

**EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, CERTIFICA:** Que en el Libro de Actas de Sesiones que lleva esta Secretaría durante el presente año se encuentra el **ACTA NUMERO QUINCE**, Décima Cuarta Sesión Ordinaria, celebrada por el Concejo Municipal el día veinte de julio del año dos mil veintidós, que contiene el **ACUERDO NUMERO VEINTIUNO**, que literalmente dice: **“””ACUERDO NUMERO VEINTIUNO: I) ANTECEDENTES:** En referencia a Acuerdo OCHO de Acta DOCE, de reunión celebrada por el Concejo Municipal el día siete de junio del corriente año, atendiendo solicitud de fecha tres de enero del corriente año, presentada a esta municipalidad el día 04 de enero del corriente año, por la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., mediante la cual solicita a este Concejo, entre otras cosas, **se Desafecte del Decreto CUATRO-B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa** el día 18 de marzo del año dos mil catorce, publicado en el Diario Oficial número 110, Tomo 407, de fecha 19 de junio del año dos mil quince, **el inmueble ubicado en Cantón Galera Quemada, kilómetro 22 By pass que de Quezaltepeque conduce a redondel Integración**, el cual según antecedentes registrales es de una extensión superficial de ciento cincuenta y siete mil, novecientos sesenta y cinco punto cincuenta y ocho metros cuadrados, pero realmente según levantamiento topográfico es de un área de ciento cincuenta y cinco mil ciento cincuenta punto veintidós metros cuadrados equivalentes a veintidós punto veinte, **para la ejecución del proyecto urbanístico habitacional a identificar como VILLA FORESTA, que se conformará aproximadamente de 795 viviendas de diferentes modelos;** se resolvió lo siguiente: *“a) Amplíese el plazo para contestar la presente solicitud por VEINTE DIAS MAS, de conformidad a lo establecido en el artículo 86 numeral 2, de la Ley de Procedimientos Administrativos, plazo que se contara a partir del día siguiente después de notificado el presente acuerdo. b) Hágasele saber a la Sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., a través de su representante legal o al delegado(a) por ésta, que previo a resolver su petición, deberá presentar dentro del plazo de diez días hábiles posteriores a la notificación del presente acuerdo, al Encargado de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de esta Alcaldía, la siguiente documentación: a) Respecto al Proyecto Urbanístico Habitacional denominado “VILLA FORESTA”, lo siguiente: i) DECLARACIÓN JURADA de que no excavará POZO para la extracción de agua potable en el proyecto. ii) La siguiente información técnica: Presupuesto detallado de construcción por vivienda. Qué MODELOS de vivienda construirá, planos de cada una. Costos de urbanización (calles, aceras, arriates muros, etc.) del proyecto. Presentar la Documentación solicitada anteriormente en físico y digital firmado y sellado por un profesional responsable, con número de registro de Arquitecto o Ingeniero Civil, los planos en formato DWG-CAD o Revit versión 2019. b) Respecto al Proyecto Urbanístico Habitacional denominado “RESIDENCIAL VILLA SAN GABRIEL”, lo siguiente: i) DECLARACIÓN JURADA de que no excavará POZO para la extracción de agua potable en el proyecto. ii) La siguiente información técnica: Presupuesto detallado de construcción por vivienda. Qué MODELOS de vivienda construirá, planos de cada una. Costos de urbanización (calles, aceras, arriates muros, etc.) del proyecto. Presentar la Documentación solicitada anteriormente en físico y digital firmado y sellado por un profesional responsable, con número de registro de Arquitecto o*

Ingeniero Civil, los planos en formato DWG-CAD o Revit versión 2019. iii) Realizar un levantamiento de los árboles existentes para el permiso de tala por parte de la Alcaldía Municipal, según la Ordenanza Municipal Reguladora de la Siembra, Tala y Poda en Las Zonas Urbanas del Municipio de Nejapa. c) Así mismo hágasele saber a la Sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., a través de su representante legal o al delegado(a) por ésta, que para con el objetivo de inscribir los inmuebles, objetos de la presente solicitud, en los Registros de Cuentas Corrientes de esta Municipalidad, deberá presentar dentro del plazo de diez días hábiles posteriores a la notificación del presente acuerdo, a la Jefa de la Unidad de Administración tributaria la siguiente documentación: a) Copia Certificada de NIT de la Sociedad. b) Copia Certificada de DUI y NIT del Representante Legal. c) Copia Certificada de Escrituras Extractadas actualizadas y d) ubicaciones Catastrales. d) Notifíquese el presente acuerdo, para los efectos legales.” Acuerdo que fue notificado el día 10 de junio del corriente año. **II) Mediante nota de fecha 23 de junio del corriente año**, la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., manifiesta que: “Que para el proyecto Villa Foresta se ha gestionado y obtenido en ANDA CERTIFICADO DE NO AFECTACION para perforar un pozo, que surtirá de agua potable el proyecto a desarrollar (..) que los planos y presupuestos de obras solicitados, aun es muy prematuro realizarlos, ya que conforme avanzan los tramites de legalización pueden resultando adecuaciones por el mismo detalle técnico (..) en el momento y atendiendo la ordenanza presentada solicitará en debida forma la tala de árboles, aclarando actualmente no hay intención de realizar dicha acción. Respecto a inscribir los inmuebles, objetos de la presente solicitud, en los Registros de Cuentas Corrientes de esta municipalidad, aclaro es la empresa la más interesada en el registro/calificación de estos, encontrándonos realizando tramites de remediación, reunión y traspaso de inmuebles a efecto de inscribirlos como legalmente corresponde”. Y en referencia al proyecto relacionado se remite Certificado de No Afectación, para el pozo proyectado a perforar en el proyecto “Residencial Villa Foresta” referencia CNA 054 2020. **III) Que mediante informe de fecha 05 de julio del año 2022**, suscrito por la ingeniera [REDACTED], Jefa de la Unidad Ambiental, de esta municipalidad. mediante el cual, en resumen, manifiesta: “Con respecto al Proyecto Villa Foresta que ha solicitado desafectación del decreto 4-B, si el concejo municipal decide desafectarlo recomienda tomar en cuenta lo siguiente: 1. El proyecto se encuentra en la zona de protección y aprovechamiento según el Anexo al decreto 61 en donde no se permiten proyectos urbanísticos y/o construcciones, ni extraer el recurso hídrico. Además, existe la Ordenanza de DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN DEL MUNICIPIO DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, que declara que esa zona es prohibida para realizar lotificaciones, urbanizaciones, complejos industriales, carreteras y complejos comerciales desde el costado Sur de la línea férrea de principio a fin dentro del municipio de Nejapa, hasta el Boquerón. Existe la ORDENANZA REGULADORA DEL AREA MINIMA DE EXTENSION DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y LOTIFICACIONES URBANIZADAS EN EL MUNICIPIO DE NEJAPA, SAN SALVADOR que define que el lote mínimo para edificaciones es de 200 m2, que según el Artículo 2 establece que “Cualquier persona natural o jurídica que pretenda desarrollar una lotificación

urbanizada o urbanización habitacional, dentro del Municipio de Nejapa, deberá cumplir además de los requerimientos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento, lo siguiente: a) Establecer en la etapa de diseño del proyecto, lotes cuya dimensión mínima será de 200 Mts.2 (doscientos metros cuadrados), con un ancho de 10 metros y largo de veinte metros, formando un área geométrica regular, y b) La construcción mínima permitida será de 42 Mts.2 (cuarenta y dos metros cuadrados), por vivienda en un solo nivel. La disposición final de aguas negras, aunque tenga su propia planta de tratamiento no puede descargarla a ninguna quebrada que vaya a desembocar al nacimiento porque la gente la usa para oficios domésticos y para bañarse. Puede conectarse al colector que administrará la empresa STAR NEJAPA previa obtención de la factibilidad y pagos respectivos de conexión al colector y a la planta de tratamiento nueva, o al Colector que viene de la Granja a Calle Vieja y luego a la planta de tratamiento.

2. Debe desafectarse de la Ordenanza de DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE MÁXIMA PROTECCIÓN DEL MUNICIPIO DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, que declara que esa zona es prohibida para realizar lotificaciones, urbanizaciones, complejos industriales, carreteras y complejos comerciales desde el costado Sur de la línea férrea de principio a fin dentro del municipio de Nejapa, hasta el Boquerón.

3. Debe desafectarse de la ORDENANZA REGULADORA DEL AREA MINIMA DE EXTENSION DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y LOTIFICACIONES URBANIZADAS EN EL MUNICIPIO DE NEJAPA, SAN SALVADOR que define que el lote mínimo para edificaciones es de 200 mts<sup>2</sup>, que en según el Artículo 2 establece Cualquier persona natural o jurídica que pretenda desarrollar una lotificación urbanizada o urbanización habitacional, dentro del Municipio de Nejapa, deberá cumplir además de los requerimientos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento, lo siguiente: a) Establecer en la etapa de diseño del proyecto, lotes cuya dimensión mínima será de 200 Mts. 2 (doscientos metros cuadrados), con un ancho de 10 metros y largo de veinte metros, formando un área geométrica regular, y b) La construcción mínima permitida será de 42 Mts. 2 (cuarenta y dos metros cuadrados), por vivienda en un solo nivel.

4. No hay infraestructura de drenaje de aguas lluvias. La canaleta de la carretera que pasa frente al proyecto es insuficiente y en las tormentas prolongadas y/o intensas rebalsa, provoca inundaciones en las casas de la línea férrea por lo las aguas lluvias del proyecto las debe canalizar hasta la quebrada los Amates siguiendo las normas de diseño del Ministerio de Obras Públicas, por ningún motivo usar la canaleta de la carretera del lado sur ya que al pasar al norte de la carretera normalmente provoca inundaciones que afectan a la comunidad Calle Vieja Sector 2 y Sector 1. También puede hacer un sistema de absorción del 100% de las aguas lluvias por vivienda o general.

5. Debe tramitar el permiso de tala.

6. Debe tramitar en OPAMSS el permiso de construcción.

7. El titular del proyecto debe asumir la responsabilidad civil y penal de todos los daños que la construcción de la urbanización pueda provocar durante la construcción.

8. El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) determinará las compensaciones a los impactos ambientales del proyecto en el plan de manejo ambiental.”

**IV) Mediante Oficio 063, de fecha 20 de**

**julio del 2022**, suscrito por el Arquitecto [REDACTED], de Ordenamiento y Desarrollo territorial (ODT), establece, en resumen, lo siguiente: "En respuesta a la solicitud, recibida por la sociedad GLOBAL DEVELOPERS, SA DE CV, recibida el 14 de enero de 2022 en la UATM, mediante el cual solicitan la Desafectación del Decreto 4B para un terreno de su propiedad ubicado en Cantón Galera Quemada, km.22 Bay Pass que de Quezaltepeque conduce a San Salvador, Nejapa, San Salvador, se considera lo siguiente: *"ANTECEDENTES Y DESCRIPCION DEL PROYECTO. La sociedad notifica que según levantamiento topográfico realizado por ellos, el área es 155,150.22 M2, equivalentes a 22.20 Mz. en el cual solicitan desarrollar un Proyecto Urbanístico Habitacional denominado "VILLA FORESTA" • En la presente solicitud mencionan que son 795 Viviendas de Diferentes MODELOS, entre estas las de interés social, es decir viviendas accesibles que ofrecerán a todas sus residentes la oportunidad de vivir una fusión de creatividad urbanística con recreación y seguridad; contribuyendo a paliar el déficit habitacional en dicha zona, con un monto de inversión Aproximada de \$ 5, 500,000.00. • La empresa menciona que el abastecimiento de agua será AUTOABASTECIDO y contará con su propia PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, presentando la siguiente documentación: 1) Personería del suscrito, incluyendo escritura de constitución de Global Developers; 2) Plano de ubicación de los dos inmuebles. 3) Lamina que contienen proyección de los proyectos a desarrollar, en el que se visualizan sus calles, áreas sociales y distribución de los lotes habitacionales. UBICACIÓN, USO DE SUELO, TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Respecto al Esquema Director. La ubicación del terreno dentro del Esquema Director muestra que según TRATAMIENTOS URBANISTICOS Este se encuentra en SUELO RURAL: con aptitud a DESARROLLO AGROPECUARIO Estos suelos comprenden el conjunto del espacio rural con aprovechamientos primarios dedicados a áreas de cultivo y para las que no se contempla su transformación urbanística a corto y mediano plazo. 2. NORMATIVA VIGENTE. • "Esquema director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS" publicado en diario oficial el 14 de febrero de 2017. • "Las Directrices para la Zonificación Ambiental y los Usos del Suelo para el Municipio de Nejapa". Decreto Ejecutivo 61. publicado en diario oficial el 10 de abril 2018. • "Suspensión Temporal en la emisión de permisos de Construcción y Urbanización", Decreto 4-B publicado en diario oficial el 19 de junio 2015. • "Ordenanza Para la Aplicación del Plan de Desarrollo del Centro Logístico Nejapa", publicado en diario oficial el 13 de diciembre del 2006. • Mapa de Susceptibilidad a Deslizamientos del SNET. (2004). • "Ordenanza Reguladora del Área Mínima de Extensión de Terreno Para La Construcción de Viviendas Y Lotificaciones Urbanizadas en El Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador". Publicado en diario oficial el 04/09/2002. La creación de la presente Ordenanza tiene como objeto tomar medidas que eviten el alto índice de densidad población y el hacinamiento familiar en las viviendas, procurando dar vida digna a las comunidades", Asi mismo La Sociedad GLOBAL DEVELOPERS presento el 23/06/2022 un oficio S/N de la misma fecha en la que menciona lo siguiente: "Leído y analizado los anteriores requerimientos con todo respeto les MANIFIESTO: Las DESAFECTACIONES SOLICITADAS en fecha cuatro de enero del dos mil veintidós, como bien cito;*

atienden el decreto CUATRO B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa el día 18 de marzo del año dos mil catorce, y publicado en el Diario Oficial número 110, Tomo 407, de fecha 19 de junio del año dos mil quince, este decreto no es más que una Agenda Municipal, es decir no entra a categoría de normativa legal. Declaración jurada por cada una de los proyectos. Como cite en la solicitud que nos ocupa dichos proyectos habitacionales serán AUTOABASTECIDOS; aclarando que para el proyecto Villa Foresta, se ha gestionado y obtenido en ANDA, CERTIFICADO DE NO AFECTACION para perforar un pozo, que surtirá de agua potable el proyecto a desarrollar, adjuntando certificación notarial de Certificado de No Objeción CNA.054.2020". (es copia certificada de la resolución de ANDA de fecha 28/08/2020), que dice así: "Atendiendo su solicitud Reconsideración a la Denegatoria del Certificado de No Afectación para la perforación del pozo proyectado que abastecerá de agua al Proyecto "Residencial Villa Foresta", con un caudal de explotación previsto de 15.0 L/S (237.75 GPM), en 20 horas de bombeo diario y ubicada en el Km 22, carretera a Quezaltepeque, cantón Galera Quemada, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador y en las coordenadas Lambert: Norte: 298892 m y Oeste 472903 m y las coordenadas Geográficas Latitud Norte: 13.81 1072 0 y Longitud Oeste: - 89.250621 c .A. ANÁLISIS TÉCNICO. Con la revisión de la información presentada en la solicitud de la Reconsideración a la Denegatoria del Certificado de No Afectación y la evaluación técnica de la información existente a la fecha en nuestros registros. Se emite las siguientes conclusiones: a) El caudal propuesto de explotación del pozo proyectado para uso poblacional, es de 15.0 L/S (237.75 GPM), en 20 horas de bombeo diario. Los radios estimados del pozo a perforar en el proyecto "Residencial Villa Foresta", se interceptan con los radios de las fuentes actuales y futuros sistemas para beneficio de la población que pertenecen a ANDA. b) La recarga acuífera vertical calculada por el método FORGAES 2005 es inferior a la explotación actual de la cuenca río San Antonio. Debido a lo anterior ANDA considera importante el cumplimiento obligatorio de la implementación y puesta en marcha de las propuestas presentadas por el Titular del Proyecto. las cuales son: a) Medidas compensatorias que sean aprobadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), con aquellas que sea posible mitigar el impacto de la extracción del agua del acuífero a través del pozo proyectado. b) Monitoreo de los parámetros de: nivel, conductividad eléctrica y temperatura del agua en el acuífero; a través de la construcción y equipamiento de un pozo exclusivo para monitoreo, que servirá además para verificar cualquier cambio de comportamiento del acuífero, c) La infiltración de agua lluvia. a través del sistema de infiltración a diseñar y aprobar, por ANDA y por el Ministerio de Medio Ambiente. B. RESOLUCIÓN. Con base en la evaluación técnica realizada y considerando además la importante y el beneficio del desarrollo local e industrial en zona de ubicación del proyecto y la imposibilidad por parte de ANDA para el suministro de agua potable, se emitirá una resolución favorable a la Reconsideración de la Denegatoria del Certificado de No Afectación de proyecto "Residencial Villa Foresta", ACEPTANDO la propuesta que han realizado, respecto a implementar obras de mitigación y conservación del acuífero, respecto a la infiltración en el suelo de agua lluvia; para aportar al acuífero un porcentaje de agua extraída a través del pozo a perforar y con el fin de disminuir del riesgo de déficit del recurso

de agua subterránea en la zona; obviamente estas medidas son necesarias y prioritarias, pero también y de igual importante es el MONITOREO del acuífero de forma adecuada y permanente, que se verifique con datos reales, cualquier cambio en el comportamiento del acuífero suscitado por la explotación del pozo proyectado a perforar; sin embargo; sumado a las propuestas y compromisos adquiridos por el Representante Legal del proyecto, ANDA genera la condicionante que siempre y cuando, con la implementación de las medidas sugeridas en la presente; el comportamiento del flujo subterráneo en el acuífero, específicamente la variación de los niveles estáticos en el acuífero y los caudales de explotación de las fuentes propiedad de ANDA, NO PRESENTEN MODIFICACIONES EN SU COMPORTAMIENTO, es procedente emitir la Reconsideración a la Denegatoria del Certificado de No Afectación para el Proyecto "Residencial Villa Foresta' bajo el cumplimiento de estricta obligatoriedad de las siguientes condicionantes: I. Debido a que se generará una extracción de agua del acuífero a través de la perforación del pozo proyectado y por consiguiente por el desarrollo del Proyecto 'Residencial Villa Foresta' el Titular del proyecto deberá presentar a la ANDA la evidencia del cumplimiento de las medidas de mitigación y compensación ambiental aprobadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), por medio de la resolución final del Permiso Ambiental del proyecto, o los avances: presentando las auditorías ambientales realizadas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN). II. El propietario del proyecto deberá cumplir con el compromiso adquirido de compensar y mitigar la extracción del agua del acuífero tras la explotación del pozo proyectado a perforar para el desarrollo del proyecto "Residencial Villa Foresta' bajo la implementación de la recarga de agua lluvia a través del diseño de un sistema de infiltración de agua en la zona del proyecto, para lo cual deberá presentar a la ANDA, previamente para su análisis y aprobación, un estudio técnico por medio del cual se estime el potencia de captación de agua lluvia y la capacidad de recarga artificial de los suelos dentro del área de estudio, esta propuesta deberá cumplir además las condiciones de calidad y cantidad de agua que se requiera infiltrar al acuífero. III. El propietario del proyecto deberá cumplir con el compromiso adquirido de perforar un pozo y destinarlo para monitoreo, equiparlo con sistema de medición como mínimo de los parámetros: Conductividad Eléctrica, Temperatura y Nivel Freático del agua, con el objetivo de obtener un registro continuo de las variaciones del agua en el acuífero, debido a la extracción de agua a través del pozo proyectado a perforar para ser utilizado para abastecimiento del proyecto. El equipo de monitoreo deberá ser instalado por la empresa y proporcionará a ANDA el software y equipo para extraer los datos y el procesamiento. ANDA tendrá acceso irrestricto a las instalaciones donde se ubique este equipo; así mismo, en cuanto e equipo de monitoreo esté en funcionamiento, deberán remitir por correo electrónico a ANDA los datos mensualmente registrados en el aparato de medición. IV. Que NO cambie la cantidad y finalidad del uso del recurso hídrico para el cual ha sido solicitado el Certificado de No Afectación para el proyecto "Residencial Villa Foresta" de 15,0 L/S (237.75 GPM), durante 20 horas diarias de bombeo y que sea específicamente para abastecimiento de agua para la población de la Residencial. V. El Titular del proyecto deberá notificar a la ANDA el inicio de las obras de construcción del pozo, para verificar

su diseño, ubicación, caudal de explotación, entre otras. Además del momento de inicio de las pruebas de aforo respectivas, para la obtención del Certificado de Verificación de Aforo; así como realizar la entrega del informe técnico final de la perforación y resultados de los aforos y los análisis de calidad de agua (análisis físico-químicos y bacteriológicos), los cuales deberán cumplir con las Normas Técnicas de ANDA, y deberán ser remitidos a la Dirección Técnica. VI. Cualquier modificación en el diseño, ubicación o caudal de explotación del pozo proyectado a perforar, así como la no presentación del informe técnico final de la perforación, aforos y análisis de calidad de agua (análisis físico-químico y bacteriológicos) del agua, dejara sin efecto el presente Certificado de No Afectación otorgado por ANDA. VII. Para que el pozo proyectado a perforar en el proyecto "Residencial Villa Foresta" pueda entrar en operación, el Titular deberá realizar el proceso de apertura de una cuenta en ANDA por explotación privada de agua. VIII. El pozo a perforar en el proyecto "Residencial Villa Foresta" deberá estar provisto siempre de forma permanente, en buen estado y debidamente calibrado de un MACROMEDIDOR (Medidor de flujo continuo y acumulativo), el cual será supervisado y verificado para su óptimo funcionamiento por parte de un técnico asignado por ANDA. IX. El titular del proyecto deberá presentar a ANDA la aprobación de las medidas Ambientales emitidas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) para la descarga de las aguas tratadas a los colectores, quebradas o ríos (Grises, Negras, etc.), así como los avances de cumplimiento y las auditorías ambientales realizadas por el MARN. X. El titular del proyecto deberá entregar el documento emitido por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) con el propósito de dar cumplimiento con la Calificación de lugar del proyecto.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: Luego de haber analizado a nivel general las características del PROYECTO, la normativa técnica de Ordenamiento Territorial y de acuerdo a la información proporcionada en la solicitud de la sociedad "GLOBAL DEVELOPERS, SA DE CV", El Área de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (ODT) como parte técnica de la Unidad de Administración Tributaria Municipal de la Alcaldía Municipal de Nejapa, Expone: 1. CONSTRUCCION DE POZO: Viendo el CERTIFICADO DE NO AFECTACION autorizado por ANDA para perforar un pozo que surtirá de agua potable el proyecto a desarrollar, el cual ANDA supervisará, controlará y exigirá un ESTUDIO TÉCNICO en combinación con el MARN por la que la responsabilidad de la perforación de pozo caerá en ANDA, que es la institución encargada de velar y proteger el recurso hídrico. 2. se aclara a la sociedad el siguiente punto: "este decreto no es más que una Agenda Municipal, es decir no entra a categoría de normativa legal, ..." por lo que al revisar el "CODIGO MUNICIPAL CAPITULO III, DE LOS INSTRUMENTOS JURIDICOS: Art. 32.- Las ordenanzas son normas de aplicación general dentro del municipio sobre asuntos de interés local. Entrarán en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. Art 33.- Los reglamentos constituyen normas, disposiciones y mandatos sobre el régimen interno municipal y de prestación de servicios. Entrarán en vigencia ocho días después de ser decretados. Art. 34.- Los acuerdos son disposiciones específicas que expresan las decisiones del Concejo Municipal sobre asuntos de gobierno, administrativos o de procedimientos con interés particular. Surtirán efectos

inmediatamente. Art. 35.- Las ordenanzas, reglamentos y acuerdos son de obligatorio cumplimiento por parte de los particulares y de las autoridades nacionales, departamentales y municipales. Las autoridades nacionales están obligadas a colaborar para que las decisiones municipales tengan el debido cumplimiento. 3. CAMBIO DE USO DEL SUELO: Respecto al Esquema Director de la OPAMSS, La ubicación del terreno dentro del Esquema Director muestra que según TRATAMIENTOS URBANISTICOS Este se encuentra en SUELO RURAL: con aptitud a DESARROLLO AGROPECUARIO que NO son aptos para proyectos urbanísticos, la OPAMSS expone: "Los usos prohibidos se definen como aquellos que no estarán permitidos en un sector determinado en función de los conflictos urbanísticos y ambientales que generarán a los usos permitidos, condicionados y a los existentes, Art. 11.29.3 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador — RLDOTAMSS. En este sentido el Art. IV. 11.2 tI De los conflictos en los usos de suelo" del RLDOTAMSS establece que estos usos "serán evaluados periódicamente por la OPAMSS, analizando cada uno de los casos particularmente, pudiendo convenirse en usos condicionados todos aquellos marcados como prohibidos y que del análisis de estudio de casos se demuestre que pueden ser modificados". 4. En la actualidad los inmuebles que nos ocupan son "LOTES BALDÍO" que se encuentra abandonado, lo que era antes las oficinas de "MATADEROS DE EL SALVADOR", por lo que es un riesgo y peligro a la seguridad de los habitantes colindantes, como son las siguientes colonias: a) Lotificación las Américas 2ª Etapa. b) Lotificación la Granja. c) Comunidad Nueva Ferrocarril. d) Urbanización Villa Constitución. 5. Por la ubicación actual del terreno que solicitan la desafectación, estos son potencialmente URBANIZABLE (Suelos Urbanizables: Terrenos aledaños a los suelos urbanos que gozan de la factibilidad de dotación de servicios públicos o que previamente han sido calificados como tales por el Plan de Desarrollo Urbano; Por todo lo anterior será el Honorable Concejo Municipal que determine LA DESAFECTACION DEL DECRETO 4B, con las siguientes condicionantes: I. Desaféctese del Decreto 4-B con el área de 155,150.22 M2, equivalentes a 22.20 Mz de un inmueble ubicado en el Cantón Galera Quemada, km. 22 Bay Pass que de Quezaltepeque conduce a San Salvador, Carretera hacia Apopa-Sitio del Niño RN07W, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE para la ejecución del proyecto denominado "VILLA FORESTA". II. Obtener resoluciones favorables de los trámites de aprobación respectivas en las instituciones y/o oficinas respectivas, III) . Permiso de Tala extendido por la Municipalidad de Nejapa. IV). Informar periódicamente a esta oficina de los avances de los tramites con las referidas instituciones V. **Se aclara que la presente NO CONSTITUYE NI SE DEBE INTERPRETAR BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA COMO UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, pues este tipo de permisos solo pueden ser extendidos por la OPAMSS u otras instancias gubernamentales. La responsabilidad total del proyecto seguirá siendo de exclusiva responsabilidad civil o penal del constructor y/o propietario del proyecto, de conformidad a lo que la ley determine.** VI. Que se tiene a la vista Declaración Jurada otorgada en la ciudad de San Salvador, a las doce horas del día veinte de julio de dos mil veintidós, ante los oficios de la Notario Karla Patricia Acosta Salguero,

en la cual manifiesta: “Que su representada es dueña y actual poseedora de inmuebles ambos ubicados en Nejapa, San Salvador, entre ellos se encuentra en Cantón Galera Quemada, kilómetro VEINTIDÓS By Pass que de Quezaltepeque conduce a redondel Integración, el cual según antecedentes registrales, es de una extensión superficial de ciento cincuenta y siete mil, novecientos sesenta y cinco punto cincuenta y ocho metros cuadrados, pero realmente según levantamiento topográfico es de un área ciento cincuenta y cinco mil ciento cincuenta punto veintidós metros cuadrados, equivalentes a veintidós punto veinte manzanas; inmueble en el pretenden desarrollar en este un proyecto urbanístico habitacional a identificar como Residencial Villa Foresta que se conformará por aproximadamente SETECIENTAS NOVENTA Y CINCO viviendas de diferentes MODELOS; me continua expresando el compareciente siempre bajo juramento inmuebles que se encuentra en proceso de legalización en proceso de reunión y remediación.” VIII) - Que debido a que la sociedad no ha presentado el proyecto que pretende realizar no se puede determinar o establecer las medidas de las viviendas. IX) Que el artículo 89 de la Ley de Procedimientos Administrativos: “La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla, cualquiera que sea su forma de iniciación. El procedimiento administrativo deberá concluirse por acto o resolución final en el plazo máximo de nueve meses posteriores a su iniciación, haya sido ésta de oficio o a petición del interesado, salvo lo establecido en Leyes Especiales. Tratándose de solicitudes en las que la Administración deba resolver la petición, sin más trámite que la presentación del escrito que la contiene, el plazo máximo para resolver será de veinte días. El incumplimiento de los plazos establecidos en esta Disposición dará lugar a las responsabilidades previstas en la Ley.”. XII- Artículo 60, de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños: “La ejecución de las obras de urbanización o construcción a realizar en el AMSS, requerirá del permiso previo extendido por la OPAMSS, el cual deberá otorgarse sin más trámite que la presentación completa de la documentación exigida reglamentariamente.” XIII- Que habiéndose tenido a la vista los informes de nuestros técnicos en los cuales manifiestan que es factible acceder a la petición de la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., referente a que se Desafecte del Decreto CUATRO-B, para la realización del proyecto denominado “Villa Foresta”, proyecto que brindara una opción de vivienda a la población salvadoreña así como a la población Nejapense, reduciendo la problemática de vivienda propia que vive nuestra población, y considerando que el inmueble en el cual se pretende desarrollar el proyecto relacionado se encuentra ubicado dentro del área prohibida para realizar lotificaciones, urbanizaciones, complejos industriales, carreteras y complejos comerciales de conformidad a lo regulado en la “Ordenanza de Delimitación del Área de Máxima Protección del municipio de Nejapa, departamento de San Salvador” y la ubicación del terreno dentro del Esquema Director muestra que según TRATAMIENTOS URBANISTICOS este se encuentra en SUELO RURAL: con aptitud a DESARROLLO AGROPECUARIO Estos suelos comprenden el conjunto del espacio rural con aprovechamientos primarios dedicados a áreas de cultivo y para las que no se contempla su transformación urbanística a corto y mediano plazo, no obstante, según el informe de nuestro técnico dicho inmueble se

encuentra como LOTE BALDÍO” es decir, se encuentra abandonado, por lo que actualmente es un riesgo y peligro a la seguridad de los habitantes colindantes, a lo anterior se suma la ubicación geográfica y estratégica del Municipio de Nejapa permite visualizarnos como un eje importante de desarrollo y de expansión urbano que no podemos detener, al contrario debemos proyectarnos anticipando soluciones viables, equilibradas con lo social, ambiental y económico; y que La vivienda constituye la base del patrimonio familiar; es claro que la vivienda posee un valor más allá del económico, pues en su interior se forma el capital humano en la crianza de los hijos por lo que es sumamente importante que esta se encuentre cerca de los lugares de trabajo de sus padres; no obstante tal necesidad reconocemos que es la construcción de viviendas quizá el asunto que mayor discusión nos ha generado, desde la perspectiva de lo social y ambiental, y es que innegable la demanda de vivienda con todos sus servicios básicos, incluyendo el de agua potable que forma parte de los derechos humanos consagrado como el derecho de todos a disponer de agua suficiente, salubre, accesible y asequible para el uso personal y doméstico; a si mismo reconocemos que los desarrollos urbanísticos contribuyen al desarrollo económico y social del municipio, generando fuentes de trabajo directo e indirectos y plusvalía en las zonas que se desarrollan; y es que posterior a desafectar, deberán solicitar/tramitar ante las diferentes instituciones/oficinas de acuerdo a su competencia los permisos y autorizaciones necesarias y serán estos los que nos garantizaran que dichos desarrollos cumplan con las normas técnicas necesarias para su ejecución. **Por todo lo anterior, este Concejo ACUERDA: I. DESAFECTESE** de la “Ordenanza de Delimitación del Área de Máxima Protección del Municipio de Nejapa, departamento de San Salvador y de la Ordenanza Reguladora Del Área Mínima De Extensión De Terreno Para La Construcción De Viviendas Y Lotificaciones Urbanizadas En El Municipio De Nejapa, San Salvador el inmueble ubicado en Cantón Galera Quemada, kilómetro 22 By pass que de Quezaltepeque conduce a redondel Integración, el cual según antecedentes registrales es de una extensión superficial de ciento cincuenta y siete mil, novecientos sesenta y cinco punto cincuenta y ocho metros cuadrados, pero realmente según levantamiento topográfico es de un área de ciento cincuenta y cinco mil ciento cincuenta punto veintidós metros cuadrados equivalentes a veintidós punto veinte, para la ejecución ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE del proyecto urbanístico habitacional a identificar como VILLA FORESTA. que se conformara por aproximadamente 795 viviendas de diferentes modelos, propiedad de la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V. **II. DESAFECTESE** del Decreto 4B, el Inmueble ubicado en Cantón Galera Quemada, kilómetro 22 By pass que de Quezaltepeque conduce a redondel Integración, el cual según antecedentes registrales es de una extensión superficial de ciento cincuenta y siete mil, novecientos sesenta y cinco punto cincuenta y ocho metros cuadrados, pero realmente según levantamiento topográfico es de un área de ciento cincuenta y cinco mil ciento cincuenta punto veintidós metros cuadrados equivalentes a veintidós punto veinte, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE para desarrollar un proyecto urbanístico habitacional a identificar como residencial VILLA FORESTA que se conformara por aproximadamente 795 viviendas de diferentes modelos, propiedad de la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V.- **III. Hágasele saber a OPAMSS**, que la presente

desafectación se emite UNICA Y EXCLUSIVAMENTE para desarrollar un proyecto urbanístico habitacional a identificar como residencial VILLA FORESTA que se conformara por aproximadamente 795 viviendas de diferentes modelos, propiedad de la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., y que los referidos inmuebles pasan a ser con aptitud urbanístico de uso habitacional, debiendo iniciar en la oficina de OPAMSS con los tramites de línea y calificación de lugar, revisión vial, parcelación y construcción, **IV. Hágasele saber a la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V, lo siguiente:** a) Que debido a que no hay infraestructura de drenaje de aguas lluvias la canaleta de la carretera que pasa frente al proyecto es insuficiente y en las tormentas prolongadas y/o intensas rebalsa, provocando inundaciones en las casas de la línea férrea por lo que las aguas lluvias del proyecto las debe canalizar hasta la quebrada Los Amates siguiendo las normas de diseño del Ministerio de Obras Públicas, por ningún motivo usar la canaleta de la carretera del lado sur ya que al pasar al norte de la carretera normalmente provoca inundaciones que afectan a la comunidad Calle Vieja Sector 2 y Sector 1. b) Que deberá de tramitar el permiso ambiental, que deberá de remitir a esta municipalidad. c) Que el titular del proyecto debe asumir la responsabilidad civil y penal de todos los daños que la construcción de la urbanización pueda provocar durante la construcción, d) Que deberá obtener Permiso de Tala extendido por la Municipalidad de Nejapa. e) Que deberá informar periódicamente a esta municipalidad, a través de la Unidad de Ordenamiento y desarrollo Territorial de los avances de los tramites con las referidas instituciones f) **Que el presente acuerdo NO constituye permiso de construcción, ya que la entidad competente para otorgarlo es la OPAMSS.**”””””. **Notifíquese el presente acuerdo para los efectos legales consiguientes. El presente acuerdo se aprueba con SEIS VOTOS haciendo uso el Alcalde Municipal del voto calificado de conformidad al Artículo 43 del Código Municipal. Vota en contra la Regidora Carmen Flores Canjura manifestando lo siguiente: 1) Al desafectar este proyecto estarían incumpliendo leyes y ordenanzas, 2) Se pondrá en peligro la vida de los nejapenses a corto o largo plazo, 3) Hay una amenaza latente de un segundo deslave en la zona de mataderos que es donde se está desafectando, 4) La zona de mataderos donde se está desafectando es una zona impermeable, quiere decir que es una zona de recarga acuífera, cuando se construyan estas casas el agua ahí se va impermeabilizar, 5) El acuífero de Nejapa está sobreexplotado con esto lo que se está haciendo es agotar más el recurso hídrico. Vota en contra el Regidor Adolfo Rivas Barrios manifestando lo siguiente: 1- No se tiene claro lo que se está aprobando, 2- Lo que se ha presentado no tiene asidero jurídico, 3- Al aprobar esta desafectación se está jugando con el equilibrio ambiental del municipio, 4- Ha habido incumplimiento y falencias en todos los procesos en relación a este caso, 5- Personalmente no puede tomar una decisión adecuada conforme a las circunstancias. Se abstienen el Síndico Municipal Luis Antonio Hernández Sánchez, el Regidor Jorge Alberto Peña Aquino y el Regidor Eulalio Rodríguez Flores quien manifiesta que no se están dando permisos, pero si se está abriendo una llave que ha servido para que muchos empresarios que estaban interesados en venir al municipio a construir y perforar pozos, no hayan podido.**

Certifíquese y Notifíquese. Y para los efectos legales correspondientes y en el ejercicio de los deberes que me señala el Código Municipal, expido, firmo y sello la presente certificación a los veintiún días del mes de julio del año dos mil veintidós.

**LIC. OSCAR MAURICIO PLEITEZ PORTILLO**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

NOTA: Se ha realizado una Versión Pública, en base a lo establecido en el Art. 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, donde se establece que el ente obligado debe publicar documentos que contengan en su versión original información reservada o confidencial, deberá preparar una versión en que elimine los elementos clasificados con marcas que impidan su lectura, haciendo constar en nota una razón que exprese la supresión efectuada.

**EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, CERTIFICA:** Que en el Libro de Actas de Sesiones que lleva esta Secretaría durante el presente año se encuentra el **ACTA NUMERO QUINCE**, Décima Cuarta Sesión Ordinaria, celebrada por el Concejo Municipal el día veinte de julio del año dos mil veintidós, que contiene el **ACUERDO NUMERO VEINTIDOS**, que literalmente dice: **“”””ACUERDO NUMERO VEINTIDOS: I) ANTECEDENTES:** En Acuerdo numero OCHO de Acta DOCE, de reunión celebrada por el Concejo Municipal el día siete de junio del corriente año, atendiendo solicitud de fecha tres de enero del corriente año, presentada a esta municipalidad el día 04 de enero del corriente, por la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., mediante la cual solicita a este Concejo, entre otras cosas, **se Desafecte del Decreto CUATRO-B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa** el día 18 de marzo del año dos mil catorce, publicado en el Diario Oficial número 110, Tomo 407, de fecha 19 de junio del año dos mil quince, **el inmueble ubicado en Z4AP4, Autopista Nueva Panamericana CA-1 (By Pass) periférico a Quezaltepeque Km. 19, Caserío identificado como ochenta y cinco, Nejapa, departamento de San Salvador**, inmueble que se encuentra en proceso de reunión con una extensión superficial según antecedente registral de aproximadamente 90916.80 mts<sup>2</sup>, que posteriormente serán sometidos a remediación que determinara el cuerpo cierto de los inmuebles, que actualmente se cataloga como urbanístico y/o mixto; **para la ejecución de un proyecto urbanístico habitacional a identificar como RESIDENCIAL VILLA SAN GABRIEL, que se conformará por aproximadamente TRESCIENTAS VEINTE VIVIENDAS de diferentes estilos**, proyecto que se ha concebido dentro del concepto institucional de la empresa, de proporcionar privacidad, seguridad y recreación al interior, bajo el concepto urbano de clúster habitacionales; se resolvió lo siguiente: *“a) Amplíese el plazo para contestar la presente solicitud por VEINTE DIAS MAS, de conformidad a lo establecido en el artículo 86 numeral 2, de la Ley de Procedimientos Administrativos, plazo que se contara a partir del día siguiente después de notificado el presente acuerdo. b) Hágasele saber a la Sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., a través de su representante legal o al delegado(a) por ésta, que previo a resolver su petición, deberá presentar dentro del plazo de diez días hábiles posteriores a la notificación del presente acuerdo, al Encargado de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de esta Alcaldía, la siguiente documentación: a) Respecto al Proyecto Urbanístico Habitacional denominado “VILLA FORESTA”, lo siguiente: i) DECLARACIÓN JURADA de que no excavará POZO para la extracción de agua potable en el proyecto. ii) La siguiente información técnica: Presupuesto detallado de construcción por vivienda. Qué MODELOS de vivienda construirá, planos de cada una. Costos de urbanización (calles, aceras, arriates muros, etc.) del proyecto. Presentar la Documentación solicitada anteriormente en físico y digital firmado y sellado por un profesional responsable, con número de registro de Arquitecto o Ingeniero Civil, los planos en formato DWG-CAD o Revit versión 2019. b) Respecto al Proyecto Urbanístico Habitacional denominado “RESIDENCIAL VILLA SAN GABRIEL”, lo siguiente: i) DECLARACIÓN JURADA de que no excavará POZO para la extracción de agua potable en el proyecto. ii) La siguiente información técnica: Presupuesto detallado de construcción por vivienda. Qué MODELOS de vivienda construirá,*

planos de cada una. Costos de urbanización (calles, aceras, arriates muros, etc.) del proyecto. Presentar la Documentación solicitada anteriormente en físico y digital firmado y sellado por un profesional responsable, con número de registro de Arquitecto o Ingeniero Civil, los planos en formato DWG-CAD o Revit versión 2019. iii) Realizar un levantamiento de los árboles existentes para el permiso de tala por parte de la Alcaldía Municipal, según la Ordenanza Municipal Reguladora de la Siembra, Tala y Poda en Las Zonas Urbanas del Municipio de Nejapa. c) Así mismo hágasele saber a la Sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., a través de su representante legal o al delegado(a) por ésta, que para con el objetivo de inscribir los inmuebles, objetos de la presente solicitud, en los Registros de Cuentas Corrientes de esta Municipalidad, deberá presentar dentro del plazo de diez días hábiles posteriores a la notificación del presente acuerdo, a la Jefa de la Unidad de Administración tributaria la siguiente documentación: a) Copia Certificada de NIT de la Sociedad. b) Copia Certificada de DUI y NIT del Representante Legal. c) Copia Certificada de Escrituras Extractadas actualizadas y d) ubicaciones Catastrales. d) Notifíquese el presente acuerdo, para los efectos legales.” Acuerdo que fue notificado el día 10 de junio del corriente año. **II) Al respecto, mediante nota de fecha 23 de junio del corriente año**, la Sociedad Global Developers, S.A. de C.V., manifiesta: (...) que los planos y presupuestos de obras solicitados, aún es muy prematuro realizarlos, ya que conforme avanzan los tramites de legalización pueden resultar adecuaciones por el mismo detalle técnico (..) en el momento y atendiendo la ordenanza presentada solicitará en debida forma la tala de árboles, aclarando actualmente no hay intención de realizar dicha acción. Respecto a inscribir los inmuebles, objetos de la presente solicitud, en los Registros de Cuentas Corrientes de esta municipalidad, aclaro es la empresa la más interesada en el registro/calificación de estos, encontrándonos realizando tramites de remediación, reunión y traspaso de inmuebles a efecto de inscribirlos como legalmente corresponde”. Y en referencia al proyecto relacionado se remite la documentación siguiente: i) Declaración Jurada de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintidós, otorgada por el señor Jesús Tito Niño Guerra, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., mediante la cual Declara que no se construirá POZO para la extracción de agua potable en el proyecto, identificado como Villa San Gabriel. ii) Que se ha recibido Declaración Jurada otorgada en la ciudad de San Salvador, a las doce horas del día veinte de julio de dos mil veintidós, ante los oficios de la Notario Karla Patricia Acosta Salguero, por el señor Jesús Tito Niño Guerra, en su calidad de la Sociedad GLOBAL DEVELOPERS, S.A. DE C.V., en la cual entre otros expresa: Que su representada es dueña y actual poseedora del inmuebles ambos ubicados en Nejapa, San Salvador, EL PRIMERO) en Z CUATRO A P CUATRO, Autopista Nueva Panamericana CA-UNO (By Pass) periféricas a Quezaltepeque kilómetro diecinueve, Caserío identificado como ochenta y cinco, Nejapa, departamento de San Salvador, que se encuentra en proceso de reunión con una extensión superficial según antecedente registral de aproximadamente noventa mil novecientos dieciséis punto ochenta metros cuadrados, que posteriormente serán sometidos a remediación que determinará el cuerpo cierto de los inmuebles, en los cuales desarrollará un proyecto urbanístico habitacional identificado como Residencial Villa San Gabriel, que se

conformará por aproximadamente TRESCIENTOS VEINTE VIVIENDAS de diferentes estilos. (...) y que se encuentra en proceso de legalización en proceso de reunión y remediación. **III) INFORMES TECNICOS: a) Que mediante informe de fecha 06 de julio del año 2022**, suscrito por la ingeniera [REDACTED], Jefa de la Unidad Ambiental, de esta municipalidad. mediante el cual manifiesta: En relación a la solicitud de la Empresa Global Developers, Sociedad Anonima de Capital Variable referente a que se desafecte del Decreto 4B un proyecto llamado Residencial Villa San Gabriel que se conformaría de aproximadamente trescientas veinte viviendas de diferentes estilos ubicado en el Sector 85 de Nejapa. expresa "Que el proyecto tiene una porción 1 de 49,679.51 M2 que está ubicada dentro del Centro: Logístico y una porción 2 de 39, 500.33 M2 que está fuera. Las 2 porciones según el decreto 61 están en zona de protección y aprovechamiento. En dicha zona no están permitidos los proyectos urbanísticos, pero el Decreto 61 en el numeral 5.3 dice: Se permite con restricción en el área definida como "Plan Desarrollo Logístico", proyectos urbanísticos y/o construcciones e industria (no extractiva del recurso hídrico), en territorios definidos como "Protección y aprovechamiento. Por lo que el proyecto Urbanísticos podrá desafectarse siempre y cuando cumpla con lo ofrecido en su nota del 23 de junio respecto a que: Villa San Gabriel se surtirá del pozo de agua potable que se ubica en la Urbanización San Gabriel; con respecto a las aguas residuales la Ordenanza del Centro Logístico dice lo siguiente: Los proyectos deben conectarse a la Planta de Tratamiento Municipal y conectar en el trayecto a la conexión las viviendas que carezcan del servicio; aclarando que en la presente solicitud establecen que las aguas residuales se conectarán a la planta de tratamiento ya existente que se ubica en la Urbanización San Gabriel, lo cual es viable. Además: También se tiene que respetar el área mínima del lote de 200 m2 según: ORDENANZA REGULADORA DE ÁREA MÍNIMA DE EXTENSIÓN DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y LOTIFICACIONES URBANIZADAS EN EL MUNICIPIO DE NEJAPA, SAN SALVADOR. La cual dicen en: Artículo 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de las dimensiones de los lotes en lotificaciones urbanizadas y área mínima de construcción en Urbanizaciones Habitacionales a desarrollarse en el Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador. De las dimensiones de los lotes y área mínima de construcción. Artículo 2.- Cualquier persona natural o jurídica que pretenda desarrollar una lotificación urbanizada o urbanización habitacional, dentro del Municipio de Nejapa, deberá cumplir además de los requerimientos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento, lo siguiente: a) Establecer en la etapa de diseño del proyecto, lotes cuya dimensión mínima será de 200 Mts. 2 (doscientos metros cuadrados), con un ancho de 10 metros y largo de veinte metros, formando un área geométrica regular, y b) La construcción mínima permitida será de 42 Mts. 2 (cuarenta y dos metros cuadrados), por vivienda en un solo nivel. Prohibiciones. Art. 3.- Se prohíbe a toda persona natural o jurídica, dedicada al diseño, desarrollo, ejecución y comercialización de proyectos habitacionales y lotificaciones urbanizadas, desarrollar lotificaciones cuyos lotes sean de un área mínima a Doscientos metros cuadrados y construir viviendas para comercializar de un área mínima a Cuarenta y dos metros

cuadrados en viviendas de un solo nivel. Por lo que debe desafectarse de esta ordenanza también. Debe pedir el permiso de tala antes de obtener el permiso de construcción. CONCLUSIONES: Deberán seguir los trámites de ley con el MARN, OPAMSS, Alcaldía Municipal de Nejapa y todos los necesarios para que sea aprobado su proyecto de construcción. El proyecto a deberá diseñar un sistema de detención necesario para contener la escorrentía que se derive de la impermeabilización de las calles; que la OPAMSS le pedirá. También puede realizar sistemas de absorción en las zonas verdes de la urbanización, **b) Mediante Oficio 064, de fecha 20 de julio del 2022**, suscrito por el Arquitecto [REDACTED], Jefe de Ordenamiento y Desarrollo territorial (ODT), establece lo siguiente: “En respuesta a la solicitud, recibida por la sociedad “GLOBAL DEVELOPERS, SA DE CV” recibida el 14/01/2022 en la UATM mediante el cual solicitan la Desafectación del Decreto 4-B para unos terrenos de su propiedad, ubicado en Z4AP4, Autopista Nueva Panamericana CA-1(By Pass) periférico a Quezaltepeque Km. 19, Caserío identificado como ochenta y cinco, con una extensión superficial de 90,916.80 M<sup>2</sup>, que posteriormente serán sometidos a remediación que determinara el cuerpo cierto de los inmuebles, Nejapa, San Salvador. 1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCION DEL PROYECTO. la sociedad solicita desarrollar un Proyecto Urbanístico Habitacional denominado “RESIDENCIAL VILLA SAN GABRIEL” así: • que se conformara por 320 Viviendas de Diferentes Estilos, proyecto que se ha concebido dentro del concepto institucional de la empresa, de proporcionar Privacidad, Seguridad y Recreación al interior, bajo el Concepto Urbano de Clúster Habitacionales, es decir 100% Residencias Privadas totalmente exclusivo uso habitacional Sistema Vial Innovador, con Prioridad y seguridad al peatón, con un monto de inversión Aprox. de \$ 6, 200,000.00. • Dentro del radio de influencia del proyecto, se dispone de equipamiento básico exigido por las normas de accesibilidad Urbana, Arquitectónica, de Transporte y Comunicaciones, estipuladas por las instituciones normalizadoras de este tipo de proyectos, además que se contribuye al desarrollo económico y social del municipio, generando fuentes de trabajo y plusvalía. La empresa menciona que el abastecimiento de agua será AUTOABASTECIDO y descargara en su propia PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES presentando la siguiente documentación: 1) Personería del suscrito, incluyendo escritura de constitución de Global Developers; 2) Plano de ubicación de los inmuebles. 3) Lamina que contienen proyección de los proyectos a desarrollar, en el que se visualizan sus calles, áreas sociales y distribución de los lotes habitacionales. 2. UBICACIÓN. Según Google Earth son Coordenadas: PORCION 1: Latitud 13°47'58.83"N, Longitud 89°13'36.06"O. PORCION 2: Latitud 13°47'59.84"N, Longitud 89°13'30.83"O. 3. PROYECTO: PORCION 1: Área 49,679.51 M<sup>2</sup> = 7 MZ 1,081.44 V2. Esta porción se encuentra en el Centro Logístico por lo que tiene que cumplir con la “Ordenanza Para la Aplicación del Plan de Desarrollo del Centro Logístico Nejapa”. PORCION 2: Área 39,500.33 M<sup>2</sup> = 5 MZ 6,517.07 V2. Esta porción se encuentra fuera del Centro Logístico. TOTAL: 90,916.80 M<sup>2</sup>. 4. CALIFICACION DEL INMUEBLE SEGÚN EL ESQUEMA DIRECTOR DE LA OPAMSS. La ubicación del terreno dentro del Esquema Director muestra que según Anexó 26 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: La PORCIÓN 1 se encuentra en: -Tratamiento de Expansión: se aplicará a zonas

que permitan orientar, regular y controlar la transformación de suelos actualmente NO Urbanizados, que poseen actitud para el Desarrollo Urbano. La PORCIÓN 2 se encuentra en: - Desarrollo Agropecuario: Este tratamiento es de consolidación de asentamientos rurales y comprenderá el conjunto del espacio rural con aprovechamientos primarios, que también pueden poseer Unidades Habitacionales aisladas. 5. **NORMATIVA VIGENTE.** 1. “Esquema director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS” publicado en diario oficial el 14 de febrero de 2017. 2. “Las Directrices para la Zonificación Ambiental y los Usos del Suelo para el Municipio de Nejapa”. Decreto Ejecutivo 61. publicado en diario oficial el 10 de abril 2018. 3. “Suspensión Temporal en la emisión de permisos de Construcción y Urbanización”, Decreto 4- B publicado en diario oficial el 19 de junio 2015. 4. “Ordenanza Para la Aplicación del Plan de Desarrollo del Centro Logístico Nejapa” en diario oficial el 13 de diciembre del 2006. 5. Mapa de Susceptibilidad a Deslizamientos del SNET. (2004). 6. “Ordenanza Reguladora del Área Mínima de Extensión de Terreno Para La Construcción de Viviendas y Lotificaciones Urbanizadas en El Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador”. Publicado en diario oficial el 04/09/2002. La creación de la presente Ordenanza tiene como objeto tomar medidas que eviten el alto índice de densidad población y el hacinamiento familiar en las viviendas, procurando dar vida digna a las comunidades. II) La Sociedad GLOBAL DEVELOPERS presento el 23/06/2022 un oficio S/N de la misma fecha en la que menciona lo siguiente: “Leído y analizado los anteriores requerimientos con todo respeto les MANIFIESTO: Las DESAFECTACIONES SOLICITADAS en fecha cuatro de enero del dos mil veintidós, como bien cito; atienden el decreto CUATRO B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa el día 18 de marzo del año dos mil catorce, y publicado en el Diario Oficial número 110, Tomo 407, de fecha 19 de junio del año dos mil quince, este decreto no es más que una Agenda Municipal, es decir no entra a categoría de normativa legal. Declaración jurada por cada una de los proyectos. Como cite en la solicitud que nos ocupa dichos proyectos habitacionales serán AUTOABASTECIDOS; Villa San Gabriel, el agua potable se le surtirá del pozo que se ubica en la Urbanización San Gabriel del Municipio de Nejapa;”, POR LO CUAL ANEXA DELARACION JURADA DE NO PERFORACION DE POZO. 7. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:** Luego de haber analizado a nivel general las características del PROYECTO, la normativa técnica de Ordenamiento Territorial y de acuerdo a la información proporcionada en la solicitud de la sociedad “GLOBAL DEVELOPERS, SA DE CV”, El Área de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (ODT) como parte técnica de la Unidad de Administración Tributaria Municipal de la Alcaldía Municipal de Nejapa, Expone: 1. se aclara a la sociedad el siguiente punto: “este decreto no es más que una Agenda Municipal, es decir no entra a categoría de normativa legal, ...” por lo que al revisar el “CODIGO MUNICIPAL CAPITULO III, DE LOS INSTRUMENTOS JURIDICOS: Art. 32.- Las ordenanzas son normas de aplicación general dentro del municipio sobre asuntos de interés local. Entrarán en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. Art 33.- Los reglamentos constituyen normas, disposiciones y mandatos sobre el régimen interno municipal y de prestación de servicios. Entrarán en vigencia ocho días después de ser decretados. Art. 34.- Los acuerdos son disposiciones específicas que expresan

las decisiones del Concejo Municipal sobre asuntos de gobierno, administrativos o de procedimientos con interés particular. Surtirán efectos inmediatamente. Art. 35.- Las ordenanzas, reglamentos y acuerdos son de obligatorio cumplimiento por parte de los particulares y de las autoridades nacionales, departamentales y municipales. Las autoridades nacionales están obligadas a colaborar para que las decisiones municipales tengan el debido cumplimiento.

2. CONSTRUCCION DE POZO: con la declaración jurada de NO perforación de pozo que presento la sociedad QUE DICE: se conectaran a su propio pozo ubicado en siguientes coordenadas: Latitud:13°47'27.50"N y Longitud 89°13'42.15"O en el municipio de APOPA

3. CAMBIO DE USO DEL SUELO: Respecto al Esquema Director de la OPAMSS, La ubicación del terreno dentro del Esquema Director muestra que según TRATAMIENTOS URBANISTICOS Este se encuentra en: La PORCIÓN 1 se encuentra en: - Tratamiento de Expansión: se aplicará a zonas que permitan orientar, regular y controlar la transformación de suelos actualmente NO Urbanizados, que poseen actitud para el Desarrollo Urbano. Esta porción se encuentra en el Centro Logístico por lo que tiene que cumplir con la "Ordenanza Para la Aplicación del Plan de Desarrollo del Centro Logístico Nejapa". Con un Área 49,679.51 M<sup>2</sup> = 7 MZ 1,081.44 V2. (SE ANEXA DT). La PORCIÓN 2 se encuentra en: -Desarrollo Agropecuario: Este tratamiento es de consolidación de asentamientos rurales y comprenderá el conjunto del espacio rural con aprovechamientos primarios, que también pueden poseer Unidades Habitacionales aisladas. Con un Área 39,500.33 M<sup>2</sup> = 5 MZ 6,517.07 V2. Esta porción se encuentra fuera del Centro Logístico. (SE ANEXA DT). Respecto al Esquema Director de la OPAMSS, La ubicación del terreno dentro del Esquema Director muestra que según TRATAMIENTOS URBANISTICOS Este se encuentra en SUELO RURAL: con aptitud a DESARROLLO AGROPECUARIO que NO son aptos para proyectos urbanísticos, la OPAMSS expone: "Los usos prohibidos se definen como aquellos que no estarán permitidos en un sector determinado en función de los conflictos urbanísticos y ambientales que generarán a los usos permitidos, condicionados y a los existentes, Art. 11.29.3 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador — RLDOTAMSS. En este sentido el Art. IV. 11.2 tl De los conflictos en los usos de suelo" del RLDOTAMSS establece que estos usos "serán evaluados periódicamente por la OPAMSS, analizando cada uno de los casos particularmente, pudiendo convenirse en usos condicionados todos aquellos marcados como prohibidos y que del análisis de estudio de casos se demuestre que pueden ser modificados".

4. En la actualidad los terrenos son "LOTES BALDÍOS" que se encuentran en abandono, eran antes Cultivos Agrícolas, por lo que es un riesgo y peligro a la seguridad de los habitantes colindantes, como son las siguientes colonias: a. METROPOLIS SAN GABRIEL NORTE. b. LOTIFICACION SAN LUIS. c. LOTIFICACION LOS OSUNAS. d. MALL SAN GABRIEL.

5. Por la ubicación actual del terreno que solicitan la desafectación, posee la infraestructura necesaria para ser urbanizado por las colonias colindantes existentes, por lo que se puede decir que es un terreno potencialmente URBANIZABLE (Suelos Urbanizables: Terrenos aledaños a los suelos urbanos que gozan de la factibilidad de dotación de servicios públicos o que previamente han sido calificados como tales por el Plan de Desarrollo Urbano). Por lo que será el

honorable Concejo Municipal que determine la exclusión de la propiedad de la referida ordenanza. Por todo lo anterior será el Honorable Concejo Municipal que determine si recomienda LA DESAFECTACION DEL DECRETO 4B, con las siguientes condicionantes: I. Desaféctese del Decreto 4-B el área de 90,916.80 M<sup>2</sup>, ubicado en dos porciones: PORCION 1: Área 49,679.51 M<sup>2</sup> = 7 MZ 1,081.44 V2. Esta porción se encuentra en el Centro Logístico por lo que tiene que cumplir con la “Ordenanza Para la Aplicación del Plan de Desarrollo del Centro Logístico Nejapa”. PORCION 2: Área 39,500.33 M<sup>2</sup> = 5 MZ 6,517.07 V2. Esta porción se encuentra fuera del Centro Logístico. UNICA Y EXCLUSIVAMENTE para la ejecución del proyecto denominado “VILLA SAN GABRIEL”, ubicado en Z4AP4, Autopista Nueva Panamericana CA-1(By Pass) periférico a Quezaltepeque Km. 19, Caserío identificado como ochenta y cinco. II. Obtener resoluciones favorables de los trámites de aprobación respectivas en las instituciones y/o oficinas respectivas V. Permiso de Tala extendido por la Municipalidad de Nejapa. VI. informar periódicamente a esta oficina de los avances de los tramites con las referidas instituciones. VII. **Se aclara que la presente NO CONSTITUYE NI SE DEBE INTERPRETAR BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA COMO UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, pues este tipo de permisos solo pueden ser extendidos por la OPAMSS u otras instancias gubernamentales. La responsabilidad total del proyecto seguirá siendo de exclusiva responsabilidad civil o penal del constructor y/o propietario del proyecto, de conformidad a lo que la ley determine.** VIII. Que el Artículo 18 de la Constitución de la República, establece: “Toda persona tiene derecho a dirigir sus peticiones por escrito, de manera decorosa, a las autoridades legalmente establecidas; a que se le resuelvan, y a que se le haga saber lo resuelto. IX. Que el artículo 89 de la Ley de Procedimientos Administrativos: “La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla, cualquiera que sea su forma de iniciación. El procedimiento administrativo deberá concluirse por acto o resolución final en el plazo máximo de nueve meses posteriores a su iniciación, haya sido ésta de oficio o a petición del interesado, salvo lo establecido en Leyes Especiales. Tratándose de solicitudes en las que la Administración deba resolver la petición, sin más trámite que la presentación del escrito que la contiene, el plazo máximo para resolver será de veinte días. El incumplimiento de los plazos establecidos en esta Disposición dará lugar a las responsabilidades previstas en la Ley.” VII- Que el artículo 1 de la Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico Nejapa, en el municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, establece que: “La presente ordenanza tiene como objeto regular la aplicación del Plan de Desarrollo Logístico Nejapa: así como especificar cuál será la actuación urbanística y los requisitos que deberá cumplir cualquier persona, natural o jurídica, interesada en ejecutar un proyecto en esta zona.” VIII. Que el artículo 2 de la Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico Nejapa, en el municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, establece que: “La presente ordenanza se aplicará, únicamente, a la Zona Logística Nejapa que se describe a continuación: al norte, la antigua carretera San Salvador Nejapa Quezaltepeque; al poniente, la calle al cantón El Salitre; al sur, el límite parcelario según cuadrante digital del Centro Nacional de Registros colindando con lindero norte de Finca El Castaño, y al

oriente, el límite municipal Nejapa Apopa, de acuerdo el Centro Nacional de Registros.” IX- Que el artículo 3 de la Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico Nejapa, en el municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, establece que: “La presente ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones en la Zona Logística Nejapa, relacionadas con la planificación, ejecución y control de la construcción.” X- Que el artículo 36 de la Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico Nejapa, en el municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, establece que: “Toda persona natural o jurídica que quiera realizar un proyecto en la Zona Logística Nejapa, delimitada en esta ordenanza, deberá solicitar los trámites y permisos correspondientes en la OPAMSS. XI- Que el Artículo 1, de la Ordenanza Reguladora De Área Mínima De Extensión De Terreno Para La Construcción De Viviendas Y Lotificaciones Urbanizadas En El Municipio De Nejapa, San Salvador”, establece que: “La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de las dimensiones de los lotes en lotificaciones urbanizadas y área mínima de construcción en Urbanizaciones Habitacionales a desarrollarse en el Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.” XII- Que el Artículo 2, de la Ordenanza Reguladora De Área Mínima De Extensión De Terreno Para La Construcción De Viviendas Y Lotificaciones Urbanizadas En El Municipio De Nejapa, San Salvador”, establece que.- “Cualquier persona natural o jurídica que pretenda desarrollar una lotificación urbanizada o urbanización habitacional, dentro del Municipio de Nejapa, deberá cumplir además de los requerimientos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento, lo siguiente: a) Establecer en la etapa de diseño del proyecto, lotes cuya dimensión mínima será de 200 Mts. 2 (doscientos metros cuadrados), con un ancho de 10 metros y largo de veinte metros, formando un área geométrica regular, y b) La construcción mínima permitida será de 42 Mts. 2 (cuarenta y dos metros cuadrados), por vivienda en un solo nivel.” XIII- Que el Artículo 3. de la Ordenanza Reguladora De Área Mínima De Extensión De Terreno Para La Construcción De Viviendas Y Lotificaciones Urbanizadas En El Municipio De Nejapa, San Salvador”, establece que: “Se prohíbe a toda persona natural o jurídica, dedicada al diseño, desarrollo, ejecución y comercialización de proyectos habitacionales y lotificaciones urbanizadas, desarrollar lotificaciones cuyos lotes sean de un área mínima a Doscientos metros cuadrados y construir viviendas para comercializar de un área mínima a Cuarenta y dos metros cuadrados en viviendas de un solo nivel. XIV- Que mediante Decreto CUATRO-B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa el día 18 de marzo del año dos mil catorce, y publicado en el Diario Oficial número 110, Tomo 407, de fecha 19 de junio del año dos mil quince, en el literal c) Acuífero en equilibrio: Construcción de políticas públicas, municipales y nacionales, Numeral 1) Se establece la Suspensión Temporal en la emisión de Permisos de Construcción, Urbanización y Cartas de No objeción para la explotación de aguas subterráneas, dentro de la cuenca del Rio San Antonio, decreto que no tiene otro espíritu y fin, más que el de proteger la Cuenca del Rio San Antonio y regular su uso y explotación, de conformidad a la facultad legal concedido a este Concejo Municipal. XV- Que habiendo tenido a la vista los informes de nuestros técnicos en los cuales establecen que el proyecto

“Residencia Villa San Gabriel” pretende realizarse en DOS INMUEBLES, ubicados en Z4AP4, Autopista Nueva Panamericana CA-1 (By Pass) periférico a Quezaltepeque Km. 19, Caserío identificado como ochenta y cinco, Nejapa, departamento de San Salvador, inmuebles que actualmente se encuentra separados catastralmente y de los cuales manifiesta el solicitante que posteriormente realizaran la respectiva reunión de inmueble para conformar un solo cuerpo, que el inmueble número uno posee un area 49,679.51 M2 y se encuentra ubicado dentro de la zona de aplicación de la “Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico Nejapa, en el municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador,” definiéndolo el Esquema Director como Tratamiento de Expansión, concepto que se aplica a zonas que permiten orientar, regular y controlar la transformación de suelos actualmente No Urbanizados, que poseen actitud para el Desarrollo Urbano; que el inmueble número dos posee un área de 39,500.33 metros cuadrados y se encuentra ubicado según las “Directrices para la Zonificación Ambiental y los Usos del Suelo para el Municipio de Nejapa, esta en Zona de protección y aprovechamiento, zona en la cual no está permitido los proyectos urbanístico, y según el Esquema Director, dicha porción se encuentra ubicada en zona definida como Desarrollo Agropecuario, tratamiento que es de consolidación de asentamientos rurales y comprenderá el conjunto del espacio rural con aprovechamientos primarios, que también pueden poseer Unidades Habitacionales aisladas, que no obstante las ubicaciones que poseen los inmuebles relacionados, según los cuerpo de ley relacionados, éstos manifiestan que es viable acceder la ejecución del proyecto relacionado, así mismo aunado a lo anterior este Concejo considera que con la ejecución del proyecto relacionado se brindara una opción de vivienda a la población salvadoreña así como a la población Nejapense, reduciendo la problemática de vivienda propia que vive nuestra población, y es que la ubicación geográfica y estratégica del Municipio de Nejapa permite visualizarnos como un eje importante de desarrollo y de expansión urbano que no podemos detener, al contrario debemos proyectarnos anticipando soluciones viables, equilibradas con lo social, ambiental y económico; y es que si bien es cierto la vivienda constituye la base del patrimonio familiar; es claro que su valor va más allá de lo económico, pues en su interior se forma el capital humano en la crianza de los hijos por lo que es sumamente importante que esta se encuentre cerca de los lugares de trabajo de sus padres; no obstante tal necesidad reconocemos que es la construcción de viviendas quizá el asunto que mayor discusión nos ha generado, desde la perspectiva de lo social y ambiental, así mismo reconocemos que los desarrollos urbanísticos contribuyen al desarrollo económico y social del municipio, generando fuentes de trabajo directo e indirectos y plusvalía en las zonas que se desarrollan; además que posterior a desafectar, el desarrollador deberá solicitar/tramitar ante las diferentes instituciones/oficinas de acuerdo a su competencia los permisos y autorizaciones necesarias y serán estos los que nos garantizaran que dichos desarrollos cumplan con las normas técnicas necesarias para su ejecución; por lo que consideran viable acceder a la petición realizada por la Sociedad Global Developers, S.A. DE C.V..

**Por todo lo anterior, este Concejo ACUERDA: I. DESAFECTESE** del Decreto 4B, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE para desarrollar un proyecto urbanístico habitacional a identificar como

Residencial Villa San Gabriel, propiedad de la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., que se conformara por aproximadamente TRESCIENTOS VEINTE VIVIENDAS de diferentes estilos los siguientes inmuebles: a) INMUEBLE 1: de una extensión superficial de 49,679.51 M2, ubicado en Z4AP4, Autopista Nueva Panamericana CA-1 (By Pass) periféricos a Quezaltepeque Km. 19, Caserío identificado como ochenta y cinco, Nejapa, departamento de San Salvador. b) INMUEBLE 2: de una extensión superficial de 39,500.33 M2, ubicado en Z4AP4, Autopista Nueva Panamericana CA-1 (By Pass) periféricos a Quezaltepeque Km. 19, Caserío identificado como ochenta y cinco, Nejapa, departamento de San Salvador. **II. DESAFECTENSE** dichos inmuebles de las ordenanzas: a) "Ordenanza de Delimitación del Área de Máxima Protección del Municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, b) Ordenanza Reguladora Del Área Mínima De Extensión De Terreno Para La Construcción De Viviendas Y Lotificaciones Urbanizadas En El Municipio De Nejapa, San Salvador y c) Ordenanza para la Aplicación del Plan de Desarrollo Logístico Nejapa, en el municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador,"" **III. Hágasele saber a OPAMSS**, que la presente desafectación se emite UNICA Y EXCLUSIVAMENTE para desarrollar un proyecto urbanístico habitacional a identificar como residencial VILLA SAN GABRIEL que se conformara por aproximadamente 320 viviendas de diferentes modelos, propiedad de la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V. que los referidos inmuebles pasan a ser con aptitud urbanístico de uso habitacional, debiendo iniciar en la oficina de OPAMSS con los tramites de línea y calificación de lugar, revisión vial, parcelación y construcción, **IV. Hágasele saber a la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V., lo siguiente:** a) Que deberá realizar sistemas de absorción en las zonas verdes de la urbanización, b) Que la presente Desafectación del Decreto 4B, es única y exclusivamente para la construcción del proyecto Villa San Gabriel. c) Que deberá obtener Permiso de Tala extendido por la Municipalidad de Nejapa. d) Que deberá informar periódicamente a esta municipalidad de los avances de los tramites con las referidas instituciones, e) Que el titular del proyecto debe asumir la responsabilidad civil y penal de todos los daños que la construcción de la urbanización pueda provocar durante la construcción. f) Que una vez realice la reunión y remediación de los inmuebles relacionados deberá de informarlo a esta municipalidad para los efectos legales consiguientes. **V. Hágasele saber a la sociedad Global Developers, S.A. DE C.V, que el presente acuerdo NO constituye permiso de construcción, ya que la entidad competente para otorgarlo es la OPAMSS.""** **Notifíquese el presente acuerdo, para los efectos legales consiguientes. El presente acuerdo se aprueba con OCHO VOTOS votando a favor el Regidor Adolfo Rivas Barrios siempre y cuando exista un convenio donde se garanticen las obras de mitigación. Vota en contra la Regidora Carmen Flores Canjura manifestando que una de las porciones del inmueble se encuentra fuera de la Ordenanza del Plan Logístico de Nejapa, por lo tanto para desafectar habría que haber modificado la ordenanza primero. Se abstiene el Regidor Eulalio Rodríguez Flores quien manifiesta que no se están dando permisos, pero si se está abriendo una llave que ha servido para que muchos empresarios que estaban interesados en venir al municipio a construir y perforar pozos, no hayan podido.** Certifíquese y Notifíquese. Y para los

efectos legales correspondientes y en el ejercicio de los deberes que me señala el Código Municipal, expido, firmo y sello la presente certificación a los veintiún días del mes de julio del año dos mil veintidós.

**LIC. OSCAR MAURICIO PLEITEZ PORTILLO**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

NOTA: Se ha realizado una Versión Pública, en base a lo establecido en el Art. 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, donde se establece que el ente obligado debe publicar documentos que contengan en su versión original información reservada o confidencial, deberá preparar una versión en que elimine los elementos clasificados con marcas que impidan su lectura, haciendo constar en nota una razón que exprese la supresión efectuada.