía en su estado natural.

2.10. Actividades de la etapa de construcción

La construcción del proyecto será ejecutada en una sola etapa con una duración de 14 meses.

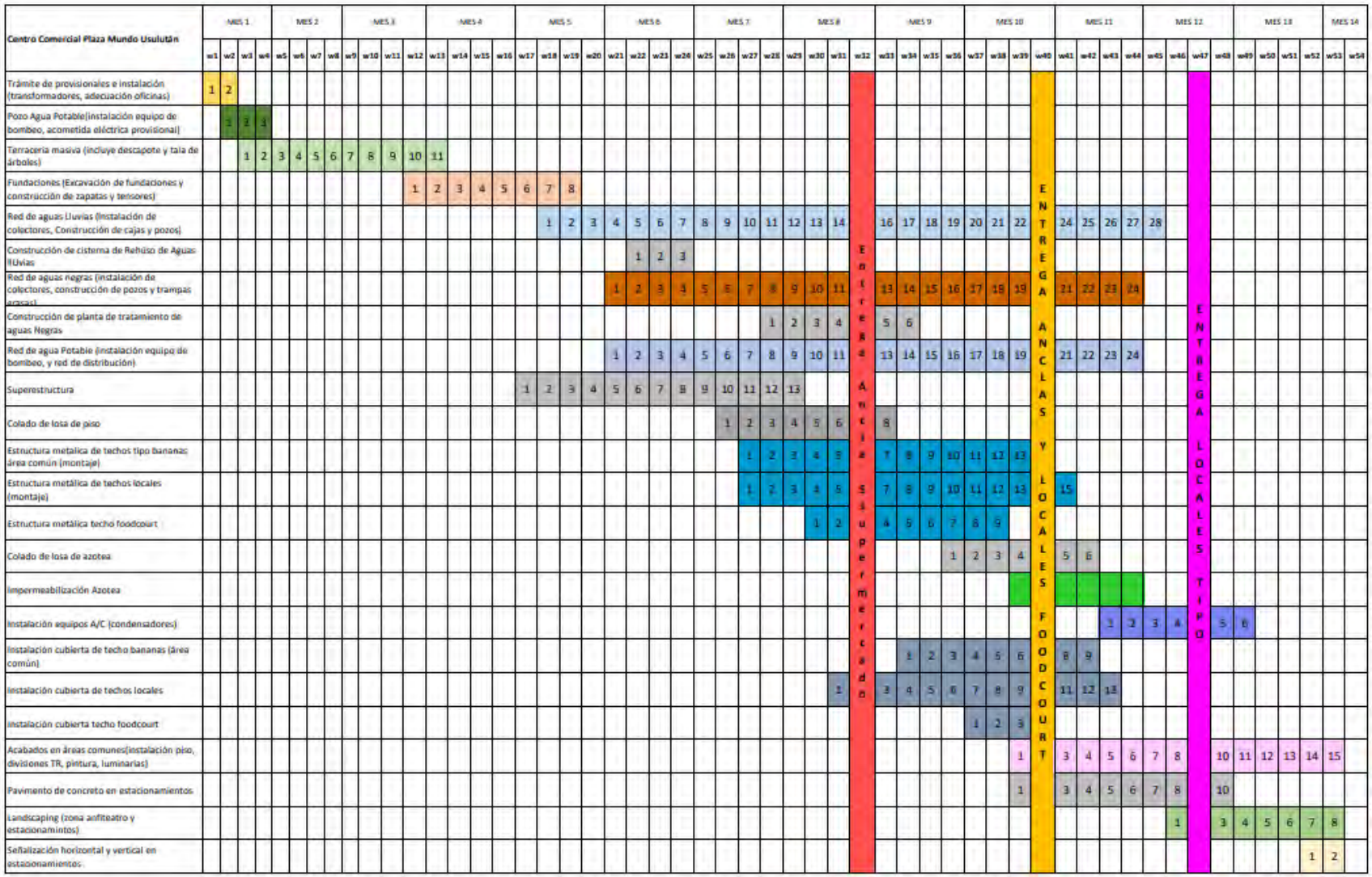


Ilustración 8: Cronograma de ejecución

La implementación del cronograma de actividades de ejecución del proyecto se iniciará a partir de la obtención de los permisos institucionales como el Permiso de Construcción que emita la municipalidad de Usulután, así como el permiso de tala de la misma municipalidad, entre otros.

2.11. Sistema constructivo y tecnológico

2.11.1. Iluminación

Todas las áreas del proyecto contarán con luminarias tipo LED con la intensidad y características necesarios para cada tipo de ambiente de acuerdo con la recomendaciones y especificación de la empresa responsable del diseño eléctrico del proyecto. Los sistemas de iluminación serán controlados automáticamente desde el centro de control del centro comercial con horarios definidos y controlados de acuerdo con las necesidades diarias para lo cual se contará con sensores de iluminación en puntos estratégicos.

2.11.2. Ventilación

Los locales comerciales en promedio requerirán de equipos de aire acondicionado de 5 toneladas. El proyecto contará con tecnología *“inverter”* para reducir el consumo energético del proyecto.

2.11.3. Paredes

Las paredes interiores del centro comercial entre locales y para baños se construirán con ensambles de tablaroca y las perimetrales o fachadas con sistemas prefabricados de concreto o similares que permitan un montaje eficiente.

2.11.4. Tipos de pisos

Los pisos interiores de las edificaciones serán de porcelanato para alto tráfico en dimensiones y colores a definir durante la etapa de construcción.

2.11.5. Techos

Los techos de las edificaciones estarán conformados por cubiertas de lámina cal.26 de acabado antirreflejante, con aislante térmico, sobre una estructura metálica.

2.11.6. Sistema hidrosanitario

Para el sistema de drenajes se deberá considerar la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores aguas lluvias, negras y agua potable. Comprende el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de la infraestructura de la red de abastecimiento y de drenaje de aguas negras y lluvias del complejo comercial. Además, comprende la construcción del pozo profundo de abastecimiento y la cisterna de agua potable, sistema de detención de aguas lluvias y la planta de tratamiento de aguas residuales.

ESTADO DE RESULTADOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
INGRESOS																													
Inereso por Alquileres	$ 780,827.14	$ 4,684,962.84	$ 4,913,030.89	$ 4,986,726.35	$ 5,036,593.62	$ 5,086,959.55	$ 5,137,829.15	$ 5,189,207.44	$ 5,241,099.51	$ 5,293,510.51	$ 5,346,445.61	$ 5,399,910.07	$ 5,453,909.17	$ 5,508,448.26	$ 5,563,532.74	$ 5,619,168.07	$ 5,675,359.75	$ 5,732,113.35	$ 5,789,434.48	$ 5,847,328.83	$ 5,905,802.12	$ 5,964,860.14	$ 6,024,508.74	$ 6,084,753.83	$ 6,145,601.37	$ 6,207,057.38	$ 6,269,127.95	$ 6,331,819.23	$ 6,395,137.42
Ingresos por CAM	$ 172,433.24	$ 1,039,772.46	$ 1,072,204.86	$ 1,077,565.88	$ 1,082,953.71	$ 1,088,368.48	$ 1,093,810.32	$ 1,099,279.37	$ 1,104,775.77	$ 1,110,299.65	$ 1,115,851.15	$ 1,121,430.40	$ 1,127,037.55	$ 1,132,672.74	$ 1,138,336.11	$ 1,144,027.79	$ 1,149,747.92	$ 1,155,496.66	$ 1,161,274.15	$ 1,167,080.52	$ 1,172,915.92	$ 1,178,780.50	$ 1,184,674.40	$ 1,190,597.78	$ 1,196,550.76	$ 1,202,533.52	$ 1,208,546.19	$ 1,214,588.92	$ 1,220,661.86
Ingresos por parqueos	$ 82,434.92	$ 526,284.00	$ 536,809.68	$ 544,861.83	$ 550,310.44	$ 555,813.55	$ 561,371.68	$ 566,985.40	$ 572,655.25	$ 578,381.81	$ 584,165.62	$ 590,007.28	$ 595,907.35	$ 601,866.43	$ 607,885.09	$ 613,963.94	$ 620,103.58	$ 626,304.62	$ 632,567.66	$ 638,893.34	$ 645,282.27	$ 651,735.10	$ 658,252.45	$ 664,834.97	$ 671,483.32	$ 678,198.16	$ 684,980.14	$ 691,829.94	$ 698,748.24
Ingresos Financieros	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
TOTAL DE INGRESOS	$ 1,082,627.44	$ 6,297,951.44	$ 6,568,977.57	$ 6,656,086.20	$ 6,716,789.91	$ 6,778,073.72	$ 6,839,943.29	$ 6,902,404.35	$ 6,965,462.68	$ 7,029,124.11	$ 7,093,394.53	$ 7,158,279.90	$ 7,223,786.22	$ 7,289,919.57	$ 7,356,686.09	$ 7,424,091.94	$ 7,445,211.26	$ 7,513,914.63	$ 7,583,276.30	$ 7,653,302.69	$ 7,724,000.31	$ 7,795,375.74	$ 7,867,435.59	$ 7,940,186.57	$ 8,013,635.45	$ 8,087,789.05	$ 8,162,654.28	$ 8,238,238.09	$ 8,314,547.52
COSTOS Y GASTOS																													
Gastos po CAM	$ 185,249.10	$ 1,117,052.07	$ 1,122,637.33	$ 1,128,250.52	$ 1,133,891.77	$ 1,139,561.23	$ 1,145,259.04	$ 1,150,985.33	$ 1,156,740.26	$ 1,162,523.96	$ 1,168,336.58	$ 1,174,178.26	$ 1,180,049.15	$ 1,185,949.40	$ 1,191,879.15	$ 1,197,838.54	$ 1,203,827.74	$ 1,209,846.87	$ 1,215,896.11	$ 1,221,975.59	$ 1,228,085.47	$ 1,234,225.89	$ 1,240,397.02	$ 1,246,599.01	$ 1,252,832.00	$ 1,259,096.16	$ 1,265,391.65	$ 1,271,718.60	$ 1,278,077.20
Gastos de administración	$ 95,504.95	$ 271,454.10	$ 273,255.60	$ 275,075.12	$ 185,608.73	$ 278,768.92	$ 280,643.56	$ 191,232.86	$ 284,449.29	$ 286,380.74	$ 288,331.51	$ 198,997.68	$ 292,291.76	$ 294,301.63	$ 205,027.50	$ 298,381.88	$ 300,452.66	$ 211,240.04	$ 304,656.55	$ 306,790.07	$ 308,944.93	$ 219,817.24	$ 313,319.51	$ 315,539.67	$ 226,477.92	$ 320,046.80	$ 322,334.23	$ 324,644.53	$ 235,673.83
Gastos del Fondo de Titularización	$ 412,396.17	$ 147,525.47	$ 165,885.50	$ 188,133.08	$ 212,954.62	$ 239,092.24	$ 267,232.56	$ 299,455.12	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 325,294.00	$ 326,244.00
Gastos Financieros Préstamo LP	$ -	$ 2,837,075.80	$ 2,737,855.51	$ 2,629,327.67	$ 2,510,619.16	$ 2,380,774.98	$ 2,238,750.52	$ 2,083,403.19	$ 1,913,483.21	$ 1,727,623.56	$ 1,524,328.99	$ 1,301,963.99	$ 1,058,739.62	$ 792,699.12	$ 501,702.19	$ 183,407.74	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
CAPEX	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ -	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ -	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ -
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	$ 693,150.22	$ 4,373,107.45	$ 4,299,633.94	$ 4,220,786.38	$ 4,043,074.28	$ 4,038,197.37	$ 4,425,421.38	$ 3,725,076.50	$ 3,679,966.75	$ 3,995,357.95	$ 3,306,291.07	$ 3,000,433.93	$ 3,349,910.22	$ 2,598,244.15	$ 2,223,902.84	$ 2,498,457.87	$ 3,829,574.40	$ 1,746,380.92	$ 2,339,382.35	$ 1,854,059.66	$ 1,862,324.40	$ 2,272,872.83	$ 1,879,010.54	$ 1,887,432.68	$ 2,298,139.62	$ 1,904,436.97	$ 1,913,019.87	$ 2,415,192.83	$ 1,839,995.03
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	$ 389,477.22	$ 1,924,843.99	$ 2,269,343.63	$ 2,435,299.82	$ 2,673,715.63	$ 2,739,876.35	$ 2,414,521.91	$ 3,177,327.86	$ 3,285,495.93	$ 3,033,766.15	$ 3,787,103.45	$ 4,157,845.97	$ 3,873,876.00	$ 4,691,675.42	$ 5,132,783.24	$ 4,925,634.08	$ 5,615,636.86	$ 5,767,533.72	$ 5,243,893.94	$ 5,799,243.03	$ 5,861,675.91	$ 5,522,502.91	$ 5,988,425.05	$ 6,052,753.90	$ 5,715,495.83	$ 6,183,352.08	$ 6,249,634.40	$ 5,823,045.26	$ 6,474,552.50

Balance General	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Activo																													
Efectivo y Equivalentes	$ 1,535,015.19	$ 2,012,674.08	$ 1,287,852.31	$ 1,390,274.44	$ 1,584,495.98	$ 1,602,643.01	$ 1,219,031.89	$ 1,918,369.89	$ 2,057,800.46	$ 1,626,663.96	$ 2,279,966.53	$ 2,550,986.28	$ 2,146,914.16	$ 2,826,897.86	$ 3,126,431.63	$ 2,844,202.65	$ 6,353,324.08	$ 6,643,211.31	$ 6,308,926.20	$ 6,873,632.39	$ 7,050,328.60	$ 6,823,429.50	$ 7,409,492.55	$ 7,606,727.72	$ 7,401,301.81	$ 8,101,155.53	$ 8,232,463.68	$ 7,958,613.42	$ 8,772,801.81
Inversiones financieras	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ 973,695.92	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Inversión en Inmuebles	549,271,179.68	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############
CAPEX	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ 493,535.70	$ 493,535.70	$ 987,071.39	$ 987,071.39	$ 987,071.39	$ 1,480,607.09	$ 1,480,607.09	$ 1,480,607.09	$ 1,974,142.79	$ 1,974,142.79	$ 1,974,142.79	$ 2,467,678.48	$ 2,467,678.48	$ 2,467,678.48	$ 2,961,214.18	$ 2,961,214.18	$ 2,961,214.18	$ 3,454,749.88	$ 3,454,749.88	$ 3,454,749.88	$ 3,948,285.57	$ 3,948,285.57
TOTAL ACTIVO	$551,779,890.79	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############
Pasivo																													
Préstamo LP	$32,000,000.00	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	$ 7,104,457.43	$ 3,711,375.94	$ 0.00	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Préstamo CP	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Depósitos en garantía	$ 390,413.57	$ 390,413.57	$ 409,419.24	$ 415,560.53	$ 419,716.13	$ 423,913.30	$ 428,152.43	$ 432,433.95	$ 436,758.29	$ 441,125.88	$ 445,537.13	$ 449,992.51	$ 454,492.43	$ 459,037.36	$ 463,627.73	$ 468,264.01	$ 472,946.65	$ 477,676.11	$ 482,452.87	$ 487,277.40	$ 492,150.18	$ 497,071.68	$ 502,042.39	$ 507,062.82	$ 512,133.45	$ 517,254.78	$ 522,427.33	$ 527,651.60	$ 532,928.12
Excedentes acumulados del Fondo	$ 389,477.22	$ 1,924,843.99	$ 2,337,944.72	$ 3,699,681.59	$ 5,273,912.04	$ 6,801,870.61	$ 8,070,053.52	############	############	############	############	############	############	############	$ 30,196,303.57	$ 33,620,814.25	$ 36,151,557.12	$ 36,436,714.88	$ 36,097,653.01	$ 36,657,534.67	$ 36,829,358.11	$ 36,597,537.50	$ 37,178,629.84	$ 37,370,844.58	$ 37,160,348.04	$ 37,855,080.43	$ 37,981,216.04	$ 37,702,141.50	$ 38,511,053.38
TOTAL PASIVO	$32,779,890.79	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	$ 34,371,307.24	$ 34,089,078.25	$ 36,624,503.77	$ 36,914,391.00	$ 36,580,105.88	$ 37,144,812.07	$ 37,321,508.29	$ 37,094,609.18	$ 37,680,672.23	$ 37,877,907.40	$ 37,672,481.49	$ 38,372,335.21	$ 38,503,643.37	$ 38,229,793.10	$ 39,043,981.50
Patrimonio																													
Títulos de Participación	$19,000,000.00	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00	$ 19,000,000.00
Valoración de títulos	$ -	$ 2,463,558.98	$ 5,050,295.92	$ 7,766,369.70	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	$ 48,282,385.91	$ 53,160,064.19	$ 58,281,626.39	$ 63,659,266.69	$ 69,305,789.01	$ 75,234,637.44	$ 81,459,928.30	$ 87,996,483.70	$ 94,859,866.87	############	############	############	############	############	############
CAPEX	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 493,535.70	$ 493,535.70	$ 493,535.70	$ 987,071.39	$ 987,071.39	$ 987,071.39	$ 1,480,607.09	$ 1,480,607.09	$ 1,480,607.09	$ 1,974,142.79	$ 1,974,142.79	$ 1,974,142.79	$ 2,467,678.48	$ 2,467,678.48	$ 2,467,678.48	$ 2,961,214.18	$ 2,961,214.18	$ 2,961,214.18	$ 3,454,749.88	$ 3,454,749.88	$ 3,454,749.88	$ 3,948,285.57	$ 3,948,285.57
TOTAL PATRIMONIO	$19,000,000.00	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	$ 68,762,993.00	$ 74,134,206.98	$ 79,255,769.17	$ 84,633,409.48	$ 90,773,467.49	$ 96,702,315.93	############	############	############	############	############	############	############	############	############
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	$51,779,890.79	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############	############

Flujo de efectivo metodo directo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Flujo de Operación																													
Fuentes de efectivo:																													
Ingreso por Alquileres	$ 780,827.14	$ 4,684,962.84	$ 4,913,030.89	$ 4,986,726.35	$ 5,036,593.62	$ 5,086,959.55	$ 5,137,829.15	$ 5,189,207.44	$ 5,241,099.51	$ 5,293,510.51	$ 5,346,445.61	$ 5,399,910.07	$ 5,453,909.17	$ 5,508,448.26	$ 5,563,532.74	$ 5,619,168.07	$ 5,675,359.75	$ 5,732,113.35	$ 5,789,434.48	$ 5,847,328.83	$ 5,905,802.12	$ 5,964,860.14	$ 6,024,508.74	$ 6,084,753.83	$ 6,145,601.37	$ 6,207,057.38	$ 6,269,127.95	$ 6,331,819.23	$ 6,395,137.42
Ingresos por CAM	$ 172,433.24	$ 1,039,772.46	$ 1,072,204.86	$ 1,077,565.88	$ 1,082,953.71	$ 1,088,368.48	$ 1,093,810.32	$ 1,099,279.37	$ 1,104,775.77	$ 1,110,299.65	$ 1,115,851.15	$ 1,121,430.40	$ 1,127,037.55	$ 1,132,672.74	$ 1,138,336.11	$ 1,144,027.79	$ 1,149,747.92	$ 1,155,496.66	$ 1,161,274.15	$ 1,167,080.52	$ 1,172,915.92	$ 1,178,780.50	$ 1,184,674.40	$ 1,190,597.78	$ 1,196,550.76	$ 1,202,533.52	$ 1,208,546.19	$ 1,214,588.92	$ 1,220,661.86
Ingresos por parqueos	$ 82,434.92	$ 526,284.00	$ 536,809.68	$ 544,861.83	$ 550,310.44	$ 555,813.55	$ 561,371.68	$ 566,985.40	$ 572,655.25	$ 578,381.81	$ 584,165.62	$ 590,007.28	$ 595,907.35	$ 601,866.43	$ 607,885.09	$ 613,963.94	$ 620,103.58	$ 626,304.62	$ 632,567.66	$ 638,893.34	$ 645,282.27	$ 651,735.10	$ 658,252.45	$ 664,834.97	$ 671,483.32	$ 678,198.16	$ 684,980.14	$ 691,829.94	$ 698,748.24
Ingresos Financieros	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ 46,932.14	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Depósitos en garantía	$ 390,413.57	$ -	$ -	$ 19,005.67	$ 6,141.29	$ 4,155.61	$ 4,197.16	$ 4,239.13	$ 4,281.52	$ 4,324.34	$ 4,367.58	$ 4,411.26	$ 4,455.37	$ 4,499.93	$ 4,544.92	$ 4,590.37	$ 4,636.28	$ 4,682.64	$ 4,729.47	$ 4,776.76	$ 4,824.53	$ 4,872.77	$ 4,921.50	$ 4,970.72	$ 5,020.42	$ 5,070.63	$ 5,121.33	$ 5,172.55	$ 5,224.27	$ 5,276.52
Usos de efectivo:																													
Gastos po CAM	$ (185,249.10)	$(1,117,052.07)	$(1,122,637.33)	$(1,128,250.52)	$(1,133,891.77)	$(1,139,561.23)	$(1,145,259.04)	$(1,150,985.33)	$(1,156,740.26)	$(1,162,523.96)	$(1,168,336.58)	$(1,174,178.26)	$(1,180,049.15)	$(1,185,949.40)	$ (1,191,879.15)	$ (1,197,838.54)	$ (1,203,827.74)	$ (1,209,846.87)	$ (1,215,896.11)	$ (1,221,975.59)	$ (1,228,085.47)	$ (1,234,225.89)	$ (1,240,397.02)	$ (1,246,599.01)	$ (1,252,832.00)	$ (1,259,096.16)	$ (1,265,391.65)	$ (1,271,718.60)	$ (1,278,077.20)
Gastos de administración	$ (95,504.95)	$ (271,454.10)	$ (273,255.60)	$ (275,075.12)	$ (185,608.73)	$ (278,768.92)	$ (280,643.56)	$ (191,232.86)	$ (284,449.29)	$ (286,380.74)	$ (288,331.51)	$ (198,997.68)	$ (292,291.76)	$ (294,301.63)	$ (205,027.50)	$ (298,381.88)	$ (300,452.66)	$ (211,240.04)	$ (304,656.55)	$ (306,790.07)	$ (308,944.93)	$ (219,817.24)	$ (313,319.51)	$ (315,539.67)	$ (226,477.92)	$ (320,046.80)	$ (322,334.23)	$ (324,644.53)	$ (235,673.83)
Gastos del Fondo de Titularización	$ (412,396.17)	$ (147,525.47)	$ (165,885.50)	$ (188,133.08)	$ (212,954.62)	$ (239,092.24)	$ (267,232.56)	$ (299,455.12)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (325,294.00)	$ (326,244.00)
Gastos Financieros Préstamo LP	$ -	$(2,837,075.80)	$(2,737,855.51)	$(2,629,327.67)	$(2,510,619.16)	$(2,380,774.98)	$(2,238,750.52)	$(2,083,403.19)	$(1,913,483.21)	$(1,727,623.56)	$(1,524,328.99)	$(1,301,963.99)	$(1,058,739.62)	$ (792,699.12)	$ (501,702.19)	$ (183,407.74)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
CAPEX	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ (493,535.70)	$ -	$ -	$ (493,535.70)	$ -	$ -	$ (493,535.70)	$ -	$ -	$ -	$ (493,535.70)	$ -	$ -	$ -	$ (493,535.70)	$ -	$ -	$ (493,535.70)	$ -	$ -	$ -	$ (493,535.70)	$ -	$ -
Total Fluio de Operación	$ 779,890.79	$ 1,924,843.99	$ 2,288,349.30	$ 2,441,441.11	$ 2,677,871.24	$ 2,744,073.51	$ 2,418,761.05	$ 3,181,609.38	$ 3,289,820.27	$ 3,038,133.74	$ 3,791,514.71	$ 4,162,301.34	$ 3,878,375.92	$ 4,696,220.35	$ 5,137,373.62	$ 4,930,270.36	$ 5,620,319.50	$ 5,772,263.18	$ 5,248,670.70	$ 5,804,067.56	$ 5,866,548.69	$ 5,527,424.41	$ 5,993,395.77	$ 6,057,774.32	$ 5,720,566.46	$ 6,188,473.42	$ 6,254,806.95	$ 5,828,269.53	$ 6,479,829.01
Flujo de Inversión																													
Fuentes de efectivo:																													
Inversiones financieras	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 973,695.92	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Inmuebles	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Usos de efectivo:																													
Inversiones financieras	$ (973,695.92)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Inmuebles	############	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Total Flujo de Inversión	############	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 973,695.92	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Flujo de financiamiento																													
Fuentes de efectivo:																													
Adquisición Préstamos de Bancos	$32,000,000.00	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Participaciones a valor nominal	$19,000,000.00	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Usos de efectivo:																													
Pago Préstamos de Bancos	$ -	$(1,057,707.88)	$(1,156,928.17)	$(1,265,456.02)	$(1,384,164.52)	$(1,514,008.70)	$(1,656,033.16)	$(1,811,380.49)	$(1,981,300.48)	$(2,167,160.13)	$(2,370,454.70)	$(2,592,819.70)	$(2,836,044.07)	$(3,102,084.56)	$ (3,393,081.49)	$ (3,711,375.94)	$ (0.00)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Distribución de Excedentes	$ -	$ (389,477.22)	$(1,856,242.90)	$(1,073,562.96)	$(1,099,485.18)	$(1,211,917.78)	$(1,146,339.01)	$ (670,890.90)	$(1,169,089.22)	$(1,302,110.11)	$ (767,757.45)	$(1,298,461.89)	$(1,446,403.98)	$ (914,152.08)	$ (1,444,758.35)	$ (1,501,123.40)	$ (3,084,893.99)	$ (5,482,375.95)	$ (5,582,955.82)	$ (5,239,361.37)	$ (5,689,852.47)	$ (5,754,323.52)	$ (5,407,332.72)	$ (5,860,539.15)	$ (5,925,992.38)	$ (5,488,619.70)	$ (6,123,498.79)	$ (6,102,119.79)	$ (5,665,640.62)
Total Usos No Operacionales	$51,000,000.00	$(1,447,185.10)	$(3,013,171.07)	$(2,339,018.97)	$(2,483,649.70)	$(2,725,926.48)	$(2,802,372.16)	$(2,482,271.39)	$(3,150,389.69)	$(3,469,270.23)	$(3,138,212.15)	$(3,891,281.59)	$(4,282,448.05)	$(4,016,236.64)	$ (4,837,839.84)	$ (5,212,499.34)	$ (3,084,893.99)	$ (5,482,375.95)	$ (5,582,955.82)	$ (5,239,361.37)	$ (5,689,852.47)	$ (5,754,323.52)	$ (5,407,332.72)	$ (5,860,539.15)	$ (5,925,992.38)	$ (5,488,619.70)	$ (6,123,498.79)	$ (6,102,119.79)	$ (5,665,640.62)
Variación en Efectivo	$ 1,535,015.19	$ 477,658.89	$ (724,821.77)	$ 102,422.13	$ 194,221.54	$ 18,147.03	$ (383,611.12)	$ 699,337.99	$ 139,430.57	$ (431,136.50)	$ 653,302.57	$ 271,019.75	$ (404,072.12)	$ 679,983.70	$ 299,533.77	$ (282,228.98)	$ 3,509,121.43	$ 289,887.23	$ (334,285.12)	$ 564,706.19	$ 176,696.22	$ (226,899.11)	$ 586,063.05	$ 197,235.17	$ (205,425.92)	$ 699,853.72	$ 131,308.16	$ (273,850.26)	$ 814,188.39
Efectivo al inicio	$ -	$ 1,535,015.19	$ 2,012,674.08	$ 1,287,852.31	$ 1,390,274.44	$ 1,584,495.98	$ 1,602,643.01	$ 1,219,031.89	$ 1,918,369.89	$ 2,057,800.46	$ 1,626,663.96	$ 2,279,966.53	$ 2,550,986.28	$ 2,146,914.16	$ 2,826,897.86	$ 3,126,431.63	$ 2,844,202.65	$ 6,353,324.08	$ 6,643,211.31	$ 6,308,926.20	$ 6,873,632.39	$ 7,050,328.60	$ 6,823,429.50	$ 7,409,492.55	$ 7,606,727.72	$ 7,401,301.81	$ 8,101,155.53	$ 8,232,463.68	$ 7,958,613.42
Efectivo al final	$ 1,535,015.19	$ 2,012,674.08	$ 1,287,852.31	$ 1,390,274.44	$ 1,584,495.98	$ 1,602,643.01	$ 1,219,031.89	$ 1,918,369.89	$ 2,057,800.46	$ 1,626,663.96	$ 2,279,966.53	$ 2,550,986.28	$ 2,146,914.16	$ 2,826,897.86	$ 3,126,431.63	$ 2,844,202.65	$ 6,353,324.08	$ 6,643,211.31	$ 6,308,926.20	$ 6,873,632.39	$ 7,050,328.60	$ 6,823,429.50	$ 7,409,492.55	$ 7,606,727.72	$ 7,401,301.81	$ 8,101,155.53	$ 8,232,463.68	$ 7,958,613.42	$ 8,772,801.81

Atlántida Titularizadora
Administradora de Fondos de Titularización

EL INFRASCRITO DIRECTOR SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., CERTIFICA:

Que en el libro de accionistas de la sociedad consta la composición de accionistas de la sociedad, de la siguiente manera:

Accionista Atlántida Titularizadora, S.A.	No. Acciones	Valor Nominal total (US $)	Participación (%)	Tipo de Acciones
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	12,539	$1,253,900.00	99.99203%	Nominativas
Guillermo Bueso Anduray	1	$100.00	0.00797%	Nominativas
TOTAL	12,540	$1,254,000.00	100%	Nominativas

Para constancia de lo anterior, firmo y sello, en la ciudad de San Salvador, a los treinta y un días del mes de mayo de dos mil veintitrés.

FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO
Secretario de la Junta Directiva

VESENIA DE LOURDES MAGAÑA SANDOVAL NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DOY FE: Que la firma que calza el anterior escrito es AUTENTICA, por haber sido puesta de su puño y letra y a mi presencia por el señor FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO, de cincuenta y tres años de edad, Licenciado en Ciencias Jurídicas, salvadoreño, del domicilio de San Salvador, a quien conozco portador de su documento único de identidad cero dos cuatro tres seis cuatro dos dos – dos, actuando en su calidad de Director Secretario y por tanto Representante Legal de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., sociedad de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- uno ocho cero tres dos uno- uno cero dos – uno; calidad que doy fe de ser legitima por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura

Pública de Modificación al Pacto Social de ATLÁNTIDA, TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse ATLÁNTIDA, TITULARIZADORA S.A. y reunión en un solo texto, celebrada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con quince minutos del ocho de junio de dos mil veintidós, ante los oficios de Rafael Alberto Mendoza Calderon, e inscrita en el Registro de Comercio al número DOS del Libro CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Sociedades el día veintiocho de junio de dos mil veintidós. En dicho instrumento se hace constar que su denominación y domicilio son los antes expresados, que es de nacionalidad salvadoreña, y de plazo indeterminado; que la administración de la Sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por tres Directores Propietarios: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, y sus respectivos suplentes, quienes ejercerán sus cargos por períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, quienes podrán actuar conjunta o separadamente, b) Credencial de nombramiento de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora inscrita en el Registro de Comercio al número VEINTISIETE del Libro CUATRO MIL SETECIENTOS ONCE del Registro de Sociedades el día catorce de marzo de dos mil veintitrés, en la que consta que la actual Junta Directiva fue nombrada para el plazo de cinco años, estando facultado el licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en su calidad de Director Secretario, para otorgar actos como el presente. En la ciudad de San Salvador, a los treinta y un días del mes de mayo de dos mil veintitrés.

YESENIA DE LOURDES MAGAÑA SANDOVAL
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña, Subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A.)
Balance General
Al 30 de abril de 2023
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	
Activo Corriente	
Bancos e intermediarios financieros no bancarios	57,990.97
Inversiones Financieras	1,201,744.33
Cuentas y documentos por cobrar	54,600.44
Rendimientos por cobrar	20,014.19
Impuestos	16,050.82
Gastos pagados por anticipado	19,747.91
	1,370,148.66
Activo No Corriente	
Activos intangibles	65,739.12
	65,739.12
TOTAL ACTIVO	**1,435,887.78**
PASIVO	
Pasivo Corriente	
Cuentas por pagar	4,791.80
Impuestos por pagar	184.51
Total Pasivo	**4,976.31**
PATRIMONIO	
Capital	
Capital Social	1,254,000.00
Reservas de capital	
Reservas de capital	16,569.23
Resultados	
Utilidad acumulada de ejercicios anteriores	150,228.46
Resultados del presente periodo	10,113.78
Total Patrimonio	**1,430,911.47**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**1,435,887.78**

ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña, Subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A.)
Estado de Resultados
Periodo del 01 de enero al 30 de abril de 2023
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota		2023
INGRESOS			
Ingresos de explotación			
Ingresos por titularización de activos		US$	
Ingresos por excedentes de titularización			
Ingresos diversos			
			-
EGRESOS			
Costos de explotación			
Gastos de operación por titularización de activos		US$	401.80
Gastos generales de administración y de personal de operaciones de titularización			19,329.32
Gastos por depreciación, amortización y deterioro por operaciones corrientes			8,668.88
Desvalorización de activos de largo plazo poseídos para la venta			-
			28,400.00
Resultado de operación			- 28,400.00
Ingresos Financieros			
Operaciones de compraventa de moneda extranjera		US$	-
Ingresos por inversiones financieras			39,154.96
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar			-
Recuperación de activos financieros			-
Otros ingresos financieros			-
			39,154.96
Utilidad antes de intereses e impuestos			10,754.96
Impuesto sobre la renta			
Impuesto sobre la renta			165.44
Utilidad ordinaria después de impuesto			**10,589.52**
Gastos financieros			
Gastos de operaciones por cambio de moneda extranjera		US$	-
Gastos de operación por inversiones propias			2,814.98
Gastos por obligaciones con instituciones financieras			-
Gastos por cuentas y documentos por pagar			
Gastos por bienes recibidos en arrendamiento financiero			-
Otros gastos financieros			-
Provisiones para incobrabilidad y desvalorización de inversiones			-
Perdidas en venta de activos			-
			2,814.98
Utilidad ordinaria después de impuestos			**7,774.54**
Utilidad (perdida) retenidas al principiar el año			
Ajustes			-
Ingresos extraordinarios			
Ingresos extraordinarios			2,339.24
Gastos extraordinarios			
Gastos extraordinarios			-
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)			**10,113.78**

Atlántida
Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Informe y estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Contenido
31 de diciembre de 2022 y 2021

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estados financieros:	
Balance General	5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 29

bakertilly
PBX: 503 2556-0505
www.bakertilly.com.sv

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y a los
Accionistas de
Atlántida Titularizadora, S. A.

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Atlántida Titularizadora, S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2022, y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Atlántida Titularizadora, S. A., al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador vigentes en El Salvador contenidas en el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008).

Bases de la Opinión
Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis de Asunto - Base contable
Hacemos referencia a la Nota 2 respecto a que los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Titularizadoras vigentes en El Salvador; las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la Nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la Nota 18. Los estados financieros y sus notas se preparan de conformidad con el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008). Nuestra opinión no se modifica en relación a este asunto.

Otra información
La Dirección de la Titularizadora es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria de labores de la Titularizadora, e incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría correspondiente. Se espera que la memoria de labores de la Titularizadora esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información que identificamos más arriba cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si parece que existe un error material en la otra información por algún otro motivo.

Asunto Clave de la Auditoría
Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. Al 31 de diciembre de 2022, no se identificó asunto clave de auditoría. El siguiente asunto ha sido clave en la auditoría:

- Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones financieras tienen un saldo de US$1,296.26 (Nota 7). Monto que es de importancia significativa en los estados financieros y en la ejecución de nuestra auditoría, los cuales son determinados conforme a normas y regulaciones aplicables; y en los que el uso inapropiado de los criterios establecidos puede tener un efecto importante en los estados financieros.

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros
La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Contables para Titularizadoras vigentes en El Salvador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad también tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones, y si los estados financieros representan transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Registro No. 3614

AUDITOR-DINORA DE JESUS CHACON DE ACOSTA
INSCRIPCION
No. 3479
CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITORES-AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
INSCRIPCION
No. 3614
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Dinora de Jesús Chacón de Acosta
Socia

8 de febrero de 2023
San Salvador, República de El Salvador

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Balance General
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y sus equivalentes	7	$ 345.20	$ 151.29
Inversiones financieras	7	1,296.26	2,762.22
Cuentas y documentos por cobrar	7	47.06	-
Rendimientos por cobrar	7	32.34	32.02
Impuestos	7	15.40	1.08
Gastos pagados por anticipado	7	21.84	-
		1,758.10	2,946.61
Activo no corriente:			
Activos intangibles	8	74.41	-
Total activo		$ 1,832.51	$ 2,946.61
Pasivo			
Pasivo corriente			
Porción corriente de pasivos a largo plazo	10	$ 385.00	$ 1,669,83
Cuentas por pagar	9	12.64	7.04
Impuestos por pagar		14.07	1.89
Total pasivo		$ 411.71	$ 1,678.76
Patrimonio			
Capital	12		
Capital social		1,254.00	1,200.00
Reservas de capital		16.57	4.88
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		8.97	-
Resultados del presente periodo		141.26	62.97
Total patrimonio		1,420.80	1,267.85
Total pasivo más patrimonio		$ 1,832.51	$ 2,946.61
Contingentes de compromiso y control propias:			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Valores y bienes propios en custodia		$ 382.00	$ 362.50
Valores y bienes propios cedidos en garantía		618.00	2,191.50
Total		$ 1,000.00	$ 2,554.00
Contingentes de compromiso y control acreedoras:			
Cuentas de control acreedoras			
Valores y bienes propios en custodia		$ 382.00	$ 362.50
Valores y bienes propios cedidos en garantía		618.00	2,191.50
Total		$ 1,000.00	$ 2,554.00

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Resultados
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Ingresos			
Ingresos de explotación		-	-
Ingresos por titularización de activos		$ 50.00	-
		50.00	-
Egresos			
Costos de explotación			
Gastos de operación por titularización de activos		$ (0.35)	-
Gastos generales de admón. y de personal de operaciones de Titularización		(23.87)	$ (6.50)
Gastos por depreciación, amortización y deterioro por operaciones corrientes		(3.61)	-
		(27.83)	(6.50)
Resultado de operación		$ 22.17	$ (6.50)
Ingresos Financieros			
Ingresos por inversiones financieras		179.39	109.73
Utilidad antes de intereses e impuestos		201.56	103.23
Impuesto sobre la renta	6	(14.03)	(1.87)
Utilidad ordinaria después de impuesto		187.53	101.36
Gastos financieros			
Gastos de operación por inversiones propias		(34.59)	(5.99)
Gastos por cuentas y documentos por pagar		-	(27.52)
		(34.59)	(33.51)
Utilidad neta del ejercicio		$ 152.94	$ 67.85
Utilidades por acción			
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto		$ 13.32	$ 8.60
Utilidad del ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 12.20	$ 5.65
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 12.20	$ 5.65
No. de acciones comunes en circulación		12,540	12,000
Valor nominal de acción		$ 100.00	$ 100.00

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 29 de abril de 2021		$ 1,200.00	-	-	$ 1,200.00
Reserva legal		-	$ 4.88	-	4.88
Resultado del ejercicio		-	-	$ 62.97	62.97
Saldos al 31 de diciembre de 2021		$ 1,200.00	$ 4.88	$ 62.97	$ 1,267.85
Capitalización de utilidades acumuladas		54.00	-	(54.00)	-
Reserva legal	12	-	11.69	-	11.69
Resultado del ejercicio		-	-	141.26	141.26
Saldos al 31 de diciembre de 2022	12	$ 1,254.00	$ 16.57	$ 150.23	$ 1,420.80

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de dólares de los Estados de Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Entrada por operaciones de inversión propia		$ 179.08	$ 10.99
Entrada por servicios		50.00	-
Menos:			
Pagos por compra de inversión propia		(35.23)	(27.71)
Pagos por costos de servicios		(38.60)	(2.71)
Pago de impuestos y contribuciones		(17.27)	(3.46)
Otros pagos relativos a la operación		(3.73)	(0.14)
Efectivo y equivalente de efectivo provistos por (usados en) actividad de operación		134.25	(23.03)
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Otros ingresos relativos a la inversión		1,465.96	-
Menos:			
Pagos por compra de inversiones financieras		(121.47)	(2,695.51)
Efectivo y equivalente de efectivo (usados en) actividades de inversión		1,344.49	(2,695.51)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento			
Entrada de aportes de accionistas		-	1,200.00
Entrada por operaciones de reporto		-	1,669.83
Menos:			
Pago de operaciones de reporto		(1,284.83)	-
Efectivo y equivalente de efectivo (usados en) provenientes de actividades de financiamiento		(1,284.83)	2,869.83
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		193.91	151.29
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al iniciar el ejercicio		151.29	-
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	7	$ 345.20	$ 151.29
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo provenientes de las actividades de operación			
Resultado del ejercicio		152.94	67.85
Cargos y abonos por cambios netos en el activos y pasivo:			
Cuentas y documentos por cobrar		(14.63)	(99.82)
Cuentas y documentos por pagar		5.59	7.05
Gastos pagados por anticipado		(21.84)	-
Impuesto y contribuciones por pagar		12.19	1.89
Efectivo y equivalente de efectivo provistos por (usados en) actividades de operación		$ 134.25	$ (23.03)

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Nota 1. Constitución e inscripción en el Registro Público Bursátil

Atlántida Titularizadora, S. A., es una sociedad anónima subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A., y parte del Conglomerado Financiero Inversiones Financieras Atlántida, regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador. La Titularizadora, tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización, además, de emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo con las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Atlántida Titularizadora, S. A., de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos, presento testimonio de escritura de constitución con fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno ante los oficios de la Notario Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-OCHO/DOS MIL VEINTIUNO, de fecha doce de marzo del mismo año, siendo calificada favorablemente. Realizando la escritura de constitución el día dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, antes los oficios notariales de Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval e inscrita en el Registro de Comercio al número cinco del libro No. 4354 del Registro de Sociedades del Folio 14 al Folio 39 de fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA0001-2021 de fecha 13 de agosto de 2021, cuya certificación No. SSF00942021 de fecha 16 de agosto 2021.

Con fecha 08 de abril de dos mil veintidós se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Rafael Alberto Mendoza Calderón para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD – VEINTISIETE/DOS MIL VEINTIDÓS, inscrita en el Registro de Comercio al número 2 del libro 4588 del Registro de Sociedades del folio 5 al folio 32, fecha de inscripción veintiocho de junio de dos mil veintidós.

Nota 2. Criterios contables utilizados

Base de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas contables para Titularizadoras de activos vigentes en El Salvador contenidas en el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008), el cual establece el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las notas respectivas, con modificación aprobada por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión No. CN-10/2016, de fecha 12 de octubre de dos mil dieciséis, con vigencia a partir del 17 de octubre de dos mil dieciséis, la cual es una base de contabilidad aceptable distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyas principales diferencias se presentan en la Nota 18.

La Titularizadora aplicará las NIIF en su opción más conservadora cuando el ente regulador no se haya manifestado por alguna de las opciones permitidas, en el caso que la transacción u operación no se encuentre normada deberá contabilizarse utilizando el marco conceptual de la referida Norma.

Unidad monetaria

La moneda de medición y presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los estados financieros y las de sus notas están expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el digito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el ultimo digito requerido se aumenta una unidad. Si el digito a la derecha del último requerido es menor que 5, el ultimo digito requerido se deja intacto.

Posteriormente, el 9 de junio de 2021 fue aprobada la Ley BITCOIN, la cual entro en vigor el 7 de septiembre de 2021, reconociendo el Bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción. Esto sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Integración Monetaria. El tipo de cambio entre el Bitcoin y el dólar de los Estados Unidos de América lo establece libremente el mercado.

Los libros de la Titularizadora se llevan en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos.

Uso de estimaciones y criterios

La preparación de los estados financieros requiere que la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el periodo en que se produzcan tales efectos y cambios.

Principales políticas contables utilizadas

A continuación, se resumen las políticas contables más importantes adoptadas por la Titularizadora, las cuales reflejan la aplicación de prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas, vigente:

a. Periodo contable.

   El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

b. Bases de preparación y presentación de los estados financieros.

   Los estados financieros se preparan sobre la base del costo histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

c. Corrección monetaria.

   Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.

d. Bases de conversión

   Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de América, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del periodo, no obstante, al cierre del ejercicio la Titularizadora, no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar.

e. Activos intangibles.

Los activos intangibles serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos se determinará tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora.

f. Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

g. Impuesto diferido e impuesto sobre la renta

Las entidades constituidas en El Salvador pagan impuesto sobre la renta por los ingresos obtenidos en el país, conforme a la Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N.º 134 de fecha 18 de diciembre de 1991, en vigencia a partir del 1 de enero de 1992.

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance, según lo establece el artículo 41 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

De existir una diferencia significativa entre la base contable y la base fiscal se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

h. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de estos.

i. Indemnización

i.1 Beneficio de indemnización

De acuerdo con la Legislación salvadoreña vigente, los empleados despedidos sin causa justificada deben ser indemnizados por un monto equivalente a un mes de sueldo por cada año de trabajo (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente).

La Titularizadora ha adoptado la práctica de llevar a resultados las cantidades pagadas cuando se toma la decisión de prescindir de los servicios de un empleado.

i.2 Beneficio por renuncia voluntaria

La Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, establece que las instituciones del sector privado e instituciones autónomas cuyas
relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo estarán obligadas a cancelar una prestación económica por renuncia voluntaria de sus trabajadores. Para tener derecho a la prestación económica, el trabajador deberá tener acreditado como mínimo dos años de servicio continuo y efectivo en la empresa y deberá dar un preaviso por escrito al patrono.

Los trabajadores recibirán una prestación económica equivalentes a 15 días de salario básico vigente por cada año de servicio. Dicho salario no podrá ser mayor a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

j. Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.

Nota 3. Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora no ha efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 4. Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Atlántida Titularizadora, S. A., tiene establecido considerar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17) emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Gestión y control integral de riesgo

La gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que están expuestos los inversionistas, los fondos de titularización y la Titularizadora. Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a las instituciones de mercados bursátiles como es el caso del Riesgo financiero.

Riesgo Financiero

Se define como la incertidumbre producida en el rendimiento de una inversión provocada por cambios propios de la industria financiera, imposibilidad de devolución de capital por alguna de las partes o inestabilidad de los mercados financieros internacionales.

Factores del riesgo financiero

Los instrumentos financieros están expuestos a factores de riesgo, el cual se define como un rasgo, característica o exposición de un cliente que aumente su probabilidad de incurrir en una pérdida.

Cada uno de los factores de riesgo puede materializarse en una posible pérdida para la entidad o sus contrapartes, dentro de estos factores se pueden considerar:

a) Riesgo de crédito:

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a los emisores con los que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor. La gestión de dicho riesgo considerará cuando aplique los siguientes aspectos establecidos en el art 19 de NRP 11 “Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles”.

La exposición al riesgo de crédito relacionada con activos financieros en el balance general está constituida por el valor en libros del:

		Valor en libros		Fecha de vencimiento		Tasa	
Emisor	**Titulo**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Títulos valores conservados para negociación							
Emitidos por el Estado	LETES N-1	-	$ 630.00	-	19/05/2022	-	0.00%
	LETES N-2	-	654.83	-	06/06/2022	-	0.00%
	EUROSV2023	$ 275.00	275.00	24/01/2023	24/01/2023	8.63%	8.63%
	NOTASV2029	110.00	110.00	28/02/2029	28/02/2029	7.75%	7.75%
Emitidos por otras entidades del Sistema Financiero		-	301.62	-	Sin vencimiento	-	3.03%
Títulos valores para conservarse hasta el vencimiento							
Emitidos por el Estado	LETES N-1	-	$ 104.87	-	19/05/2022	-	0.00%
	LETES N-2	-	122.29	-	06/06/2022	-	0.00%
	EUROSV2023	$ 222.70	187.66	24/01/2023	24/01/2023	8.63%	8.63%
	NOTASV2029	377.88	375.95	28/02/2029	28/02/2029	7.75%	7.75%
Emitidos por otras entidades del Sistema Financiero		$ 310.68	-	Sin vencimiento	-	3.00%	-
Total		$ 1,296.26	$2,762.22	-	-	-	-

b) Riesgo de mercado:

La posibilidad de pérdida, producto de movimientos en los precios de mercado que generan un deterioro de valor en las posiciones de la entidad o los fondos que administra.

c) Riesgo de liquidez:

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas. La institución mitiga el riesgo de liquidez por medio de la aplicación de políticas de inversión, procurando mantener en cartera de inversiones instrumentos financieros de alta liquidez y de corto plazo.

Para asegurar un buen manejo y gestión en cuanto a la liquidez institucional se llevará un control de los activos propios para asegurar que estos sean eficientes en cuanto al manejo de obligaciones y generación de rendimiento de la institución. De la misma forma se considera un monitoreo de los ingresos y egresos que tiene la empresa, con el objetivo de tener la capacidad monetaria necesaria para operar con normalidad.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros son medidos como sigue:

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que son negociados en un mercado activo líquido es determinado con referencia al precio de mercado establecido.
- El valor razonable de otros activos y pasivos financieros (excluyendo instrumentos derivados) es determinado de acuerdo con modelos de precios generalmente aceptados, basados en análisis de flujo de caja descontado, utilizando precios de transacciones de mercado actuales observables y referencias de cotizaciones de agentes de bolsa de los instrumentos financieros similares.

- El valor razonable de instrumentos derivados es calculado utilizando precios cotizados. Donde dichos precios no están disponibles utilizando análisis de flujo de efectivo descontado usando la curva de rendimiento apropiado para el plazo restante al vencimiento para derivados no opcionales y modelos de precios para derivados opcionales. La Administración considera que el valor en libros de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado en el balance general se aproxima a su valor razonable.

Nota 5. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Titularizadora es miembro de un grupo de compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo transacciones con las mismas. En consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se llevan a cabo las transacciones no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora no presenta saldo por cobrar y pagar con sus miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2022, la Titularizadora tenía una cuenta corriente en Banco Atlántida El Salvador, S. A., con un saldo de US$345.20 (US$151.29 en 2021).

Nota 6. Impuestos diferidos e Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente se calcula en base a la Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N°134 del 18 de diciembre de 1991, vigente desde el 1 de enero de 1992, y sus reformas, requiriendo que el impuesto sobre la renta corresponda al 30% de la utilidad imponible para las compañías que obtengan ingresos gravables totales iguales o mayores a US$150.00 y 25% para las que sus ingresos sean menores a dicho límite (resultado del ejercicio ajustado por gastos no deducibles e ingresos no gravables y otras deducciones de ley).

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto presentadas por Atlántida Titularizadora, hasta tres años después de la fecha de su presentación.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se determinó el saldo de impuesto sobre la renta por un monto de US$14.03 y US$1.87, respectivamente.

La composición del impuesto sobre la renta en el estado de resultado al 31 de diciembre es el siguiente:

	2022	2021
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre	$ 50.09	$ 17.43
Menos:		
Reserva legal	(3.51)	(1.22)
Ingresos no gravados	(48.12)	(24.31)
Mas:		
Gastos no deducibles	15.57	9.97
Impuesto sobre la renta tasa del 30% (25% en 2021)	$ 14.03	$ 1.87

La Titularizadora no determinó impuesto diferido al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Nota 7. Otros activos corrientes

Los activos corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

a) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios

	2022	2021
Bancos e intermediarios locales:		
Depósitos en cuentas corrientes	$ 345.20	$ 151.29

b) Inversiones Financieras

	2022	2021
Inversiones conservadas para negociación		
Fondos de inversión	-	$ 301.62
Bonos públicos	$ 385.00	1,669.83
Inversiones conservadas hasta el vencimiento		
Fondos de inversión	310.68	311.73
Bonos públicos	600.58	479.04
	$ 1,296.26	$ 2,762.22

Al 31 de diciembre 2022, la Titularizadora mantenía títulos valores cedidos en garantía por operaciones en reporto de venta por un monto de US$385.00 (US$1,669.83 en 2021).

c) Cuentas y documentos por cobrar

	2022	2021
DEICE, S. A. DE C. V.	$ 47.06	-

De acuerdo con el contrato firmado por la Sociedad con DEICE, S. A. DE C. V., se establece que si por alguna circunstancia fuera del alcance y responsabilidad de la Sociedad no se recibieran las autorizaciones para el registro, DEICE, S. A. DE C. V., está obligada al pago de todos los costos relacionados en los que se haya incurrido y que fueron necesarios en la presentación para la autorización de la emisión.

d) Rendimientos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la provisión de los rendimientos por cobrar asciende a US$32.34 y US$32.02

e) Impuestos

	2022	2021
IVA-Crédito Fiscal	$ 13.27	-
Pago a cuenta de impuesto a la renta	1.21	$ 0.03
Impuesto sobre la renta retenido	0.92	1.05
	$ 15.40	$ 1.08

f) Gastos pagados por anticipado

	2022	2021
Suscripciones pagadas por anticipado	$ 1.19	-
Otros gastos por servicio pagados anticipadamente	20.65	-
	$ 21.84	-

Nota 8. Activo fijo e intangibles

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de activo fijo no tuvieron movimientos y no presentaron saldos.

Al 31 de diciembre de 2022, la Titularizadora mantiene saldos por activos intangibles por valor de US$74.41 (US$0.00 en 2021), amortizándose bajo el método de línea recta y considerándoles una vida útil de 36 meses.

El movimiento del activo intangible, registrado durante los periodos reportados se detalla a continuación:

	2022	2021
Licencias y concesiones		
Saldo inicial	-	-
(+) Adquisiciones	$ 78.02	-
(-) Amortizaciones	(3.61)	-
Saldo final	$ 74.41	-

Nota 9. Acreedores varios

Las cuentas por pagar por los periodos del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	2022	2021
Impuesto sobre la renta retenido a terceros	$ 5.10	-
Servicios profesionales por pagar	6.90	$ 1.25
Provisiones por costo de reportos	0.64	5.79
	$ 12.64	$ 7.04

Nota 10. Operaciones de reporto

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora presentó saldos por obligaciones con Casas de Corredores de Bolsa por operaciones de reporto según el detalle siguiente:

	2022	2021
Porción corriente de pasivos a largo plazo		
Obligaciones con Casas de Corredores de Bolsa por operaciones de reporto	$ 385.00	$ 1,669.83

Las operaciones de reporto de venta al 31 de diciembre de 2022 tenían una vigencia de 14 días (24 días en 2021), con una fecha de recompra del 04 de enero de 2023 (03 de enero de 2022, en 2021). El costo financiero promedio de estas operaciones fue de 6.08% (5.28% en 2021).

Nota 11. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora no presenta saldos por este concepto.

Nota 12. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social asciende a US$1,254.00. El cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 12,540 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$0.10 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Nombre del accionista	Participación social	Porcentajes participación	Participación social	Porcentajes participación
	2022		2021	
Banco Atlántida El Salvador, S. A.	12,539	99.99203%	11,999	99.99167%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.00797%	1	0.00833%
Total	12,540	100.00%	12,000	100.00%

Atlántida Titularizadora, S. A, posee como socio controlador a Banco Atlántida El Salvador, S. A., el cual posee 12,539 acciones que asciende a US$1,253.90 siendo el 99.99203% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

El capital mínimo requerido para las Sociedades Titularizadoras de Activos es de US$1,253.70. El capital social fijo de la Titularizadora es de US$1,254.00, el cual está en cumplimiento con la citada disposición.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas, que consta en el acta N° 2 de fecha 08 de abril de 2022, se autorizó el aumento de capital en US$54.00, el cual fue pagado mediante la capitalización de utilidades retenidas del ejercicio 2021, de conformidad con el artículo 178 del Código de Comercio, a tal efecto se emitieron 540 acciones comunes y nominativas. Banco Atlántida El Salvador, S. A., es la única suscriptora del cien por ciento de dicho aumento de capital.

Reserva Legal

De acuerdo con el Código de Comercio de la República de El Salvador, la Titularizadora, debe constituir anualmente una reserva legal equivalente al 7% de la utilidad antes de impuesto, hasta completar la quinta parte del capital social. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es US$16.57 y US$4.88 respectivamente.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados acumulados son utilidades por US$150.23 y US$62.97 respectivamente.

No existe un período límite para la distribución de utilidades; no obstante, la Ley requiere que antes de la distribución de utilidades, sean compensadas las pérdidas obtenidas. Las utilidades que se distribuyen a los accionistas ya sea en efectivo o en acciones, que correspondan a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2010, son consideradas como rentas no gravables para el accionista que las recibe, siempre que la Sociedad que realice la distribución haya pagado el impuesto correspondiente cuando las obtuvo. La distribución de dividendos de las utilidades que correspondan al año fiscal 2011 y en adelante, serán sujetas a una retención de impuesto sobre la renta del 5% que constituirá pago definitivo del respectivo impuesto para el accionista que recibe el dividendo.

Nota 13. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen juicios o litigios pendientes.

Nota 14. Causaciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen causaciones obtenidas de terceros.

Nota 15. Sanciones

Durante los periodos reportados, no se pagó ninguna cantidad en concepto de sanciones por incumplimiento.

Nota 16. Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Hechos relevantes 2022

1. El 18 de febrero de 2022 se llevó a cabo la Junta General Ordinaria de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S.A., en la cual se aprobaron entre otras cosas: la Memoria de labores, Estados Financieros y el Informe del Auditor Externo a diciembre del año 2021, el nombramiento del Auditor Externo y Fiscal, titular y

suplente, para el año 2022, así como la aplicación de resultados del año y la decisión de no repartir dividendos.

2. Con fecha 08 de abril del 2022 se realizó una Junta General Extraordinaria de Accionistas con el objetivo de aprobar, con base en solicitud recibida de la Superintendencia del Sistema Financiero, un aumento de Capital Social de Atlántida Titularizadora, S.A., y de incorporar en un solo texto el pacto social.

   A partir de lo anterior, el Capital Social de Atlántida Titularizadora, S.A. es de Mil Doscientos Cincuenta y Cuatro dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal, totalmente suscrito y pagado, representado y dividido en Doce Mil Quinientas Cuarenta acciones comunes y nominativas de un valor nominal de diez centavos de dólar de los Estados Unidos de América, cada una.

   El nuevo Capital Social de Atlántida Titularizadora, S.A. ya suscrito y pagado íntegramente, se divide así dentro de los otorgantes:

   a) Banco Atlántida El Salvador: Doce Mil Quinientas Treinta y Nueve acciones comunes, por un total de Mil Doscientos Cincuenta y Tres dólares con noventa centavos de los Estados Unidos de América.

   b) Guillermo Bueso Anduray: Una acción común, por un total de diez centavos de dólar de los Estados Unidos de América.

3. Con fecha 08 de junio de 2022 se firma Escritura de Modificación al Pacto Social de Atlántida Titularizadora, S.A., debido al aumento del capital social mínimo de la Sociedad y reúne el resto sin modificar en dicho instrumento.

4. Se informa de cambios en el cargo de Oficial de Cumplimiento de Atlántida Titularizadora, S.A., los cuales fueron aprobados por la Junta Directiva, según lo siguiente:

   a) Acuerdo de JD 06/2022, del nombramiento como Oficial de Cumplimiento Propietaria Interina, de la Licda. Andrea Verónica Díaz de Paniagua, y de Oficial de Cumplimiento Suplente Interina de la Licda. Luz de María Sánchez, a partir del 09 de julio de 2022. Lo anterior sustituyendo del cargo de Oficial de Cumplimiento Titular al Lic. Edson David Martínez García.

b) Acuerdo de JD 08/2022, del nombramiento como Oficial de Cumplimiento Titular Interino, del Lic. Franco Edmundo Jovel Carrillo para el período del 19 de agosto al 31 de agosto de 2022.

c) Acuerdo de JD 08/2022, del nombramiento como Oficial de Cumplimiento Titular del Lic. Marco David Platero Paniagua y Oficial de Cumplimiento Suplente de la Licda. Andrea Verónica Díaz de Paniagua, a partir del 01 de septiembre de 2022.

5. La Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión de Consejo Directivo CD-40/2022 de fecha 19 de agosto de 2022, autorizó registrar a Atlántida Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores.

6. La Bolsa de Valores de El Salvador por medio de Certificación emitida, informa que en el Libro de inscripción de emisores se encuentra asentada la resolución EM-49/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022, en la cual autorizan a Atlántida Titularizadora como Emisor de Valores.

7. Que luego de su constitución, Atlántida Titularizadora, S.A. mantiene al 31 de diciembre de 2022, su propiedad accionaria según fue modificada en escritura pública de abril de 2022.

8. Al 31 de diciembre del año 2022 no se poseían en Atlántida Titularizadora, S.A. Valores de Titularización Administrados.

Hechos relevantes 2021

1. Con fecha 12 de marzo de 2021, la Superintendencia del Sistema Financiero con base en Acuerdo del Consejo Directivo en su sesión CD-8/2021, remitió autorización para la constitución de la sociedad Atlántida Titularizadora, S. A.

2. Con fecha 18 de marzo de 2021, se constituye la Sociedad Anónima Atlántida Titularizadora, con un capital de US$1,200.00, siendo Banco Atlántida El Salvador, S. A. propietario del 99.99167%.

3. En cláusula XLIII de la escritura pública de constitución de la Sociedad Atlántida Titularizadora, S. A., quedo el nombramiento de la primera administración por un periodo de cinco años, la cual estará a cargo de la siguiente Junta Directiva:

Nombre	Cargo
Arturo Herman Medrano Castañeda	Director Presidente
Guillermo Bueso Anduray	Director Vicepresidente
Franco Edmundo Jovel Carrillo	Director Secretario
José Faustino Laínez Mejía	Primer Director Suplente
Ilduara Augusta Guerra Leví	Segundo Director Suplente
Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Tercer Director Suplente

4. La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S. A., en su sesión 01/2021 acordó entre otras cosas, el nombramiento del Lic. Franco Edmundo Jovel Carrillo como Gerente General de la sociedad.

5. La Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión de Consejo Directivo CD-22/2021, autorizó la modificación del Conglomerado Financiero Atlántida, por la incorporación de la sociedad Atlántida Titularizadora, S. A., como subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A.

6. Con fecha 29 de julio de 2021, la Superintendencia del Sistema Financiero con base en Acuerdo del Consejo Directivo en su sesión CD-30/2021, remitió autorización para el inicio de operaciones a partir de dicha fecha de comunicación.

7. Con fecha 11 de agosto de 2021, la Superintendencia del Sistema Financiero con base en la Ley de Titularización y de la Resolución RCTG-6/2008, remitía documentación del Sistema Contable de Atlántida Titularizadora. S. A., el cual se autorizaba para que pudiera ser utilizado en la operatividad de la Titularizadora.

8. Que luego de su constitución, Atlántida Titularizadora, S. A. mantiene al 31 de diciembre de 2021, su propiedad accionaria según fue creada en marzo del año 2021.

9. Al 31 de diciembre del año 2021, no se poseían en Atlántida Titularizadora, S. A. Valores de Titularización Administrados.

Nota 17. Gestión Integral de Riesgos

A través de la gestión integral de riesgos, Atlántida Titularizadora S. A., Administradora de Fondos de Titularización identifica, mide, controla, mitiga, monitorea y comunica todos los tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta, tanto de la Sociedad como de los Fondos que administra. Este proceso está creado con base en buenas prácticas internacionales, disposiciones regulatorias aplicables y en el marco del Gobierno Corporativo establecido por la Sociedad Titularizadora. Este contenido se plasma en Manual de Administración de Riesgo Integral.

Dicho documento fue creado y aprobado con el propósito de inicios de operaciones de la Sociedad Titularizadora y ha sido actualizado conforme los fondos que planea gestionar. A continuación, se resumen los aspectos más importantes:

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito: Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a los emisores con los que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

Riesgo de Contraparte: Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales, asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de liquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas

Riesgo de Liquidez: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas. La gestión de este riesgo, según Art. 22 de las NRP-11 aplicará únicamente para la administración de los fondos de terceros que realice la sociedad.

Riesgo de Mercado: Posibilidad de pérdida producto de movimientos en los precios de mercado que generan un deterioro de valor en las posiciones de la entidad o los fondos que administra.

Riesgos Operativos

Riesgo Operativo: Es la probabilidad de incurrir en una pérdida debido a fallas en los procesos, personas, sistemas de información o a causa de acontecimientos externos. Este riesgo incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal:

- Continuidad del Negocio: Proceso que busca identificar amenazas potenciales a una entidad y el impacto que podrían causar a las operaciones del negocio, en caso de materializarse. Actualmente, la Sociedad Titularizadora se encuentra siguiendo un Plan de Adecuación para cumplir con todas las disposiciones de las Normas Técnicas para el Sistema de Gestión de la Continuidad del Negocio (NRP-24), aprobadas el 14/04/2020

- Seguridad de la Información: La seguridad de la información se caracteriza por la búsqueda de garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información. Actualmente, la Sociedad Titularizadora se encuentra siguiendo un Plan de Adecuación para cumplir con todas las disposiciones de las Normas Técnicas para la Gestión de la Seguridad de la Información (NRP-23), aprobadas el 14/04/2020.

Riesgo de Custodia: Posibilidad de pérdida que afecte a los valores mantenidos en custodia debido a la insolvencia, negligencia, fraude, administración deficiente o mantenimiento inadecuado de registros o valores en custodia. Para las operaciones de la entidad y debido a normativas locales, se contrata a un proveedor encargado del manejo y custodia de los títulos valores transados por la Sociedad Titularizadora en caso de que este servicio sea requerido.

Adicional a los anteriores, Atlántida Titularizadora, S.A gestiona los riesgos en cumplimiento de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20)

Nota 18. Diferencias Entre las Normas Contables Aplicadas y las Normas Internacionales de Información Financiera

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables para

sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

   La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que por la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable.

   Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:

   i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.

   ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés

3. La vida útil de los activos intangibles se determina con base a los plazos fiscales, las NIIF establecen que la vida útil de los activos intangibles debe determinarse con base a la vida económica del bien.

4. Las NIIF requieren que se presenten todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en un periodo en una de las siguientes formas: En un único estado de resultado integral, o en dos estados segregados.

5. La normativa contable emitida por el Banco Central de Reserva requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal.

6. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.

7. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado.

   Igualmente se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la Titularizadora, así como los métodos y supuestos utilizados.

Atlántida
Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Informe y estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Contenido
31 de diciembre de 2021

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros	
Balance General	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 23

bakertilly
PBX: 503 2556-0505
FAX: 503 2556-0504
www.bakertilly.com.sv

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y a los
Accionistas de
Atlántida Titularizadora, S. A.

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Atlántida Titularizadora, S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021, y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Atlántida Titularizadora, S. A., al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador vigentes en El Salvador contenidas en el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008).

Bases de la Opinión
Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis de Asunto - Base contable
Hacemos referencia a la Nota 2 respecto a que los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Titularizadoras vigentes en El Salvador; las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la Nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la Nota 18. Los estados financieros y sus notas se preparan de conformidad con el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008). Nuestra opinión no se modifica en relación a este asunto.

Asunto Clave de la Auditoría
Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. Al 31 de diciembre de 2021, no se identificó asunto clave de auditoría.

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros
La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Contables para Titularizadoras vigentes en El Salvador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad también tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones, y si los estados financieros representan transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Registro No. 3614

Dinora de Jesús Chacón de Acosta
Socia

8 de febrero de 2022
San Salvador, República de El Salvador

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Balance General al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y sus equivalentes	7	$ 151,289.60
Inversiones Financieras	7	2,762,223.22
Rendimientos por cobrar		32,023.26
Impuestos		1,080.60
Total activo		$ 2,946,616.68
Pasivo		
Pasivo corriente		
Porción corriente de pasivos a largo plazo	10	$ 1,669,827.01
Cuentas por pagar	9	7,047.28
Impuestos por pagar		1,890.62
Total pasivo		1,678,764.91
Patrimonio		
Capital		
Capital Social	12	1,200,000.00
Reservas de capital		4,880.53
Resultados del presente periodo		62,971.24
Total patrimonio		1,267,851.77
Total pasivo y patrimonio		$ 2,946,616.68
Contingentes de compromiso y control propias:		
Cuentas contingentes de compromiso deudoras		
Valores y bienes propios en custodia		$ 362,500.00
Valores y bienes propios cedidos en garantía		2,191,500.00
Total		$ 2,554,000.00
Contingentes de compromiso y control acreedoras:		
Cuentas de control acreedoras		
Valores y bienes propios en custodia		$ 362,500.00
Valores y bienes propios cedidos en garantía		2,191,500.00
Total		$ 2,554,000.00

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Contador General

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Resultados Periodo del 29 de abril al 31 de diciembre del 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021
Egresos		
Costos de explotación		
Gastos generales de admón. y de personal de operaciones de Titularización		$ (6,499.18)
Resultado de operación		(6,499.18)
Ingresos Financieros		
Ingresos por inversiones financieras		109,730.61
Utilidad antes de intereses e impuestos		103,231.43
Impuesto sobre la renta	6	(1,870.12)
Utilidad ordinaria después de impuesto		101,361.31
Gastos financieros		
Gastos de operación por inversiones propias		(5,984.85)
Gastos por cuentas y documentos por pagar		(27,524.69)
		(33,509.54)
Utilidad neta del ejercicio		$ 67,851.77
Utilidades por acción		
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto		$ 8.60
Utilidad del ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 5.65
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 5.65
No. de acciones comunes en circulación		12,000
Valor nominal de acción		$ 100.00

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Contador General

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Periodo del 29 de abril al 31 de diciembre del 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Reservas	Resultado acumulado	Total
Saldos al 29 de abril 2021	12	$ 1,200,000.00	-	-	$ 1,200,000.00
Reserva legal		-	$ 4,880.53	-	4,880.53
Resultado del ejercicio		-	-	$ 62,971.24	62,971.24
Saldos al 31 de diciembre de 2021	12	$ 1,200,000.00	$ 4,880.53	$ 62,971.24	$ 1,267,851.77

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Contador General

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo
Periodo del 29 de abril al 31 de diciembre del 2021

(Expresado en dólares de los Estados de Unidos de América)

	Nota	2021
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Entrada por operaciones de inversión propia		$ 10,988.87
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia		27,712.26
Pagos por costos de servicios		2,710.26
Pago de impuestos y contribuciones		3,460.10
Otros pagos relativos a la operación		138.92
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo usados en actividad de operación		(23,032.67)
Flujo de efectivo por actividades de inversión		
Menos:		
Pagos por compra de inversiones financieras		(2,695,504.74)
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo usados en actividades de inversión		(2,695,504.74)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Entrada de aportes de accionistas		1,200,000.00
Entrada por operaciones de reporto		1,669,827.01
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		$ 2,869,827.01
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		151,289.60
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	7	$ 151,289.60
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo provenientes de las actividades de operación		
Resultado del ejercicio		67,851.77
Cargos y abonos por cambios netos en el activos y pasivo:		
Cuentas y documentos por cobrar		(99,822.34)
Cuentas y documentos por pagar		7,047.28
Impuesto y contribuciones por pagar		1,890.62
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo usados en actividades de operación		$ (23,032.67)

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Contador General

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Nota 1. Constitución e inscripción en el Registro Público Bursátil

Atlántida Titularizadora, S. A., es una sociedad anónima Subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A., y parte del Conglomerado Financiero Inversiones Financieras Atlántida, regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la Ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El salvador. La Titularizadora tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo con las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Atlántida Titularizadora, S. A., de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dieciocho de marzo de dos mil veintiuno ante los oficios de la Notario Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-OCHO/DOS MIL VEINTIUNO, de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el día dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, antes los oficios notariales de Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval e inscrita en el Registro de Comercio al número cinco del libro No. 4354 del Registro de Sociedades del Folio 14 al Folio 39 de fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA0001-2021 de fecha 13 de agosto de 2021, cuya certificación No. SSF00942021 de fecha 16 de agosto 2021.

Nota 2. Criterios contables utilizados

Base de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las normas contables para titularizadoras de activos vigentes en El Salvador contenidas en el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008), el cual establece el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las Notas respectivas, con modificación aprobada por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión No. CN-10/2016, de fecha 12 de octubre de dos mil dieciséis, con vigencia a partir del 17 de octubre de dos mil dieciséis, que es una base de contabilidad aceptable distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyas principales diferencias se presentan en la Nota 18.

La Titularizadora aplicará las NIIF en su opción más conservadora cuando el ente regulador no se haya manifestado por alguna de las opciones permitidas, en el caso que la transacción u operación no se encuentre normada deberá contabilizarse utilizando el marco conceptual de la referida norma.

Unidad Monetaria

La moneda de medición y presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los estados financieros y las de sus notas están expresados en dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el digito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el ultimo digito requerido se aumenta una unidad. Si el digito a la derecha del último requerido es menor que 5, el ultimo digito requerido se deja intacto.

Posteriormente, el 9 de junio de 2021 fue aprobada la Ley BITCOIN, la cual entro en vigencia el 7 de septiembre de 2021, reconociendo el Bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción. Esto sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Integración Monetaria. El tipo de cambio entre el Bitcoin y el Dólar de los Estados Unidos de América lo establece libremente el mercado.

Los libros de la Titularizadora se llevan en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos.

Uso de estimaciones y criterios

La preparación de los estados financieros requiere que la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el periodo en que se produzcan tales efectos y cambios.

Principales políticas contables utilizadas

A continuación, se resumen las políticas contables más importantes adoptadas por la Titularizadora, las cuales reflejan la aplicación de prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas, vigente:

a. Periodo contable.

El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

b. Bases de preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros se preparan sobre la base del costo histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

c. Corrección monetaria.

Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.

d. Bases de conversión

Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de América, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del periodo.

e. Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

f. Impuesto diferido e impuesto sobre la renta

Las entidades constituidas en El Salvador pagan impuesto sobre la renta por los ingresos obtenidos en el país, conforme a la Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N.° 134 de fecha 18 de diciembre de 1991, en vigencia a partir del 1 de enero de 1992.

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance, según lo establece el artículo 41 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley del Impuesto sobre la Renta, se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

g. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de estos.

h. Indemnización

h.1 Beneficio de indemnización

De acuerdo con la legislación salvadoreña vigente, los empleados despedidos sin causa justificada deben ser indemnizados por un monto equivalente a un mes de sueldo por cada año de trabajo (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente).

La Titularizadora ha adoptado la práctica de llevar a resultados las cantidades pagadas cuando toma la decisión de prescindir de los servicios de un empleado.

h.2 Beneficio por renuncia voluntaria

La Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria establece que las instituciones del sector privado e instituciones autónomas cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo estarán obligadas a cancelar una prestación económica por renuncia voluntaria de sus trabajadores. Para tener derecho a la prestación económica, el trabajador deberá tener acreditado como mínimo dos años de servicio continuo y efectivo en la empresa y deberá dar un preaviso por escrito al patrono.

Los trabajadores recibirán una prestación económica equivalentes a 15 días de salario básico vigente por cada año de servicio. Dicho salario no podrá ser mayor a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.

Nota 3. Cambios contables

Durante el período reportado, la Titularizadora no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 4. Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Atlántida Titularizadora, S. A., tiene establecido considerar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17) emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador. De acuerdo con lo anterior Atlántida Titularizadora, S. A., adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgo

La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

Riesgo Reputacional:

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

Riesgo operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionadas con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con contratos de titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Leyes aplicables a la empresa como tal y los Fondos de titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpan los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

Nota 5. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Titularizadora es miembro de un grupo de compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo transacciones con las mismas. En consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se llevan a cabo las transacciones no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes. Al 31 de diciembre de 2021, la Titularizadora no presenta saldo por cobrar y pagar con sus miembros del grupo.

Al cierre del ejercicio 2021, la Titularizadora tenía una cuenta corriente en Banco Atlántida El Salvador con un saldo de US$151,289.60.

Nota 6. Impuestos diferidos e Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente se calcula en base a la Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N°134 del 18 de diciembre de 1991, vigente desde el 1 de enero de 1992, y sus reformas, requiriendo que el impuesto sobre la renta corresponda al 30% de la utilidad imponible para las compañías que obtengan ingresos gravables totales iguales o mayores a US$150,000.00 y 25% para las que sus ingresos sean menores a dicho límite (resultado del ejercicio ajustado por gastos no deducibles e ingresos no gravables y otras deducciones de ley).

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto presentadas por Atlántida Titularizadora, hasta tres años después de la fecha de su presentación.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, se determinó impuesto sobre la renta por un monto de US$1,870.12.

		Impuesto
Resultados Sujetos de ISR al 31 de diciembre de 2021	$	17,430.47
Menos:		
Reserva legal		1,220.13
Ingresos no gravados		24,311.24
Mas:		
Gastos no deducibles		9,971.03
Impuesto sobre la renta tasa del (25%)	$	1,870.12

La Titularizadora no determinó un impuesto diferido al 31 de diciembre de 2021.

Nota 7. Otros activos corrientes

Los activos corrientes al 31 de diciembre de 2021, se detallan a continuación:

a) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios

	2021
Bancos e intermediarios locales:	
Depósitos en cuentas corrientes	$ 151,289.60

b) Inversiones Financieras

Las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2021, se detallan a continuación:

		2021
Inversiones conservadas para negociación		
Fondos de inversión	$	301,619.35
Bonos públicos		1,669,827.01
Inversiones conservadas hasta el vencimiento		
Fondos de inversión		311,729.25
Bonos públicos		479,047.61
	$	2,762,223.22

Al 31 de diciembre 2021 la Titularizadora mantenía títulos valores cedidos en garantía por operaciones en reporto de venta por un monto de US$1,669,827.01

	2021
Porción corriente de pasivos a largo plazo	
Obligaciones con Casas de Corredores de Bolsa por operaciones de reporto	$ 1,669,827.01

c) Rendimientos por cobrar

La provisión de los rendimientos por cobrar de la cartera de inversiones al 31 de diciembre 2021, es de US$32,023.26.

Nota 8. Activo fijo e intangibles

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas de activo fijo e intangibles no tuvieron movimientos y no presentaron saldos.

Nota 9. Acreedores varios

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021, se detallan a continuación:

	2021
Servicios profesionales por pagar	$ 1,250.00
Provisión por costo de reportos	5,797.28
	$ 7,047.28

Nota 10. Operaciones de reporto

Obligaciones con Casas de Corredores de Bolsa por operaciones de reporto	$ 1,669,827.01

Las operaciones de reporto de venta tenían una vigencia de 24 días, con una fecha de recompra del 03 de enero de 2022. El costo financiero promedio de estas operaciones es de 5.28%.

Nota 11. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2021, la Titularizadora no presenta provisiones.

Nota 12. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a US$1,200,000.00. El cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 12,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$ 100 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Participación social	Porcentajes participación
Banco Atlántida El Salvador, S. A.	11,999	99.99167%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.00833%
Total	12,000	100%

Atlántida Titularizadora, S.A, posee como socio controlador a Banco Atlántida El Salvador, S. A., el cual posee 11,999 acciones que asciende a US$ 1,199,900.00 siendo el 99.99167% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

El capital mínimo requerido para las Sociedades Titularizadoras de Activos es de US$1,182,412.00. El capital social fijo de la Titularizadora es de US$1,200,000.00, el cual está en cumplimiento con la citada disposición.

Reserva Legal

De acuerdo con el Código de Comercio de la República de El Salvador, la Titularizadora debe constituir anualmente una reserva legal equivalente al 7% de la utilidad antes de impuesto, hasta completar la quinta parte del capital social. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2021 es US$4,880.53.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2021, los resultados acumulados son utilidades por US$62,971.24.

No existe un período límite para la distribución de utilidades; no obstante, la ley requiere que antes de la distribución de utilidades, sean compensadas las pérdidas obtenidas. Las utilidades que se distribuyen a los accionistas ya sea en efectivo o en acciones, que correspondan a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2010, son consideradas como rentas no gravables para el accionista que las recibe, siempre que la sociedad que realice la distribución haya pagado el impuesto correspondiente cuando las obtuvo. La distribución de dividendos de las utilidades que correspondan al año fiscal 2011 y en adelante, serán sujetas a una retención de impuesto sobre la renta del 5% que constituirá pago definitivo del respectivo impuesto para el accionista que recibe el dividendo.

Nota 13. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, no se tiene juicios o litigios pendientes.

Nota 14. Causaciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen causaciones obtenidas de terceros.

Nota 15. Sanciones

Durante el período 2021, no se pagó ninguna cantidad en concepto de multa por incumplimiento.

Nota 16. Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

1. Con fecha 12 de marzo de 2021, la Superintendencia del Sistema Financiero con base en Acuerdo del Consejo Directivo en su sesión CD-8/2021, remitió autorización para la constitución de la sociedad Atlántida Titularizadora, S. A.

2. Con fecha 18 de marzo de 2021, se constituye la Sociedad Anónima Atlántida Titularizadora, con un capital de US$1,200,000.00, siendo Banco Atlántida El Salvador, S. A. propietario del 99.99167%.

3. En cláusula XLIII de la escritura pública de constitución de la Sociedad Atlántida Titularizadora, S. A., quedo el nombramiento de la primera administración por un periodo de cinco años, la cual estará a cargo de la siguiente Junta Directiva:

Nombre	Cargo
Arturo Herman Medrano Castañeda	Director Presidente
Guillermo Bueso Anduray	Director Vicepresidente
Franco Edmundo Jovel Carrillo	Director Secretario
José Faustino Laínez Mejía	Primer Director Suplente
Ilduara Augusta Guerra Leví	Segundo Director Suplente
Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Tercer Director Suplente

4. La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S. A., en su sesión 01/2021 acordó entre otras cosas, el nombramiento del Lic. Franco Edmundo Jovel Carrillo como Gerente General de la sociedad.

5. La Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión de Consejo Directivo CD-22/2021, autorizó la modificación del Conglomerado Financiero Atlántida, por la incorporación de la sociedad Atlántida Titularizadora, S. A., como subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A.

6. Con fecha 29 de julio de 2021, la Superintendencia del Sistema Financiero con base en Acuerdo del Consejo Directivo en su sesión CD-30/2021, remitió autorización para el inicio de operaciones a partir de dicha fecha de comunicación.

7. Con fecha 11 de agosto de 2021, la Superintendencia del Sistema Financiero con base en la Ley de Titularización y de la Resolución RCTG-6/2008, remitía documentación del Sistema Contable de Atlántida Titularizadora, S. A., el cual se autorizaba para que pudiera ser utilizado en la operatividad de la Titularizadora.

8. Que luego de su constitución, Atlántida Titularizadora, S. A. mantiene al 31 de diciembre de 2021, su propiedad accionaria según fue creada en marzo del año 2021.

9. Al 31 de diciembre del año 2021, no se poseían en Atlántida Titularizadora, S. A. Valores de Titularización Administrados.

Nota 17. Gestión Integral de Riesgos

A través de la gestión integral de riesgos, Atlántida Titularizadora Administradora de Fondos de Titularización, identifica, mide, controla, mitiga, monitorea y comunica todos los tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto, tanto de la sociedad como de los Fondos que administra. Este proceso está creado con base en buenas prácticas internacionales, disposiciones regulatorias aplicables y en el marco del gobierno corporativo establecido por la Sociedad Titularizadora. Este contenido se plasma en Manual de Administración de Riesgo Integral.

Dicho documento fue creado y aprobado con el propósito de inicios de operaciones de la sociedad Titularizadora. A continuación, se resumen los aspectos más importantes:

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito: Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a los emisores con los que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

Riesgo de Contraparte: Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales, asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de liquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas

Riesgo de Liquidez: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas. La gestión de este riesgo, según Art. 22 de las NRP-11 aplicará únicamente para la administración de los fondos de terceros que realice la sociedad.

Riesgo de Mercado: Posibilidad de pérdida producto de movimientos en los precios de mercado que generan un deterioro de valor en las posiciones de la entidad o los fondos que administra.

Riesgos Operativos

Riesgo Operativo: Es la probabilidad de incurrir en una pérdida debido a fallas en los procesos, personas, sistemas de información o a causa de acontecimientos externos. Este riesgo incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

Continuidad del Negocio: Proceso que busca identificar amenazas potenciales a una entidad y el impacto que podrían causar a las operaciones del negocio, en caso de materializarse. Actualmente, la Sociedad Titularizadora se encuentra siguiendo un Plan de Adecuación para cumplir con todas las disposiciones de las Normas Técnicas para el Sistema de Gestión de la Continuidad del Negocio (NRP-24), aprobadas el catorce de abril de 2020.

Seguridad de la Información: La seguridad de la información se caracteriza por la búsqueda de garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información. Actualmente, la Sociedad Titularizadora se encuentra siguiendo un Plan de Adecuación para cumplir con todas las disposiciones de las Normas Técnicas para la Gestión de la Seguridad de la Información (NRP-23), aprobadas el aprobadas el catorce de abril de 2020.

Riesgo de Custodia: Posibilidad de pérdida que afecte a los valores mantenidos en custodia debido a la insolvencia, negligencia, fraude, administración deficiente o mantenimiento inadecuado de registros o valores en custodia. Para las operaciones de la entidad y debido a normativas locales, se contrata a un proveedor encargado del manejo y custodia de los títulos valores transados por la Sociedad Titularizadora en caso de que este servicio sea requerido.

La información de la evolución de los riesgos aplicables ha sido presentada en Comité de Riesgos de la sociedad Titularizadora. Dada la fecha de inicio de operaciones, durante 2021 se llevó a cabo una sola sesión en el mes de octubre de 2021. Debido a que no se cuentan con Fondos de Titularización para el presente período, el enfoque de la administración de riesgos ha sido únicamente enfocada en los riesgos aplicables a la sociedad Titularizadora.

Nota 18. Diferencias Entre las Normas Contables Aplicadas y las Normas Internacionales de Información Financiera

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros por ejemplo:

    i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.

    ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés

3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado.

Igualmente se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la Titularizadora, así como los métodos y supuestos utilizados.

LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

San Salvador 31 de mayo de 2023

Licenciado
Franco Edmundo Jovel Carrillo
Gerente General y Representante Legal
Atlántida Titularizadora, S.A.
Presente

Estimado Licenciado Jovel:

Por este medio se hace de su conocimiento que al 30 de mayo de 2023 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de **LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa**, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **Finance Exchange And Trading Company.**

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután,** a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN

Informe inicial de clasificación de riesgo

Sesión Extraordinaria: N° 6192022 del 12 de diciembre de 2022.
Información financiera proyectada del Fondo.

Contactos: Marco Orantes Mancia — Analista Senior — morantes@scriesgo.com
Gabriela Rosales Quintanilla — Analista financiero — grosales@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis inicial corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután -FTIATPMU-, con información financiera proyectada del Fondo.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután		
Emisión	Inicial	
	Clasificación	Perspectiva
VTIATPMU	Nivel 2 (SLV)	Estable

*En proceso de inscripción en el Registro Público Bursátil de la SSF.

Explicación de la clasificación otorgada[1]:

Nivel 2: acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Perspectiva estable: se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

*Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación, son basadas en el Art.8 de la -NRP-07- Normas Técnicas sobre Obligaciones de Las Sociedades Clasificadoras y establecidas de acuerdo con lo estipulado en artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores

SLV: Indicativo país para las clasificaciones que SCRiesgo otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- El Fondo cuenta con una robusta estructura legal, la cual le otorga seguridad jurídica a la transacción. El marco normativo permite aislar el activo de los riesgos del Originador. El patrimonio separado para propósitos específicos preserva el capital del Fondo, brindándole soporte a la estructura para entregarle un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos estipulados en la emisión.

- El soporte financiero, técnico y logístico que en opinión de SCRiesgo, Agrisal Grupo empresarial con alta trayectoria en Centroamérica, para desarrollar y rentabilizar inmuebles de tipo comercial; daría al Fondo en caso este lo requiera.

- El riesgo de construcción y compromisos no programados en gastos de capital futuro están parcialmente mitigados. Contractualmente el Originador debe aportar a favor del Fondo, recursos en efectivo adicionales cuando este lo requiera, permitiendo cubrir incrementos repentinos en los costos de construcción de Plaza Mundo Usulután.

- Modelo de negocios probado en diversas etapas del ciclo económico. El fuerte posicionamiento de marca ha demostrado ser exitosa en los municipios de Soyapango y Apopa. Las características favorables identificadas en el estudio de mercado se correlacionan con el mercado objetivo del proyecto.

- La estratégica ubicación del proyecto, resulta atractiva para una diversidad de marcas altamente consumibles a nivel nacional, y propias de la zona de oriente. Actualmente, el

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

[1]*El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com*

proyecto cuenta con un alto nivel de comercialización previo al inicio de su etapa constructiva.

- Las instalaciones modernas brindan un alto nivel de competencias. Los servicios adicionales, que vinculan espacios familiares, generan un aspecto diferenciador frente a sus competidores cercanos.

- El modelo de negocios de centro comerciales permite alcanzar una alta diversificación por tipo de inquilino y por tipo de servicios. Lo cual, reduce el estrés de entornos de baja actividad económica y concentración de ingresos.

- De acuerdo a las proyecciones, en un escenario base conservador el Fondo alcanzará niveles adecuados de ocupación en el corto plazo. Esto le permitiría generar al Fondo flujos operativos suficientes y estables para cubrir el servicio de la deuda.

Retos

- El Fondo una vez autorizado, deberá concretar las gestiones de financiamiento y culminar la comercialización de los inmuebles, a efecto de disponer de los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto.

- Mantener una estructura óptima de financiamiento durante la etapa de construcción y ejecución del proyecto.

- Sostener un alto porcentaje de renovaciones de contratos de arrendamiento.

- Considerando un escenario base conservador, los niveles de cobertura de servicios de la deuda son moderados. Cabe señalar que según las proyecciones no se incorporará deuda adicional, y no se observan inversiones significativas en CAPEX que podrían presionar los flujos.

- Gestionar adecuadamente los atrasos inesperados durante la etapa de construcción en caso se materialicen.

- La distribución de dividendos para las participaciones está supeditada a los rendimientos esperados del proyecto. Por consiguiente, la estrategia comercial en momentos que la economía muestra una fase de lento crecimiento y periodos inflacionarios prolongados será clave para alcanzar rendimientos satisfactorios.

Oportunidades

- Alta demanda de inquilinos en el sector de centros comerciales.

- Flujo de remesas familiares destinado al sector consumo.

- Desarrollo de carreteras, población suburbana y urbanizada en crecimiento.

- Ausencia de competidores con características similares en el área de influencia directa.

Amenazas

- Entorno económico de lento crecimiento, exacerbado por los efectos post pandémicos y de crisis inflacionaria.

- La intensificación del riesgo país podría dificultar la atracción de clientes potenciales al sector inmobiliario y perjudicar las condiciones de financiamiento.

- La desaceleración del flujo migratorio hacia EEUU y una eventual caída en el monto de remesas enviadas al país, podría afectar la actividad del sector consumo.

- Cambios en el régimen legal que pueda afectar al Fondo dificultaría el ambiente operativo y de negocios.

Modificaciones en la clasificación podrían derivarse de la consolidación del Fondo, cumplimiento de cifras proyectadas en línea con el avance del proyecto, y el logro de un cierre financiero exitoso. También incluye, la autorización de permisos pendientes de concretar con los reguladores, y los contratos por formalizar; donde reviste importancia el contrato con la empresa constructora.

3. RESUMEN

Grupo Agrisal a través de Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A. de C.V. en adelante (DEICE S.A de C.V); cuyo giro principal es la explotación y desarrollo inmobiliario, participará por segunda vez en un proceso de titularización, en esta ocasión, para la construcción y comercialización del centro comercial Plaza Mundo Usulután, que se ubicará en el oriente del país, departamento de Usulután municipio del mismo nombre. El objetivo del proyecto es construir un moderno centro comercial de tamaño grande; el cual se convertirá en el primer desarrollo con dichas características en su área de influencia directa. El proyecto pretende aprovechar un mercado con demanda creciente; población sub urbana y urbana en expansión, baja

competitividad y de conexiones en infraestructura vial estratégicas.

La sociedad Atlántida Titularizadora S.A. (en adelante la Titularizadora); será la encargada de administrar el Fondo con el propósito de desarrollar el proyecto para su administración, operación y alquiler. La inversión total del proyecto se ha estimado en USD51.0 millones. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora designará a la Sociedad DEICE S.A de C.V. como comercializador del inmueble. La administración de Plaza Mundo Usulután estará bajo la responsabilidad de la empresa, Administradora Inmobiliaria Comercial, S.A. de C.V. (ADINCE S.A. de C.V.), que también forma parte de Grupo Agrisal. Dicha empresa posee experiencia comprobada en el manejo de proyectos inmobiliarios en El Salvador y en la región. Actualmente, administra los Centros comerciales de Plaza Mundo Soyapango y Apopa.

La construcción se desarrollará en tres terrenos, que de manera conjunta suman un área de 61,488.20 mts². El desarrollo tendrá una ubicación estratégica sobre la carretera Litoral e intersección de la calle a Santiago de María y el *ByPass* Usulután. Las conexiones viales unen a municipios con niveles poblacionales significativos, alto tráfico vehicular y de una alta incidencia en la recepción de remesas familiares. Con un entorno inmediato y mediato a los cascos urbanos y suburbanos de las ciudades de Santa Elena, Ereguayquín, San Rafael Oriente, Concepción Batres, El Tránsito y de Usulután, principal centro económico del mercado meta de proveedores de servicios y comercios de las referidas poblaciones. El proyecto también se beneficiará de un alto tráfico de paso debido a sus autopistas cercanas.

DEICE S.A. de C.V. transferirá a la Titularizadora en favor del Fondo: los terrenos, permisos, planos, diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas por medio de un contrato de permuta y uno de cesión de derechos patrimoniales; a cambio, el Fondo a través de la Titularizadora, le entregará valores de participación.

Inicialmente, el Fondo colocará la serie A: cuatro millones seiscientos sesenta y un mil dólares (USD4,661,000.00); la Serie B: un millón doscientos veinte y ocho mil dólares (USD1,228,000.00), y la serie C: trece millones ciento once mil dólares (USD13,111,000.00). Sin perjuicio de los aportes iniciales, se podrán colocar series adicionales en caso el proyecto lo necesite, hasta completar un monto de USD30,000,000.00; según los términos acordados en el contrato de titularización. Por acuerdo razonado, la Junta Directiva de la Titularizadora, y con previa autorización de la Junta de Tenedores de Valores del Fondo, se podrá incrementar el monto de la emisión.

Para completar la estructura financiera del proyecto, el Fondo adquirirá deuda bancaria hasta por USD33.0 millones, que en términos de participación significaría el 64.7% de la inversión.

La deuda tendrá un plazo de 15 años y un periodo de gracia de doce meses; su ejecución se efectuará a través de desembolsos graduales según avances de la obra. Los flujos que soportan la emisión y que servirán para el pago de los dividendos a los inversionistas provendrán de la generación de ingresos del proyecto. El pago de dividendos de los valores de titularización, estará respaldado por el patrimonio del Fondo, y se servirá de la adquisición del inmueble que se utilizará para el desarrollo del proyecto. El inmueble fue valuado por la sociedad Vappor S.A. de C.V., perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV 0273-2015. De acuerdo con los expertos la valuación es de un monto de USD4,662,889.12.

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután "VTIATPMU".	
Emisor	FTIATPMU
Estructurador:	Atlántida Titularizadora, S.A.
Originador:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. (DEICE).
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta por USD30,000,000.00
Valores:	30,000 valores a un precio de USD1,000.00
Series:	Serie A: USD4,661,000.00 Serie B: USD1,228,000.00 Serie C: USD13,111,000.00
Plazo:	De hasta veintinueve años.
Activos subyacentes:	El pago de dividendos de los valores de titularización, estará respaldado por el patrimonio del Fondo.
Pago:	El Fondo de Titularización pagará dividendos una vez al año, en el mes de marzo.
Uso de fondos:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión serán invertidos por el Fondo en concepto de capital de trabajo para el desarrollo del proyecto.

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A.

4. CONTEXTO ECONÓMICO

4.1 Análisis de la plaza local

Durante el año 2021, El Salvador consolidó una serie de resultados macroeconómicos, favorecido por la liberación de la demanda acumulada, luego de concluidas las restricciones de movilidad para prevenir contagios por COVID-19. La

reactivación económica contribuyó a minimizar el estrés en los sectores productivos, mientras que el enérgico consumo doméstico impulsado por las remesas familiares, y una fuerte inversión pública, apoyaron de forma conjunta la recuperación del empleo y el comercio exterior. Las proyecciones de crecimiento para 2022, de organismos como la Cepal y FMI, se ubican en 2.7% y 3.0%; respectivamente. Estos pronósticos, podrían variar debido a la desaceleración económica en curso, principalmente; por una elevada inflación, y el limitado espacio fiscal.

Sin embargo, la histórica elevada deuda pública, y los persistentes déficits fiscales, intensificados por los recursos económicos destinados a la atención sanitaria y demás inversiones en infraestructura, continúan como los principales retos. Las calificaciones soberanas han sido ajustadas por debajo del grado de inversión (Moody's: Caa3 perspectiva negativa), y el creciente aumento del EMBI[1] (19/09/2022: 25.6%), han minimizado la capacidad para obtener financiamiento a tasas competitivas en los mercados de deuda internacionales.

La deuda externa se ha centrado con organismos multilaterales como el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Recientemente, las autoridades han firmado un convenio con el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF), que brindaría una nueva alternativa para acceder a recursos. El anterior escenario ha dirigido la estrategia del Gobierno a activar mecanismos de financiamiento de corto plazo en emisiones internas de Letras, Certificados del Tesoro (LETES y CETES) y adquisiciones del Fideicomiso de Obligaciones Previsionales (FOP).

El país experimenta una creciente inflación (junio 2022: 7.8%) derivado de los efectos globales post pandémicos, entre los que revisten importancia: la afectación de las cadenas de suministros (crisis de los contenedores) y el alza en los combustibles. También, la inflación ha sido exacerbada por el conflicto entre Rusia y Ucrania. Lo anterior, ha tenido una incidencia directa en los costos hacia el alza del transporte; alimentos y materias primas. Con el objetivo de minimizar este impacto en los sectores más vulnerables del país, el Gobierno salvadoreño implementó 11 medidas anti inflación. Por su parte, EEUU a través de la Reserva Federal (FED), ha ajustado los tipos de interés al alza para revertir la tendencia inflacionaria.

4.2 Producción nacional

Al segundo trimestre de 2022, la economía salvadoreña registró el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en 2.8% (Trimestre II 2021: +26.6%). Resultado del aumento en la actividad productiva en los sectores electricidad, construcción, comercio y transporte; y favorecido por la reducción en los índices de criminalidad y el retorno a las actividades presenciales. Además, el sólido desempeño de las remesas familiares como potenciador del consumo y, una muy buena dinámica de las exportaciones, consolidan los resultados. Conforme al contexto internacional y las afectaciones económicas causada por la inflación, el Banco Central de Reserva (BCR) proyecta un crecimiento económico de 2.8% para el 2022.

4.3 Finanzas públicas

Al cierre de junio de 2022, los ingresos corrientes del Sector Público No Financiero (SPNF) registraron USD559.0 millones, un aumento del +6.6% (junio 2021: +30.3%). A futuro, la tendencia de la recaudación tributaria, se perfila hacia los resultados observados previo a la pandemia, los cuales crecieron en 3.6% (junio 2022) frente al 26.4% del año anterior. Por su parte, el gasto total alcanzó los USD728.2 millones (-1.2%), éste continúa siendo alto, principalmente, por la partida destinada a suplir necesidades de gasto corriente, que corresponde al 87.5% del total de los egresos.

El déficit fiscal a junio de 2022, incluyendo pensiones totaliza USD192.1 millones (junio 2021: -USD234.2 millones), que corresponde al 0.6% del PIB proyectado para el año corriente[2]. El indicador continúa afectado por los recursos económicos limitados, debido a los altos niveles de obligaciones corrientes, el pago de intereses de deuda, y las dificultades para trasladar deuda de corto a largo plazo. Luego de la normalización económica el Gobierno ha realizado importantes desembolsos para incentivar la actividad productiva, la inversión en infraestructura pública, combate a la criminalidad y educación.

Por su parte, la deuda total del SPNF sumó USD23,488.0 millones, un aumento del 5.4% y correspondiente al 77.2% del PIB proyectado (junio 2021: 77.6 del PIB). La deuda de largo plazo, adquirida mayoritariamente con inversionistas extranjeros y la banca multilateral, representó el 48.6%; seguido de FOP's (25.3%), así como LETES y CETES con el 10.0%, que alcanzaron los USD2,339.8 millones.

4.4 Comercio exterior

A junio de 2022, las exportaciones registraron USD3,802.3 millones (+16.8%). Los sectores que lideraron el crecimiento de las ventas al exterior fueron las maquilas (+15.4%) y la industria manufacturera (+15.1%). Por su parte, las importaciones totales

[1] Indicador de Bonos de Mercados Emergentes (EMBI, por sus siglas en inglés).

[2] PIB corriente: USD30,429.8 – Proyecciones del Ministerio de Hacienda.

sumaron USD8,934.4 millones (+27.2%); destaca el crecimiento de los bienes de consumo (+19.6%) e intermedios (+38.2%). El déficit de la balanza comercial fue de USD5,132.1 millones, como resultado del aumento en diversas mercancías, bajo dinamismo de las importaciones, y alza de precios del petróleo y sus derivados.

4.5 Inversión extranjera directa (IED)

Durante el segundo trimestre de 2022, los flujos de IED percibidos totalizaron USD55.2 millones, 76.8% menos a lo observado en igual periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado al aumento de las salidas de capitales en las actividades de información, comunicaciones y transporte. En contrapeso, se perciben importantes incrementos en los flujos para la industria de suministro de comercio y las actividades financieras y de seguros. México con USD122.2 millones, Estados Unidos con USD95.7 millones y Honduras con USD26.9 millones fueron los países con mayores aportes en la IED.

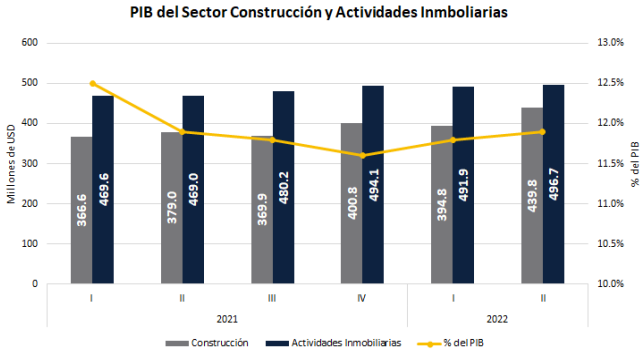
4.6 Remesas familiares

Las remesas familiares registraron un ingreso por USD3,778.7 millones a junio de 2022, que corresponde al 12.4% del PIB proyectado, y un aumento del 3.5% con respecto al año anterior (junio 2021: USD3,649.7 millones. Históricamente, las remesas constituyen una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciador del consumo. Del total de remesas, el 93.9% corresponde a envíos desde Estados Unidos, seguido de Canadá (0.9%), España (0.4%), Italia (0.3%) y el resto de los 134 países emisores, con el 4.5%.

5. Sector inmobiliario y construcción

A junio de 2022, la actividad económica del sector inmobiliario y de construcción, de manera conjunta representaron el 11.9% del PIB (junio 2021: 12.2%) y su producción creció en 3.4% y 10.3% respectivamente, en relación a junio de 2021. Ambos sectores son de gran aporte a la economía nacional, explicado por la dinámica en la cadena de valor y sus vínculos directos con diferentes otras áreas productivas, entre ellas: comercio, industria, transporte, turismo y banca.

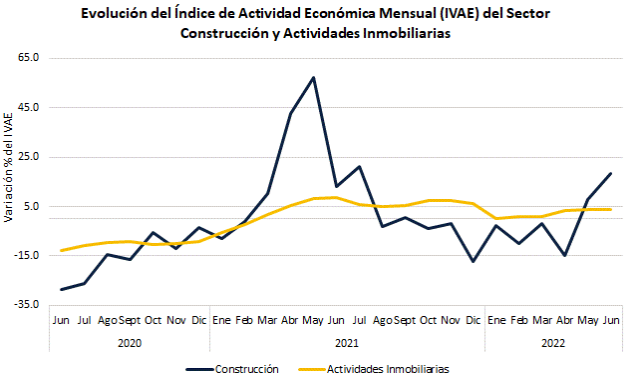
El Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un crecimiento del 18.5% a junio de 2022, después de enfrentarse a una deceleración desde agosto de 2021. El sector ha sido impactado por los altos niveles de inflación y desabastecimientos de materias primas; además de una reducción de USD1.3 millones en los flujos de inversión extranjera directa durante el primer trimestre de 2022.



Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (Casalco) proyectó que la inversión pública y privada se acercaría a los USD1,200 millones para 2022. Lo anterior, en consideración a los retos internos que afronta el sector por la inflación, incrementos de hasta un 100% en algunas materias primas, limitaciones para acceder a deuda de parte del Gobierno y las tensiones en la economía global.

El IVAE del sector inmobiliario presentó un crecimiento sostenido durante el primer semestre del año, de 3.6% (junio 2021: +8.5%), impulsado por el aumento en la demanda en el rubro comercial y residencial. Lo anterior, derivado del incremento en la demanda por el déficit habitacional hacia los segmentos premium y conceptos integrados y nuevos proyectos de construcción.



Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

No obstante, el sector inmobiliario presentó importantes efectos asociados al retraso en la finalización de proyectos, producto de la escasez en la cadena de suministros, y poca oferta de crédito dirigida a ambas actividades. Los créditos para vivienda totalizan el 17.5% de la cartera crediticia de los bancos comerciales y, el 5.1% para construcción a junio de 2022. También, ha ponderado en contra la adopción del trabajo remoto, el cual reduce las necesidades de espacio de oficina, condición que eleva los niveles de competitividad de plaza.

Los efectos macroeconómicos a escala global originados por la continuidad del conflicto en el este europeo y los altos precios del petróleo, seguirá afectando a mediano plazo el suministro del acero y materiales de construcción, cuyos precios han mostrado una tendencia alcista. En opinión de la agencia Clasificadora, el sector de la construcción seguirá experimentando dificultades; en tal sentido, el ajuste de precios y márgenes será necesario para nuevos proyectos. Desarrollar planes de contingencia, será clave para asegurar la operación de las obras en curso. Los proyectos en infraestructura pública continuarán como los de mayor aporte a la dinámica del sector para generar nuevos canales de inversión, y de empleo directo e indirecto.

6. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. Atlántida Titularizadora, S.A., es una sociedad regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). La Titularizadora tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos que esta administre.

El 18 de marzo de 2021, Atlántida Titularizadora, S.A. se constituyó como sociedad con previa autorización de la SSF. Con el permiso del Consejo Directivo de la SSF en sesión número CD-30/2021 del 29 de julio de 2021, se obtuvo la autorización para el inicio de operaciones. La Titularizadora opera con él asiento registral número TA-0001-2021 con fecha 13 de agosto de 2021.

La Titularizadora es miembro del conglomerado Inversiones Financieras Atlántida, S.A. (IFA). En El Salvador, el Grupo está conformado por otras sociedades como: Banco Atlántida El Salvador, S.A. Administradora de Fondos de Pensión CONFÍA, Atlántida Securities, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa, Atlántida Vida, S.A., Seguros de personas, y Atlántida Capital S.A. Gestora de Fondos de Inversión. El conglomerado es parte de Inversiones Atlántida, S.A. (INVATLÁN) Holding del Grupo Financiero Atlántida de Honduras, con más de 100 años de experiencia y presencia regional en Centroamérica y Belice.

La evolución del Grupo Financiero Atlántida es el resultado natural de una franquicia en crecimiento y un plan agresivo de expansión en toda la región. Dicha evolución le ha permitido aprovechar sinergias y economías de escala entre las demás entidades del Grupo, logrando consolidar de forma ordenada su estrategia de posicionamiento en Centro América. El pertenecer al Grupo Atlántida le permite transferencias de tecnología, *Know-how* de experiencias y oportunidades de negocio que facilitan la introducción de nuevas inversiones con relativa rapidez, una prudente gestión de riesgos y posicionamiento de marca.

Estructura del Conglomerado Financiero
Inversiones Financieras Atlántida

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A.

4.1. Gobierno corporativo

Con el apoyo del Grupo la Titularizadora tiene prácticas de gobierno corporativo formalizadas en cumplimiento con la normativa local. Su operación es independiente del Grupo, debido a que cuenta con órganos de gobiernos corporativos establecidos acorde a la operación. Dentro del Código de Gobierno Corporativo, la Titularizadora ha documentado las responsabilidades del negocio para administrar Fondos de Titularización, con el propósito de fortalecer las prácticas de Gobierno Corporativo, conforme a los estándares de buenas prácticas internacionales y demás leyes aplicables.

La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la Titularizadora. Los accionistas tienen la responsabilidad de elegir de manera diligente a los directores que integren a la Junta Directiva, procurando en todo momento, que éstos cumplan con los requisitos de idoneidad y disponibilidad para dirigir el negocio.

Estructura Accionaria

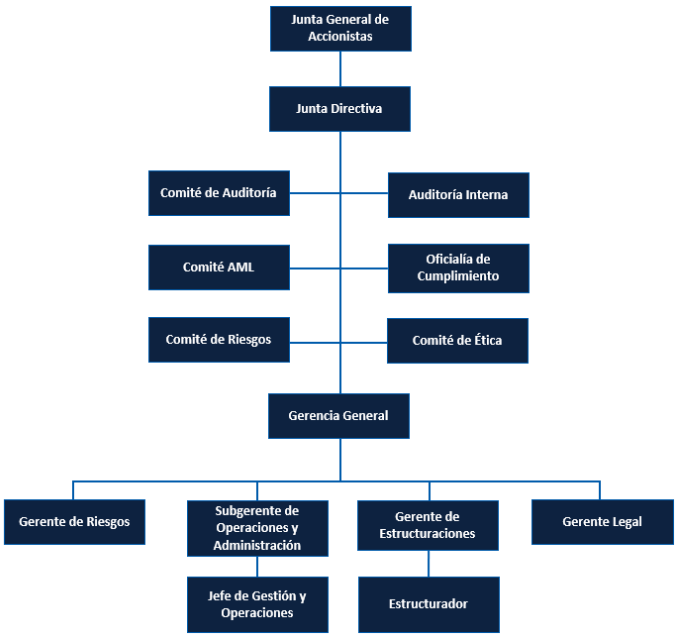
Accionistas	Participación
Banco Atlántida de El Salvador, S.A.	99.99%
Guillermo Bueso Anduray	0.01%

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A.

Cabe señalar que esta será la primera vez que Atlántida Titularizadora gestione un fondo de titularización. De acuerdo a nuestro análisis la Sociedad cuenta con un equipo humano de gran experiencia y trayectoria en el mercado de valores salvadoreño.

La Junta Directiva está constituida por 3 directores Propietarios y 3 directores Suplentes. Los miembros son electos por la Junta General de Accionistas para un período no mayor de 5 años, con opción de ser reelectos. La Junta Directiva está compuesta por ejecutivos de alto nivel académico y experiencia en varios campos, entre los que destacan: bancario, financiero, bursátil y legal.

Estructura Organizacional de Atlántida Titularizadora, S.A.



Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A.

Junta Directiva Atlántida Titularizadora, S.A.	
Miembros	**Cargo**
Arturo Herman Medrano Castañeda	Director Presidente
Guillermo Bueso Anduray	Director Vicepresidente
Franco Edmundo Jovel Carillo	Director Secretario
José Faustino Laínez Mejía	Primer Director Suplente
Ilduara Augusta Guerra Levi	Segundo Director Suplente
Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Tercer Director Suplente

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A.

7. PROCESO DE TITULARIZACIÓN

El Originador cederá al Fondo, el inmueble, planos y diseños. A cambio el Fondo dará títulos de participación. La transacción del inmueble se hará en virtud del contrato de permuta que a título oneroso suscribirán las partes interesadas. Por su parte, los permisos, planos y derechos se efectuarán por medio de contrato de cesión de derechos.

7.1 Componentes de la estructura

Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A. de C.V. (DEICE S.A. de C.V.)

Estructurador: Atlántida Titularizadora, S.A.

Emisor: la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.

Patrimonio autónomo: el patrimonio del Fondo; se creará como patrimonio independiente y separado de los riesgos del Originador y de la sociedad Titularizadora.

Cuenta colectora: Serán abiertas de titularidad singular o mancomunada para recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Plaza Mundo Usulután. Dicha cuenta tendrá restricciones para sus titulares, la finalidad de su apertura es exclusivamente para la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual deberá ser administrada por un banco debidamente supervisado por la SSF.

Cuenta discrecional: en dicha cuenta se percibirán, mensualmente, todos los ingresos del Fondo. También, los flujos provenientes de la colocación de los títulos según corresponda. Una vez el Fondo se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores.

Cuentas restringidas: la Titularizadora podrá constituir en cualquier momento con cargo al Fondo, cuentas restringidas para resguardar fondos de respaldo al pago de las obligaciones con los acreedores bancarios.

Cuenta de construcción: será abierta por la Titularizadora a nombre del Fondo durante la etapa de construcción. Servirá para recibir los fondos provenientes de los desembolsos a efecto de cubrir los costos de construcción del proyecto, y para capital de trabajo.

Estructura Operativa de la Transacción

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A.

7.2 Contrato de permuta y contrato de cesión de derechos

Objeto de los contratos. Por medio de estos instrumentos, DEICE S.A. de C.V. transferirá los inmuebles, los permisos, diseños y demás derechos patrimoniales, para ser incorporados al Fondo para su administración. Por su parte, la Titularizadora en su calidad de administradora otorgará a cambio por dichos activos títulos de participación. De conformidad, con el análisis legal el proyecto del contrato de permuta trata de una transferencia de dominio pura y simple. Lo anterior, está en estricto cumplimiento con el Art. 48 de la Ley de Titularización de Activos.

Cabe señalar, que para tales efectos los inmuebles tienen que estar libre de gravámenes. La Ley antes mencionada en su Art. 45, prohíbe titularizar activos que no tengan ese estatus. Al respecto, en el proyecto del contrato de permuta; en la Cláusula II, literal A) Declaraciones del permutante, numerales 3 y 4, el Originador declara que de acuerdo con las certificaciones extractadas extendidas por el Registro de Propiedad los inmuebles a titularizar están libres de gravamen. Cabe señalar, que las certificaciones extractadas de los tres inmuebles fueron emitidas con fecha 28 de noviembre de 2022.

7.3 Política de dividendos

La Titularizadora con cargo al Fondo, pagará dividendos según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación de acuerdo a la siguiente política:

Periodicidad de distribución. El Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año, en el mes de marzo.

Fecha de corte para determinar a los inversionistas. Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL, tres días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.

Fecha de Pago de los dividendos. Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos.

Fecha de declaración de dividendos. La Junta Directiva de la Titularizadora, pasado doce meses luego de integrado el Fondo, declarará la distribución de dividendos, conforme a su política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo, o el siguiente día hábil de cada año.

Determinación del monto a distribuir. Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre.

La repartición de dividendos. Se podrá ejecutar siempre y cuando**:** i) no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo de financiamiento, ii) el Fondo deberá encontrarse en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los acreedores bancarios.

7.4 Prelación de pagos

Sin perjuicio de las facultades del administrador del inmueble, todo pago se hará por cuenta de la Titularizadora, con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional para cada fecha de pago en el siguiente orden: i) el pago de deuda tributaria; ii) pagos a favor de los acreedores financieros; iii) comisiones a Atlántida Titularizadora, S.A. iv) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización; v) constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario; vi) pago de dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato.

7.5 Procedimiento de redención anticipada

A partir del octavo año de la emisión y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los valores de titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a prorrata del valor del activo neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación, siendo comunicado a la SSF, Bolsa de Valores, CEDEVAL y al representante de tenedores de valores. La redención anticipada

de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. debiendo realizarse a través de CEDEVAL. El Fondo por medio de la Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la SSF, a la BVES y a CEDEVAL con quince días de anticipación.

Luego de la fecha de redención anticipada (parcial o total); y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional.

7.6 Inembargabilidad

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los tenedores de valores podrán perseguir los derechos y beneficios que les corresponda, respecto de los valores de los cuales son propietarios. Por su parte, los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo y en los bienes de la Titularizadora en el caso contemplado en el artículo 25 de dicha Ley.

7.7 Política de Liquidez

El Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del uno por ciento del valor del Activo Neto.

7.8 Política de financiamiento

El Fondo con previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, una autoridad Estatal competente para dicho efecto o institución extranjera. El objetivo de la adquisición de financiamiento tendrá como finalidad: a) La construcción del proyecto Plaza Mundo Usulután y cualquiera de sus etapas o ampliaciones; b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

Límite de financiamiento: El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.

Garantías: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

Plazo: En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor a al plazo de la emisión.

Administración del financiamiento: La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) pactar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio con los acreedores financieros; y ii) realizar prepagos de capital.

7.9 Aportes adicionales al fondo de titularización

Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos; si durante la etapa de construcción se determina que el presupuesto de construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a incrementos en los costos de construcción del Proyecto, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización adquirido por el Originador, hasta cubrir el monto de los incrementos en los costos de construcción del Proyecto. Tal procedimiento se encuentra estipulado en el contrato de titularización.

7.10 Procedimiento en caso de liquidación

Corresponde a Titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos, como sigue: 1) Deuda Tributaria. 2) Obligaciones a favor de tenedores de valores. 3) Otros saldos adeudados a terceros. 4) Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora y 5) cualquier excedente se repartirá

a prorrata entre los inversionistas. También se adicionan los aspectos señalados en la cláusula 21 del contrato de titularización.

8. ORIGINADOR

DEICE, S.A. DE C.V. pertenece al Grupo Agrisal uno de los grupos empresariales más importantes del país y con más de cien años de trayectoria ampliamente reconocida en la Región Centroamericana. Agrisal es un grupo familiar formado por la visión empresarial de la familia Meza Ayau. En sus etapas iniciales fue liderada por su fundador Don Rafael Meza Ayau.

En el año 1906, fundaron Industrias la Constancia S.A, cuyo giro principal de negocio era la fabricación de cerveza, derivándose posteriormente otros negocios de bebidas refrescantes y de agua bajo la marca Cristal. En el año 2005, el Grupo efectuó un cambio de visión estratégica redefiniendo la dirección de negocios al incursionar en el sector inmobiliario, principalmente en la industria hotelera, creando una alianza con la cadena IHG (*InterContinental Hotels Group).*

En 1999 incursiona en el desarrollo de espacios corporativos y comerciales, teniendo presencia en el sector de oficinas y comercio, entre estos: World Trade Center, Torre y Plaza Futura, Plaza Mundo y Plaza Tempo en Costa Rica. Además, cuenta con la distribución de vehículos Mercedes Benz y transportes comerciales. En 2014, cerró en la región con 8 hoteles en 5 países de Centroamérica (Costa Rica, Panamá, Honduras, Nicaragua y El Salvador) con las franquicias *Crowne Plaza, Plaza & Suites, Holiday Inn y Holiday Inn Express,* que de manera conjunta suman más de 1,000 habitaciones. En 2019 el Grupo anunció la inauguración de su segundo hotel *Holiday Inn* en Perú, y desde 2019 es el originador y administrador del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa con niveles de ocupación óptimos.

El Grupo se ha caracterizado por tener una gestión de negocios ordenada para el desarrollo de inmuebles en toda la región. Agrisal ha tenido un proceso de expansión cuidadoso, implementando inteligencia de mercado, alta calidad académica y empresarial en todos sus puestos direccionales y mandos medios. El modelo de negocio ha estado determinado por el desarrollo y explotación de inmuebles para comercios y oficinas. Los arrendatarios albergan una alta diversificación de servicios, venta *retail*, cines, restaurantes, corporativas, entidades financieras y gubernamentales de alto nivel.

El modelo de negocios de DEICE, S.A. de C.V. tiene como finalidad el desarrollo de bienes inmuebles, arrendamiento, venta y comercialización. Los activos rentables incorporan centros comerciales y edificios de uso mixto, que le han permitido posicionarse en sus áreas de influencia directa.

Al finalizar junio de 2022, DEICE S.A. de C.V. administró activos por USD141.5 millones, su crecimiento fue modesto (+0.7%), al compararlo con el saldo de su interanual de junio 2021 (USD140.5 millones). El activo fijo con USD115.3 millones (81.5% del balance); predomina en términos de participación, favorecido por sus activos inmobiliarios en gestión. Por su parte, el Originador obtuvo ingresos por USD13.97 millones, donde Plaza Mundo Soyapango es uno de sus productos más rentables. Su utilidad cerró durante el mismo periodo en USD5.1 millones, para alcanzar un margen neto de 36.8% y un retorno sobre activos (ROA) de 7.2%.

Por segunda vez la Empresa utilizará el vehículo de la titularización con el propósito exclusivo de desarrollar el proyecto Plaza Mundo Usuluán. Al igual que en el primer fondo Plaza Mundo Apopa, el Originador cederá durante la vida del Fondo inmuebles, planos, permisos y diseños para obtener financiamiento en el mercado de valores. DEICE S.A. de C.V. administra un inventario de inmuebles operativos y no operativos por 132,788 mts², el más representativo es el centro comercial Plaza Mundo Soyapango con una participación del 43.7% total y el 76.9% del área rentable del conjunto de inmuebles administrados.

El desempeño de la actividad económica doméstica se pondera como factor de riesgo para el Originador, la alta correlación del ciclo económico y el poder adquisitivo en sus diferentes mercados meta incorpora una variable sensible en el modelo de negocios. No obstante, dentro del análisis efectuado por SCRiesgo se valoró la capacidad de los inmuebles para generar atracción entre los consumidores y su resistencia para mitigar el impacto en las fases bajas del ciclo económico. Sin embargo, la baja actividad económica originada por la pandemia a debilitado el mercado de centros, principalmente por medidas de distanciamiento social y disminución del consumo interno.

DEICE S.A. de C.V. tiene establecidas prácticas de gobierno corporativo con el objetivo de generar confianza a través de un manejo íntegro, ético y estructurado, respecto hacia sus grupos de interés. La estrategia comercial es respalda por estudios de mercado y de factibilidad técnica económica. Lo anterior demuestra el compromiso por parte del Originador para desarrollar sus proyectos y negocios. Existe una alta responsabilidad del Originador con el Grupo al que pertenece debido al alto componente reputacional y de imagen.

9. PROYECTO

Plaza Mundo Usulután será un complejo de uso comercial, moderno y de gran escala por su tamaño y diversificación de servicios. Se construirá inicialmente en tres inmuebles, estará conformado por un único edificio de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. Los inmuebles albergaran un conjunto variado de comercios e integrará también amenidades. El proyecto constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones.

El centro comercial tendrá una extensión superficial de 61,488.20 mts². Su ubicación es favorecida por converger cerca de carreteras interdepartamentales, al costado sur con Carretera Litoral, al norte con *Bypass* Usulután, y al oriente con calle vecinal hacia Santiago de María, todas son redes viales con alto tráfico de paso. El proyecto se ubicará en el municipio de Usulután, que cuenta con una extensión territorial de 139.8 km². Dentro de su área de influencia directa (Usulután, Santa María, Santa Elena y otros territorios circunvecinos) el uso del suelo urbano combina muchas áreas residenciales, centros educativos, oficinas públicas, comerciales y diversas empresas de servicios.

Ubicación Geográfica

Fuente: Información proporcionada por el Originador

De acuerdo al estudio técnico de factibilidad el 100% de los terrenos es útil y no forma parte de zonas restringidas. El desarrollo tendrá una ubicación estratégica con alto tráfico debido a la interconexión con diferentes municipios ubicados en el área de influencia directa, y ampliada del Centro Comercial, abarcando municipios importantes como: Santa María, San Dionisio, Ereguayquín, y otros 16 municipios de la zona Oriental. Con un entorno inmediato y mediato a los cascos urbanos y suburbanos de las ciudades principales de la zona, y de Usulután principal centro económico del mercado meta de proveedores de servicios y comercio de las referidas poblaciones

Proyecto

Fuente: Información proporcionada por el Originador

El desarrollo contará con 170 locales, más de 800 estacionamientos y diversas amenidades. En su totalidad, la construcción comprende 66,234.64 mts², distribuido en 30,862.8 mts² de estacionamiento (incluye áreas verdes, calles y aceras), un edificio integrado por locales arrendables, oficinas, pasillos comunes, etc., que totalizará 31,702.9 mts²; y la plaza central de 3,669.0 mts² que incorporará un Food Court y un Anfiteatro. En metros cuadrados, el estacionamiento tendrá una participación de 46.6%, y los comercios y comidas un 35.6%. La posibilidad de completar el número de arrendatarios en el corto plazo es alta debido al atractivo del proyecto y la demanda creciente de la zona.

El inmueble será exclusivo para arrendamientos de locales, los cuales se clasifican en las siguientes categorías i) **Anclas.** Locales que requieren de superficies muy grandes para operar; generando un alto tráfico de personas al centro comercial. Entre estos figuran los comercios y proveedores de entretenimiento, los primeros concentran supermercados y tiendas por departamentos, mientras que el segundo será para sala de cine. **ii) Locales comerciales (300-800).** De tamaño mediano, destinado a prestar servicios financieros o comercios con alta diversificación. **iii) Locales comerciales (60-300):** locales pequeños que aglutinan diversos tipos de negocios y servicios. **iv) Locales de comida.** Locales pequeños que cuentan con una plaza común, compartiendo mesas, sillas, pantallas de televisión y áreas de entretenimiento infantil, y **v) Puntos servicio.** Locales para instituciones de propósito único, que brindan un servicio específico.

El diseño del proyecto incorpora la optimización de recursos cuyo propósito es reducir los impactos negativos en el medio ambiente, entre estos: sistemas hidrosanitarios para el reciclaje de agua lluvia, manejo de desechos sólidos y tráfico vehicular.

La capacidad del centro comercial Plaza Mundo Usulután para generar un flujo de caja estable, estará basado en la vasta trayectoria del Grupo Agrisal, comercializando inmobiliarios para arrendamiento a través de DEICE S.A. de C.V. SCRiesgo,

consideró las proyecciones de los costos de operación y las presiones que estos puedan generar en el flujo de caja. Lo anterior, con el propósito de determinar el nivel de capacidad del Fondo para realizar los pagos del servicio de la deuda.

Los supuestos en las proyecciones de los ingresos están fundamentados por los resultados del estudio de mercado realizado por las empresas *Marketing Plus Customer Intelligence* y la Empresa *Rochi Consulting*, S.A. de C.V.; asimismo el análisis de precios de arrendamiento para los demás servicios que brindará el proyecto. El desarrollo durante su etapa de construcción deberá contar en todo momento con una póliza de seguros global contra todo tipo de riesgo con el propósito de asegurar el 100% del valor de la obra al final del proyecto.

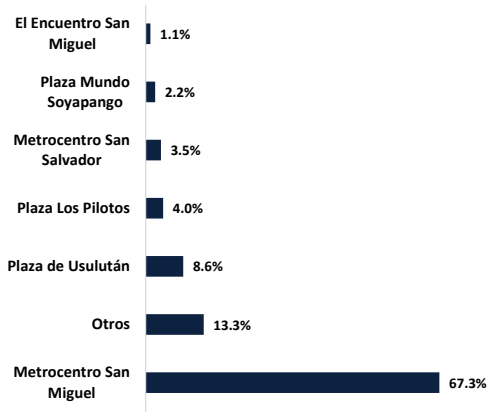
Las características del perfil de consumidores en el área influencia directa y ampliada se alinean con el estándar de servicios que brindará Plaza Mundo Usulután. La mayoría de marcas participantes en el proyecto son arrendatarios de locales con marcas altamente consumibles, lo cual es factor de peso para nuestro análisis.

9.1 Entorno competitivo

De acuerdo con el estudio de mercado, el proyecto tiene un potencial de tráfico significativo. El municipio de Usulután es la 5ta ciudad más grande del país, promedia USD745.3 y USD698.1 en ingresos y remesas por hogar, respectivamente[3]. El proyecto considera un total de 175,127 personas dentro del área de influencia directa, y en el entorno operativo ampliado se extiende a 301,983. La interconectividad a Boulevares principales permite ampliar el acceso a municipios aledaños y centros urbanos de la zona oriental. El análisis reveló que los aspectos positivos del proyecto frente a sus competidores más directos son: ubicación geográfica, alto tráfico de potenciales consumidores, conexión de carreteras que permite contar con una mayor área de influencia ampliada, diseño moderno, diversificación de marcas, seguridad y servicios.

La mayoría de marcas participantes en el proyecto son arrendatarios de locales en centros comerciales de todo el país, lo cual es factor favorable para el Fondo. Los principales competidores del proyecto son: Metrocentro San Miguel, Plaza de Usulután, Plaza los Pilotos y el Encuentro San Miguel. El primero, se considera el principal competidor por tamaño, ubicación y mezcla comercial. Si embargo, Plaza Mundo Usulután mantiene una ventaja competitiva por su ubicación, en su área de influencia directa y ampliada al generar una alternativa más cercana dentro del Departamento.

Centros comerciales visitados con mayor frecuencia en zona de influencia



Fuente: Rochi Consulting Services, S.A. de C.V..

De manera combinada, el auge de centros comerciales pequeños genera un efecto muy competitivo, aunque limitado por la diversificación de servicios, tamaño y parqueo, frente a los de mayor tamaño. En este sentido, Plaza Mundo Usulután será el centro comercial de mayor dimensión cerca de su mercado objetivo directo.

De acuerdo con los estudios de mercados, actualmente el mercado objetivo del proyecto visita con mayor frecuencia Metrocentro San Miguel, ubicándolo como la primera preferencia (67.3%) entre los consumidores, seguido de Plaza Usulután (8.6%). Según la encuesta, el 49.4% de los residentes visitan centros comerciales al menos una vez al mes.

9.2 Empresa constructora

A la fecha del reporte la Titularizadora cuenta únicamente con cartas de intención de empresas que están participando en el concurso de licitación, tanto a nivel constructivo y de proveedores de servicios importantes. La clasificadora tuvo a la vista dichas cartas de solicitud para su análisis.

9.3 Contrato de construcción

La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el Art. 33 de la NDMC-20, donde revisten importancia:

Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la

[3] Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 2020

dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;

Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción.

Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra.

Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto. Las garantías que se otorguen a favor del Fondo, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

9.4 Avance del proyecto

El proyecto aún no avanza hacia su etapa constructiva y a la fecha de este reporte ya cuenta con permiso para construir. De acuerdo al proyecto de titularización durante la etapa constructiva los activos que integren el Fondo deberán tener un seguro contra todo riesgo de construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación u otros siniestros. Esto de conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, y articulo ocho literal c) de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles los bienes inmuebles. La clasificadora obtuvo para su análisis, la oferta de la póliza con la Aseguradora Agrícola Comercial, S.A. de C.V. con fecha 07 diciembre de 2022.

La Titularizadora será la responsable de suscribir con cargo al Fondo los seguros de cobertura general y contra todo riesgo, necesarios para la adecuada protección a los inversionistas, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de "A", por calificadoras de riesgo locales o regionales.

9.5 Empresa Comercializadora

DEICE S.A de C.V.

9.6 Empresa administradora

La administración de Plaza Mundo Usulután estará bajo la responsabilidad de la empresa, Administradora Inmobiliaria Comercial, S.A. de C.V. (ADINCE S.A de C.V), que también forma parte del Grupo Agrisal. Dicha empresa posee experiencia comprobada en el manejo de proyectos inmobiliarios en El Salvador y en la región. Actualmente, administra los Centros Comerciales de Plaza Mundo Soyapango y Plaza Mundo Apopa.

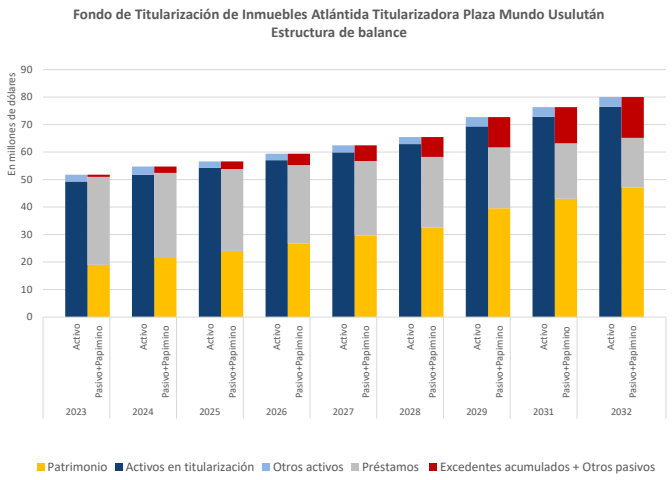
10. ANÁLISIS DEL FONDO

10.1 Análisis financiero

Estructura financiera

La clasificación del Fondo refleja la vasta trayectoria de Grupo Agrisal administrando centros comerciales, el fuerte posicionamiento de marca, la demanda en crecimiento en su área de influencia directa, la diversificación de los servicios de un centro comercial de gran escala, el crecimiento poblacional urbano, un buen flujo de remesas destinadas al consumo, baja competitividad y la resiliencia del sector de centro comerciales en periodos de estrés económico. En contra pondera un entorno de incertidumbre económica, inflación creciente y una lenta recuperación del empleo.

De acuerdo a cifras proyectadas del escenario base, durante el primer año de operaciones el balance del Fondo reflejará activos por USD51.8 millones, favorecido por la evolución de los activos en titularización (proyección a diciembre 2023: 95.0% del balance). Dicha concentración promediará para los próximos 10 años un 95.2% de los activos totales. En menor medida, se presupuestan los destinados a caja y equivalentes de efectivo, que figuran con un promedio de 3.1% durante el primer año (2023). En dicha partida se mantendrán las cuentas para la realización de pagos a proveedores, flujos provenientes de cobros y cualquier otro ingreso relacionado con la operación.

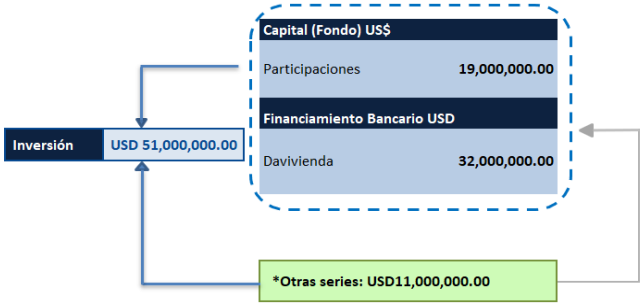


Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A.

En nuestra opinión, existe evidencia comprobada del apoyo y compromiso del Originador con el éxito del proyecto a desarrollar, a través del aporte inicial a la estructura financiera, cediendo al Fondo de Titularización los terrenos, planos, diseños y permisos. Adicionándose, el vínculo reputacional muy estrecho entre el proyecto y Grupo Agrisal. La deuda total acumulará durante el primer año USD32.0 millones; 62.7% de la estructura financiera. Dentro de sus proyecciones iniciales, el Fondo no contempla incorporar más deuda, la cual estará destinado a flujos de construcción.

El patrimonio lo conformarán las participaciones emitidas, las cuales inicialmente serán por USD19.0 millones. Como contingencia de liquidez, quedarán otras series por USD11.0 millones que se colocarán en caso sea necesario. El Fondo distribuirá dividendos que corresponderán al monto distribuible de los excedentes del Fondo y de ejercicios anteriores, estos se pagarán en efectivo o en especie, con base a la política de distribución de dividendos.

Estructura financiera
Proyecto Centro Comercial Plaza Mundo Usulután



Fuente: Modelo financiero FTIATPMU
*Se colocarán en caso sea necesario

Calidad de Activos

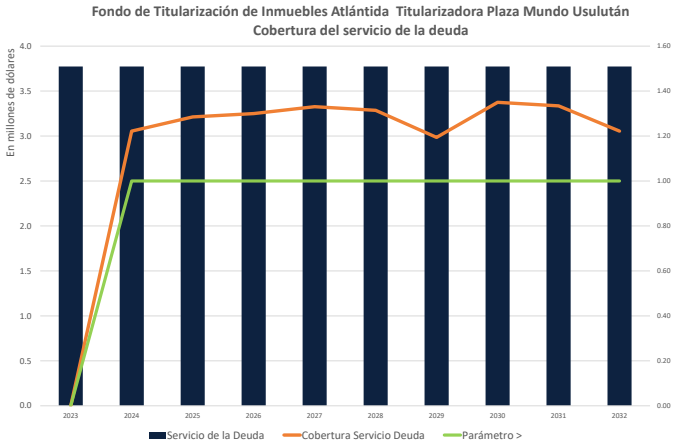
Los activos en titularización poseen un buen potencial de plusvalía. Las instalaciones modernas, alta demanda de centros comerciales de gran tamaño y el alto tráfico de paso en las zonas de influencia directa y ampliada; son variables favorables para rentabilizar los activos. Una vez en ejecución, mantener elevados niveles de ocupación será clave para generar los flujos necesarios para la viabilidad del Fondo. En su conjunto, de acuerdo a lo pronosticado, en un escenario estable el inmueble mantendrá un nivel de ocupación óptimo durante los primeros 10 años de operaciones (cercano al 93%); los cuales, en nuestra opinión, son valorados bajo un escenario base muy conservador, si se compara con los resultados reales de su par Plaza Mundo Apopa (calificado por SCRiesgo en Nivel 2 con perspectiva positiva); el cual ronda el 100% de ocupación. Durante el primer año este factor promediará un 92% y se observaría una mejora gradual a partir del segundo año.

Los niveles de ocupación proyectados podrán alcanzarse si la estrategia comercial responde de manera favorable a los retos del entorno. Contrario, podrían afectarse debido a una desaceleración del ingreso, intensificación de los efectos post pandémicos, contracción del salario real, una disminución del tráfico de visitantes y una reducción del flujo de remesas destinadas al consumo. El proyecto genera diversas ventajas y aspectos diferenciadores significativos dentro de su entorno competitivo directo y ampliado.

Cobertura y capacidad crediticia

El riesgo de acumulación de deuda por parte del Fondo está contenido debido que la Titularizadora y el contrato del préstamo bancario incorporarán ratios de cumplimiento que restringen el uso de deuda excesiva para los riesgos asumidos por el proyecto. Para contener escenarios de iliquidez se valora en nuestro análisis el apoyo de Grupo Agrisal, al absorber futuros incrementos no programados en los costos de construcción, a través de la compra de más participaciones.

Según datos proyectados, la cobertura del servicio de la deuda promediará 1.3 veces durante los primeros 10 años, lo cual consideramos estrecho, estableciéndose como límite de monitoreo 1.0 veces. Cabe señalar, que no se prevé la incorporación de más deuda, y que según el estudio de mercado existe un buen margen de maniobra para que el canon puedan ajustarse e incidir en una mejora del ingreso, situación que influiría de forma directa en el indicador. El ratio se presiona ligeramente en 2029, explicado por las inversiones en CAPEX, las cuales consideramos moderadas. La dinámica del indicador es determinada por la tensión del escenario base, el cual prevé cánones de arrendamientos menores a los promedios de la industria.

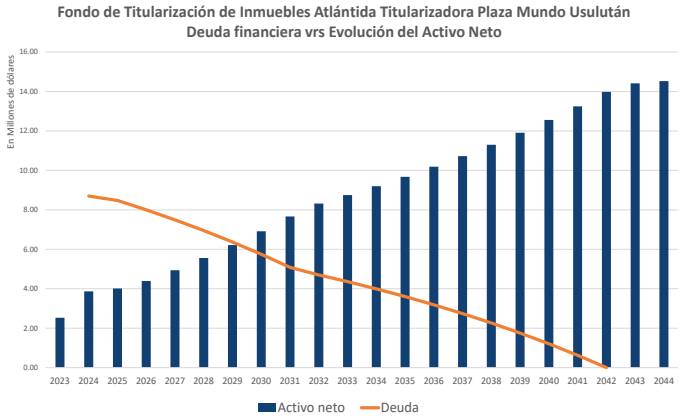


Fuente: Información proporcionada por Atlántida Titularizadora, S.A.
*Cifras proyectadas. 1 año de periodo de gracias.

Endeudamiento

El Fondo muestra una relación valor a préstamo en niveles adecuados; lo que permite reducir impactos en los márgenes de rentabilidad de los inversionistas durante el desarrollo y ejecución del proyecto. En función de las características del activo a titularizar, y su desarrollo, SCRiesgo ha determinado a través de la información recibida que durante el periodo constructivo la estructura financiera mantiene una reducida posibilidad de ser modificada. El total del flujo de deuda será destinado como capital de trabajo, estrictamente para acciones constructivas. El crédito se efectuará a través de desembolsos parciales y será de naturaleza de creciente a un plazo de 15 años, y con un periodo de gracia de 12 meses.

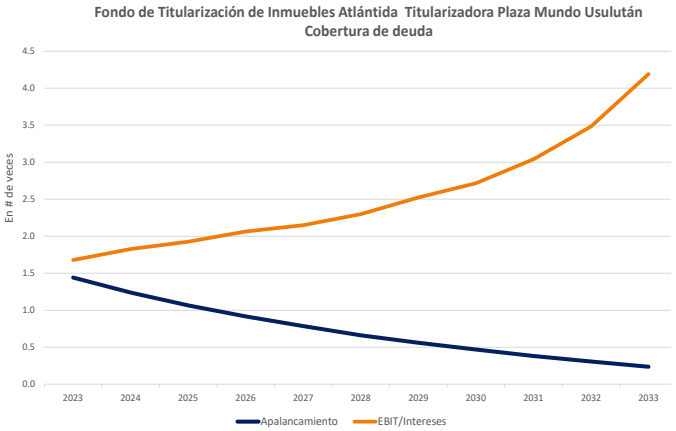
De generarse, un escenario estable durante la vida del proyecto, la deuda financiera mostrará una tendencia a reducirse en la medida que se amortice el servicio de la deuda, disminuyendo en gran medida la posibilidad de incumplir con sus obligaciones. El capital de trabajo vinculado al proyecto en su etapa de construcción es adecuado. De acuerdo con nuestro análisis, el proyecto generará los flujos necesarios para soportar el servicio de la deuda. La estructura de fondeo es un factor clave y crítico para garantizar que el proyecto cumpla oportunamente con los plazos operativos y contractuales.



Fuente: Información proporcionada por Atlántida Titularizadora, S.A.

El EBIT proyectado refleja una adecuada cobertura para atender los compromisos por intereses. En promedio mostrará una cobertura de 2.3 veces durante los primeros diez años. Iniciará en el año 2 con 1.8 veces y finalizaría en el año 10 con 3.0 veces (fuente: modelo financiero escenario base); mientras que el margen EBITDA se ubicará en 69.5% evaluando un periodo promedio de diez años. Se espera que los indicadores se mantengan con una tendencia a mejorar explicado por la estabilidad en los niveles de ocupación proyectados, morosidad controlada de sus inquilinos y sin la incorporación de deuda adicional.

A pesar de los efectos originados por la pandemia, un escenario de inflación creciente y sectores económicos aún en recuperación; la Agencia Clasificadora considera que la industria de centros comerciales continuará resiliente a los retos del entorno en el corto y mediano plazo; lo cual puede contribuir a que el inmueble en construcción genere los flujos suficientes para cubrir el servicio de la deuda.



Fuente: Información proporcionada por Atlántida Titularizadora, S.A.

El financiamiento estará garantizado con primera hipoteca. Será constituida por la Titularizadora, haciéndola efectiva por el 100.0% de su valor a favor del Banco. Lo anterior, una vez el Fondo este constituido.

Financiamiento bancario	Aspectos generales
Banco	Banco Davivienda S.A.
Monto	Hasta por USD33.0 millones
Destino	Desarrollo del proyecto: Plaza Mundo Usulután
Plazo	15 años, 12 meses periodo de gracia
Tasa de Interés Nominal	SOFR 90 días + 5.25% (tasa variable; podra ser ajustada a opción de Banco, con un diferencial maximo de hasta 7 puntos con relación a la Tasa de Referencia publicada por el Banco.
Tasa mora	5 puntos porcentuales arriba de la tasa nominal sobre saldos vencidos.
Forma de desembolso	Desembolsos parciales de acuerdo a avance de obra y/o refinanciamiento de deuda actual del proyecto

Fuente: Carta de intención bancaria.

El riesgo de la deuda en balance está directamente relacionado a la tasa de interés, en el largo plazo, dicha tasa está expuesta a riesgos de mercado no controlados por el Fondo. Los flujos de

deuda del proyecto son sensibles a variaciones en la tasa fijada, debido a que las instituciones financieras pueden efectuar ajustes a discreción.

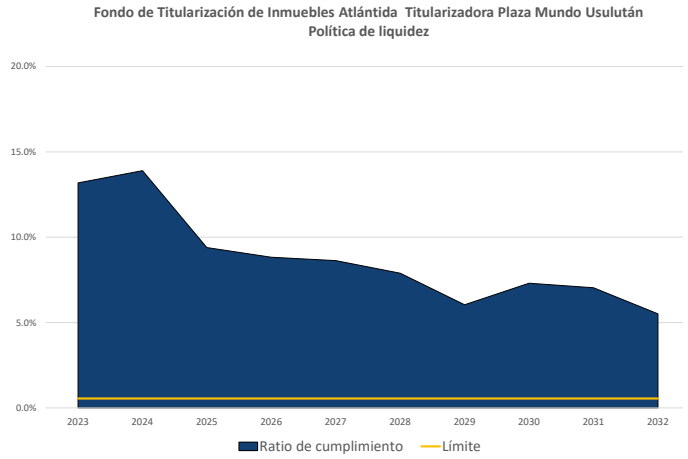
Fondo de Titularización Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután										
Deuda	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Deuda*/Patrimonio	1.7	1.4	1.2	1.1	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5	0.4
Activo/patrimonio	2.7	2.6	2.4	2.2	2.1	2.0	1.9	1.8	1.8	1.7
Ingresos total/Intereses	-	2.7	2.4	2.5	2.7	2.8	3.0	3.3	3.6	4.0
EBIT/Intereses	-	1.8	1.8	1.9	2.1	2.1	2.3	2.5	2.7	3.0

Fuente: Información proporcionada por Atlántida Titularizadora, S.A.
*Excluye depósitos en garantía y excedentes acumulados del Fondo.

*Cifras proyectadas.

Liquidez

Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del Fondo, establecidas en el contrato, el Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del dos por ciento del valor del Activo Neto. Dicho ratio de liquidez proyectado a 10 años promediaría arriba del 9.0%. A esto se adiciona como media contingencial de liquidez las cuentas de reserva, y la capacidad del Fondo para emitir de forma adicional hasta USD11.0 millones en participaciones.



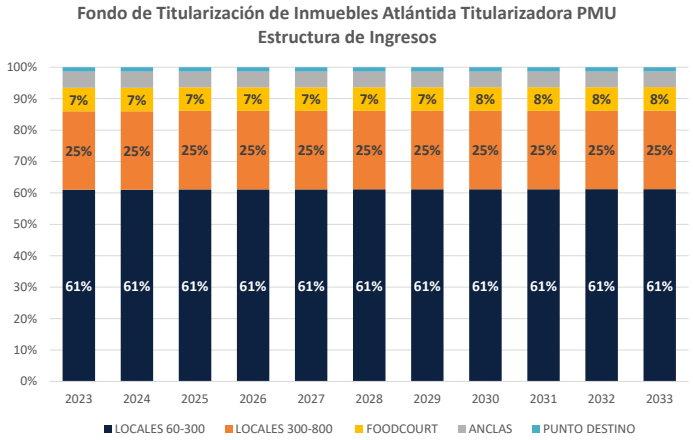
Fuente: Información proporcionada por Atlántida Titularizadora

Fondo de Titularización Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután										
Liquidez	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Dispoinibilidades/Activo	4%	2%	2%	3%	2%	2%	3%	3%	2%	3%
Efectivo/pasivo	6.8%	4.2%	4.2%	4.8%	4.9%	3.7%	5.8%	6.2%	4.9%	6.8%

Información proporcionada por Atlántida Titularizadora.
*Cifras proyectadas

Rentabilidad

Los flujos del Fondo estarán altamente vinculados al retorno derivado de los alquileres en áreas comerciales. Los contratos promediarán en tres y diez años, lo cual brinda certeza de flujos durante un periodo previsible. Se espera que exista una alta renovación de los contratos debido a que el centro comercial albergará un alto numeró de marcas consumibles. Consideramos que sus niveles de ocupación se alinearán con lo mostrado por sus pares Plaza Mundo Apopa y Soyapango. Bajo un escenario normal los supuestos incorporados en el modelo financiero proporcionados por la Titularizadora, se correlacionan con registro de la muestra observada en las estadísticas reales del sector.



Fuente: Información proporcionada por Atlántida Titularizadora, S.A.
*Cifras proyectadas

Transitoriamente el sector inmobiliario dirigido a centros comerciales fue impactado por el confinamiento del año 2020. Sin embargo, mostró una rápida recuperación en los niveles de ocupación, a pesar de las condiciones inciertas del entorno operativo impactado por los efectos del COVID-19, y las crisis económicas posteriores. La estabilidad de los ingresos del Fondo estará determinada por la capacidad de adaptar la estrategia comercial al entorno, competitivo, económico y social.

El proyecto en su etapa de ejecución estará expuesto a factores externos no controlados por el administrador, entre estos: la alta competitividad, un mercado relativamente pequeño, un lento crecimiento de la clase media y una economía poco diversificada. En contrapeso, ponderan a favor la experiencia del Originador, la demanda creciente de la población por centros comerciales de este tipo, crecimiento de las remesas familiares, sector consumo en crecimiento, el cambio generacional, crecimiento urbano de la zona e infraestructura vial en desarrollo; que de manera conjunta reducen los riesgos inmersos en la industria, y ponderan en favor de los retornos futuros del proyecto.

De acuerdo con el estudio de mercado, el precio por metro cuadrado del desarrollo se encuentra por debajo del rango

promedio actual de los competidores directos. A la fecha del reporte, de toda el área rentable; el proyecto inmobiliario tiene 6,860 mts² (35%) en propuestas firmadas; 9,826 mts² (46%) en proceso de negociación, y 4,608 mts² (22%) pendiente de comercializar. Cabe señalar, que las propuestas firmadas no incorporan las anclas, las cuales están en proceso de negociación. Lo anterior, refleja el fuerte atractivo del proyecto entre las diferentes marcas.

Fondo de Titularización Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután										
Rentabilidad	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2031	2032
Gastos operativos/ingresos	68.2%	65.9%	63.6%	60.4%	59.8%	57.7%	54.2%	53.1%	50.1%	46.6%
Costo del Fondo/ingresos	37.5%	41.8%	39.6%	37.5%	35.3%	32.9%	30.4%	27.7%	24.8%	21.5%
Margen operativo	69.3%	75.9%	76.0%	77.1%	75.5%	75.2%	76.1%	74.5%	74.7%	74.8%
Excedente Neto	31.8%	34.1%	36.4%	39.6%	40.2%	35.0%	45.8%	46.9%	42.8%	53.4%

Fuente: Información proporcionada por Atlántida Titularizadora, S.A.
*Cifras proyectadas.

Análisis de sensibilidad

SCRiesgo realizó un análisis de la suficiencia de flujos durante la vida económica, aplicando escenarios de estrés sobre los supuestos más sensibles a los rendimientos del proyecto, considerando principalmente los niveles de ocupación y tasa de interés. La sensibilización reproduce diversos escenarios que podrían afectar el desempeño estimado del Fondo. El modelo busca reproducir de manera independiente lo que pasaría con los flujos y su impacto de no alcanzar niveles de ocupación arriba del 90%.

Escenarios

La variable sensibilizada son los niveles de ocupación. Para el escenario base el proyecto genera una tasa interna de retorno (TIR) del 13.1%, y los flujos generan una cobertura promedio del servicio de la deuda de 1.3 veces calculada para un promedio de 10 años a partir del 2024 (límite: mayor a 1.0 veces). Lo anterior, considerando que las estimaciones proyectadas se cumplirán según lo estimado en el modelo financiero proporcionado por la sociedad Titularizadora en un escenario base conservador.

PMU	TIR	Marge EBITDA	ICSD	Deuda/EBITDA
Escenario base	13.1%	74.0%	1.3 veces	4.9 veces
Escenario Extremo	10.9%	67.6%	1.0 veces	5.7 veces

Tasa Interna Retorno (TIR) a 29 años.
Cobertura del Servicios de la deuda (CSD) promedio 10 años
Deuda neta/EBITDA. Promedio 10 años
Fuente: Modelo financiero

11. RIESGO LEGAL

SCRiesgo, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión y de la misma venta y colocación de los títulos.

De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, el contrato de permuta y titularización están acorde con los requisitos formales que exige la Ley. El perito valuador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Cabe señalar, que para tales efectos los inmuebles tienen que estar libre de gravámenes. La Ley antes mencionada en su Art. 45, prohíbe titularizar activos que no tengan ese estatus. Al respecto, en el proyecto del contrato de permuta; en la Cláusula II, literal A) Declaraciones del permutante, numerales 3 y 4, el Originador declara que de acuerdo con las certificaciones extractadas extendidas por el Registro de Propiedad los inmuebles a titularizar están libres de gravamen. Cabe señalar, que las certificaciones extractadas de los tres inmuebles fueron emitidas con fecha 28 de noviembre de 2022.

El riesgo de liquidez esta mitigado, el contrato de titularización y prospecto citan al Originador obligado a dar soporte financiero en caso el presupuesto este afectado por factores externos. En caso de insolvencia por parte del Originador, el Fondo posee la facultad de adquirir financiamiento previo a autorización de la Junta Extraordinaria de tenedores que tengan como finalidad la culminación de aspectos constructivos y generar otras inversiones.

Esto no constituye una recomendación legal, ni confirma que las opiniones legales son suficientes o absolutas.

SCRiesgo da clasificación de riesgo a este emisor desde diciembre de 2022. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

"SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis."

"La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos"

Anexo 1

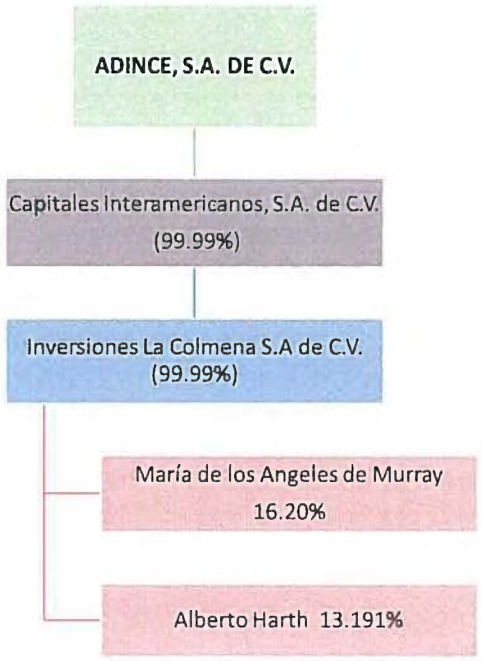
Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután										
Balance General (USD)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
ACTIVO										
Efectivo y Equivalentes	1,605,897	2,268,435	1,377,770	1,382,070	1,575,806	1,593,609	1,209,003	1,908,389	2,045,864	1,613,772
Inversiones financieras	973,696	973,696	973,696	973,696	973,696	973,696	973,696	973,696	973,696	973,696
Inversión en Inmuebles	49,184,511	51,643,736	54,225,923	56,937,219	59,784,080	62,773,284	65,911,949	69,207,546	72,667,923	76,301,319
CAPEX	-	-	-	-	-	-	493,855	493,855	493,855	987,710
TOTAL ACTIVO	**51,764,104**	**54,885,867**	**56,577,389**	**59,292,986**	**62,333,583**	**65,340,589**	**68,588,502**	**72,583,486**	**76,181,339**	**79,876,498**
PASIVO										
Préstamo LP	32,000,000	31,034,102	29,885,786	28,629,750	27,255,890	25,753,151	24,109,446	22,311,550	20,344,998	18,193,971
Préstamo CP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	390,414	390,414	409,419	415,561	419,716	423,913	428,152	432,434	436,758	441,126
Excedentes acumulados del Fondo	373,690	2,002,126	2,240,771	3,494,967	5,058,408	6,574,751	7,829,611	10,322,612	12,422,314	14,136,882
TOTAL PASIVO	**32,764,104**	**33,426,642**	**32,535,977**	**32,540,277**	**32,734,013**	**32,751,815**	**32,367,210**	**33,066,596**	**33,204,071**	**32,771,979**
PATRIMONIO										
Títulos de Participación	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00
Valoración de titulos	0.00	2,459,225.54	5,041,412.36	7,752,708.52	10,599,569.49	13,588,773.51	16,727,437.72	20,023,035.15	23,483,412.45	27,116,808.62
CAPEX	0	0	0	0	0	0	493,536	493,536	493,536	987,071
TOTAL PATRIMONIO	19,000,000	21,459,226	24,041,412	26,752,709	29,599,569	32,588,774	36,220,973	39,516,571	42,976,948	47,103,880
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**51,764,104**	**54,885,867**	**56,577,389**	**59,292,986**	**62,333,583**	**65,340,589**	**68,588,183**	**72,583,167**	**76,181,019**	**79,875,859**
Activo neto	19,373,690	23,461,352	26,282,184	30,247,675	34,657,977	39,163,524	44,050,585	49,839,183	55,399,263	61,240,762

Fuente: Fuente: Estados financieros proyectados

Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután										
Estados de Determinación de Excedentes (USD)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Ingresos totales del Fondo	**1,074,805.42**	**6,297,951.44**	**6,568,977.57**	**6,656,086.20**	**6,716,789.91**	**6,778,073.72**	**6,839,943.29**	**6,902,404.35**	**6,965,462.68**	**7,029,124.11**
Ingreso por Alquileres	780,827.14	4,684,962.84	4,913,030.89	4,986,726.35	5,036,593.62	5,086,959.55	5,137,829.15	5,189,207.44	5,241,099.51	5,293,510.51
Ingresos por CAM	172,433.24	1,039,772.46	1,072,204.86	1,077,565.88	1,082,953.71	1,088,368.48	1,093,810.32	1,099,279.37	1,104,775.77	1,110,299.65
Ingresos por parqueos	82,434.92	526,284.00	536,809.68	544,861.83	550,310.44	555,813.55	561,371.68	566,985.40	572,655.25	578,381.81
Ingresos Financieros	39,110.12	46,932.14	46,932.14	46,932.14	46,932.14	46,932.14	46,932.14	46,932.14	46,932.14	46,932.14
Otros Ingresos										
Egresos totales	**701,115**	**4,295,825**	**4,328,206**	**4,236,381**	**4,057,749**	**4,053,842**	**4,442,881**	**3,743,245**	**3,701,561**	**4,018,776**
Gastos po CAM	185,249	1,117,052	1,122,637	1,128,251	1,133,892	1,139,561	1,145,259	1,150,985	1,156,740	1,162,524
Gastos de administración	103,457	664,855	292,463	281,322	189,795	283,057	284,974	195,546	288,865	290,840
Gastos del Fondo de Titularización	412,409	149,598	166,638	188,061	213,138	239,179	267,715	299,826	327,723	327,801
Gastos Financieros Préstamo LP	0	2,364,320	2,746,468	2,638,748	2,520,923	2,392,046	2,251,078	2,096,887	1,928,232	1,743,756
Gastos financieros	0	0	0	0	0	0	493,855	0	0	493,855
Excedente del Ejercicio	**373,690**	**2,002,126**	**2,240,771**	**2,419,705**	**2,659,041**	**2,724,231**	**2,397,062**	**3,159,159**	**3,263,902**	**3,010,348**

Fuente: Fuente: Estados financieros proyectados

El suscrito, Administrador Único de la sociedad **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **ADINCE S.A DE C.V.,** una sociedad salvadoreña, con domicilio en la ciudad y departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria 0614-181090-103-3, certifico que a la fecha y de conformidad al libro de registro de accionistas que lleva la sociedad, así como otra información complementaria a mi disposición, la actual composición accionaria de la sociedad hasta llegar a aquellos beneficiarios finales que tienen una participación directa o indirecta igual o mayor al 10 % del capital social es la siguiente:



Además, certifico que a esta fecha, el 100% de las acciones de la Compañía son comunes y nominativas, por así estar establecido en su pacto social. Por lo que la sociedad (i) no posee acciones emitidas al portador; (ii) no emitirá acciones al portador en el futuro, y (iii) no se encuentra en la capacidad de emitir acciones al portador.

En constancia de lo anterior, firmo y sello en la Ciudad de San Salvador el 30 de mayo del año 2023.

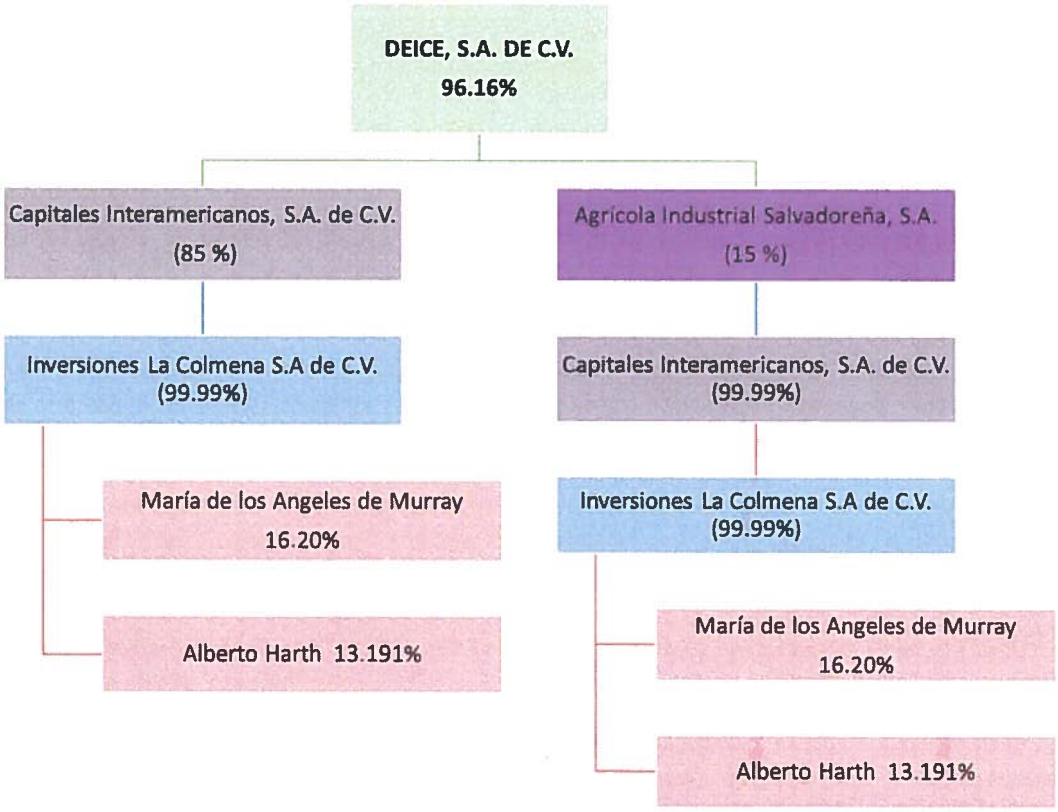
Ricardo Ernesto Augsburg Meza
Administrador Único Propietario
ADINCE S.A DE C.V.

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

FE que la firma que antecede es autentica por haber sido puesta a mi presencia por el señor **RICARDO ERNESTO AUGSPURG MEZA,** de cincuenta y cuatro años de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona de mi conocimiento, portador de su documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro – ocho, quien actúa en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, S.A. DE C.V.** o **ADINCE, S.A. DE C.V.,** del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce- ciento ochenta y un mil noventa-ciento tres- tres, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** el testimonio de escritura pública de aumento de capital, modificación y reorganización del pacto social de Adince, S.A. de C.V. otorgada en esta ciudad a las quince horas quince minutos del trece de diciembre del año dos mil diez, ante los oficios de la notario Krissia María Laguardia de Castillo, inscrito en el Registro de Comercio al número NOVENTA Y SEIS del libro DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS de Registro de Sociedades, el veintiuno de diciembre del año dos mil diez, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, ser de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente, que tiene un plazo indeterminado, que la administración de la sociedad está confiada según lo decida la Junta General de Accionistas a un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente o a una Junta Directiva, que son electos cada dos años y que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, previa autorización de la Junta Directiva, o al Administrador Único, en su caso, estando este último facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en esta ciudad el quince de marzo del año dos mil veintitrés, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad Administradora Inmobiliaria Comercial, S.A. de C.V., ingeniero León Enrique Moncada Cuellar, inscrito en el Registro de Comercio, el treinta de marzo del año dos mil veintitrés, al número VEINTIOCHO del libro CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE de Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta y ocho, de sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se eligió al compareciente, señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, Administrador Único Propietario de la sociedad, por el período de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial de su nombramiento en el Registro de Comercio. San Salvador, treinta de mayo de dos mil veintitrés.

DEICE
Desarrollos Inmobiliarios Comerciales

El suscrito, **Ricardo Ernesto Augspurg Meza,** mayor de años de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, portador del documento único de identidad número 01318394-8, actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario en Funciones y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.** o **DEICE, S.A. DE C.V.,** de este domicilio, con número de identificación tributaria 0614-080900-106-5, certifico que a la fecha y de conformidad al libro de registro de accionistas que lleva la sociedad, así como otra información complementaria a mi disposición, la actual composición accionaria de la sociedad hasta llegar a aquellos beneficiarios finales que tienen una participación directa o indirecta igual o mayor al 10 % del capital social es la siguiente:



Además, certifico que a esta fecha, el 100% de las acciones de la Compañía son comunes y nominativas, por así estar establecido en su pacto social. Por lo que la sociedad (i) no posee acciones emitidas al portador; (ii) no emitirá acciones al portador en el futuro, y (iii) no se encuentra en la capacidad de emitir acciones al portador.

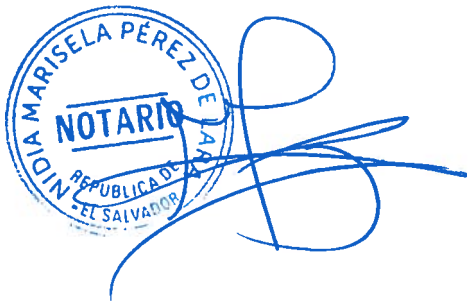
Y para los efectos correspondientes, expido la presente en la ciudad de San Salvador el 13 de marzo de 2023.

Ricardo Ernesto Augspurg Meza

DEICE, S.A. DE C.V.

IDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

FE: Que la firma que antecede es AUTÉNTICA por haber sido puesta de su puño y letra a mi presencia, por el señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, de cincuenta y cuatro años de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien conozco, portador de su documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro – ocho, y con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-cien mil seiscientos sesenta y ocho-cero cero dos-dos, quien actúa en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Fusión por Absorción entre la sociedad DEICE, S.A. de C.V. en su calidad de absorbente y PWTCSS, S.A. de C.V. en su calidad de absorbida, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del ocho de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Verónica Gabriela Avelar Cativo, inscrita en el Registro de Comercio el veinte de noviembre del año dos mil veinte, al número CUARENTA Y CUATRO del libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, de la cual consta que: i) la sociedad DEICE, S.A. DE C.V. absorbió a la sociedad PWTCSS, S.A. de C.V., extinguiéndose la personalidad jurídica de esta última, y que la primera adquirió el patrimonio social, los derechos y las obligaciones que correspondían a la sociedad absorbida; asimismo consta en el mismo: ii) Que se reunió en un solo instrumento todas las cláusulas el pacto social; iii) La existencia legal de la sociedad, que es de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado y que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes duran en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quien está facultado para otorgar actos como el presente; y **b)** certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el trece de mayo del año dos mil veintiuno, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniero Sylvia Maria Samayoa de Maestre, inscrita en el Registro de Comercio el veintiocho de mayo del año dos mil veintiuno, al número

DEICE
Desarrollos Inmobiliarios Comerciales

NOVENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. San Salvador, trece de marzo del año dos mil veintitrés. -