



MINISTERIO DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS  
NATURALES

## RESOLUCIÓN MARN-NFA105-2020-R-750-2021.

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los dos días del mes de diciembre de dos mil veintiuno. Vistas las diligencias promovidas por el señor en su calidad de representante legal de la sociedad ROBERTO OCEANO INVERSIONES, S.A. de C.V., titular del proyecto "ZONTE TOWER", ubicado en cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, lote 4, 5, 41, 42, 43 y 44, municipio de Chiltiupán, departamento de La Libertad; el cual consiste en un "apartotel" de doce niveles que dará cabida a treinta y cuatro apartamentos, diseñados para poder brindar a turistas nacionales como extranjeros, la infraestructura, además, contempla una zona de piscina y de descanso para turistas, además de un amplio estacionamiento. El proyecto estará ubicado en dos inmuebles, uno con acceso directo a la playa El Zonte que tiene una extensión de 3,017.00 metros cuadrados, en dicho inmueble se construirá la infraestructura del hotel, el otro inmueble tiene una extensión de 4,548.30 metros cuadrados y en él se construirá el estacionamiento, el área total es de 9,210.62 metros cuadrados. EL ORGANISMO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

### CONSIDERANDO:

- I. Que la titular del proyecto en cumplimiento a los Artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente y 19 del Reglamento General de la Ley, presentó el Formulario Ambiental en fecha once de febrero de dos mil veinte. Con fecha dos de marzo de dos mil veinte, se emitieron observaciones al Formulario Ambiental, por lo que con fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte, se recibió respuesta a dichas observaciones, con fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se emitió reiteración a las observaciones al Formulario Ambiental, por lo que con fecha cinco de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió respuesta de dichas observaciones, con fechas treinta de septiembre y cinco de octubre de dos mil veintiuno, el titular presentó información adicional al Formulario Ambiental. Con fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, este ministerio emitió nota MARN-DEC-GEA-NFA105-2020-1770-2021, con requerimiento de Convenio de Compensación Ambiental, por lo que con fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, se recibió Convenio suscrito entre la sociedad ROBERTO OCEANO INVERSIONES S.A. de C.V. y Fondo de la iniciativa para las Américas -FIAES- por un monto de DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE 84/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$10,417.84); el cual fue realizado en un solo desembolso. Se ha evaluado la envergadura y la naturaleza del impacto potencial a ser causado por la ejecución del mencionado proyecto.
- II. Que de conformidad a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente, 19 y 22 del Reglamento General de la Ley, dicho proyecto ha sido categorizado como un proyecto de impacto ambiental potencial leve, de acuerdo a los criterios técnicos que se relacionan a continuación:
  - i) El proyecto se encuentra ubicado en un sitio con Bosques de Galería (a orillas de ríos y quebradas); sin embargo, el proyecto no contempla un cambio en la vegetación ni las condiciones naturales dentro de la ribera. Además, en el documento como respuesta a



observaciones al formulario ambiental, se adjuntan fotografías en las que se muestra que el sitio ya estaba impactado con edificaciones existentes; ii) El proyecto contempla la tala de árboles con DAP>50 cm; por lo que, como medida de compensación se realizó convenio con el Fondo de la iniciativa para las Américas (FIAES); iii) El proyecto se encuentra ubicado en un sitio con susceptibilidad a inundaciones alta o muy alta por estar colindante a la costa; sin embargo, el proyecto guardará la respectiva zona de retiro; iv) El proyecto producirá en promedio 82.0 m3/día de aguas residuales, las cuales serán conectadas y tratadas por el proyecto FOMILENIO II. Por lo que se determina que los impactos relacionados a la ejecución del proyecto son leves de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial.

- III. Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió el Acuerdo N° 417, publicado en el Diario Oficial No. 222, Tomo No. 425, de fecha veinticinco de noviembre del mismo año; que contiene la delegación a favor del Arquitecto Carlos Andrés Schonenberg Llach, en su carácter de Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental, por lo tanto, se encuentra facultado para firmar resoluciones como la presente.

POR TANTO,

De conformidad a los considerandos anteriores y al artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19 y 22 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente.

RESUELVE:

1. AUTORIZAR a la sociedad ROBERTO OCEANO INVERSIONES S.A. de C.V., representada legalmente por \_\_\_\_\_ la ejecución del proyecto: "ZONTE TOWER", ubicado en cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, lote 4, 5, 41, 42, 43 y 44, municipio de Chiltiupán, departamento de La Libertad; el cual consiste en un "apartotel" de doce niveles que dará cabida a treinta y cuatro apartamentos, diseñados para poder brindar a turistas nacionales como extranjeros, la infraestructura, además, contempla una zona de piscina y de descanso para turistas, además de un amplio estacionamiento. El proyecto estará ubicado en dos inmuebles, uno con acceso directo a la playa El Zonte que tiene una extensión de 3,017.00 metros cuadrados, en dicho inmueble se construirá la infraestructura del hotel, el otro inmueble tiene una extensión de 4,548.30 metros cuadrados y en él se construirá el estacionamiento, el área total es de 9,210.62 metros cuadrados. Dicho proyecto cuenta con un impacto ambiental potencial leve, por lo que, NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
2. Que la presente Resolución determina la VIABILIDAD AMBIENTAL de la ejecución del proyecto y no exime al titular de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, para la ejecución del mismo.
3. Forman parte integrante de la presente Resolución el Dictamen Técnico, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, el cual consta de nueve (09) folios útiles, el formulario ambiental, Adendas, Convenio de Compensación ambiental e información adicional



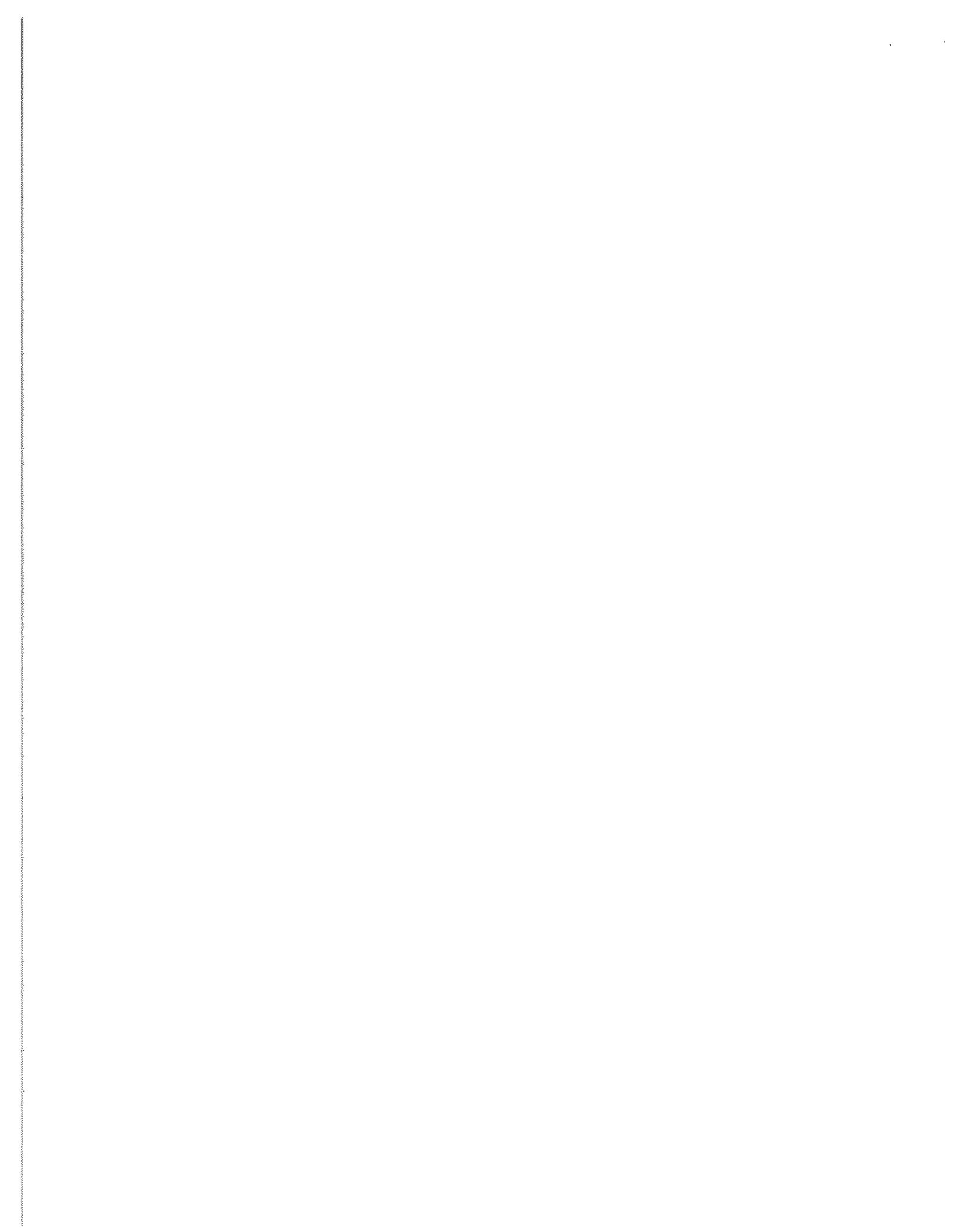
presentada; en caso de incumplimiento este Ministerio podrá imponer medidas preventivas u otra acción de conformidad al Procedimiento Administrativo según corresponda, establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

4. La ejecución del proyecto podrá estar sujeta a control y seguimiento por la titular y por parte de este Ministerio.
5. Cualquier ampliación o modificación que se pretenda realizar a la actividad, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda. En caso contrario, esta Cartera de Estado iniciará los Procedimientos Administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su notificación. COMUNÍQUESE. -  
CARLOS ANDRÉS SCHONENBERG LLACH, DIRECTOR GENERAL DE  
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL. -----

-----  
GEA/EM





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

DICTAMEN TÉCNICO DEL PROYECTO NFA105-2020 "ZONTE TOWER"

I. DATOS GENERALES

- a. Numero NFA: 105-2020.
- b. Nombre del proyecto: "ZONTE TOWER".
- c. Nombre del titular: ROBERTO OCEANO INVERSIONES S.A. de C.V.
- d. Representante Legal:
- e. Ubicación del proyecto: Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, lote 4, 5, 41, 42, 43 y 44, municipio de Chiltiupán, departamento de La Libertad.

II. ANTECEDENTES

Con fecha 11 de febrero de 2020, en el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales recibió de parte del \_\_\_\_\_ en calidad de representante legal de la sociedad ROBERTO OCEANO INVERSIONES S.A. de C.V, titular, el formulario ambiental, a través del Sistema de Evaluación Ambiental el proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER", ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, lote 4, 5, 41, 42, 43 y 44, municipio de Chiltiupán, departamento de La Libertad. Para su categorización.

Con fecha 25 de febrero de 2020, se realizó visita de campo al sitio del proyecto para verificar la información contenida en el formulario ambiental.

Con fecha 02 de marzo de 2020 se emitieron observaciones al formulario ambiental, con nota MARN-DEC-GEA-NFA-105-2020-386-2020, cuya respuesta fue recibida el 17 de septiembre de 2020; sin embargo, no fueron superadas en su totalidad, procediendo a realizar una reiteración de observaciones con nota MARN- DEC- GEA- NFA-105-2020-2005-2020 con fecha 25 de noviembre de 2020, cuya respuesta fue recibida el 05 de septiembre de 2021, dando por superadas.

Se recibió información adicional con fecha 30 de septiembre 2021 y en fecha 05 de octubre de 2021.

Se emitió nota requerimiento de Convenio de Compensación Ambiental con nota MARN-DEC-GEA-NFA105-2020-1770-2021 con fecha 29 de septiembre de 2021.

Con fecha 25 de octubre de 2021, ingresó al MARN nota del Convenio de compensación ambiental suscrito en fecha 25 de octubre de 2021 entre la sociedad ROBERTO OCEANO INVERSIONES S.A. de C.V y el Fondo de la iniciativa para las Américas -FIAES- por un monto de DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE 84/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$10,417.84); el cual fue realizado en un solo desembolso.

En fecha 25 de noviembre de 2021, se recibió de parte del titular una nota aclaratoria, respecto a los lotes que serán utilizados para realizar el proyecto.

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Según información anexa, el proyecto consiste en un "apartotel" de doce niveles que dará cabida a treinta y cuatro apartamentos, diseñados para poder brindar a turistas nacionales como extranjeros, la infraestructura, además, contempla una zona de piscina y de descanso para turistas, además de un amplio estacionamiento. El proyecto estará ubicado en dos inmuebles, uno con acceso directo a la playa El Zonte que tiene una extensión de 3,017.00 metros cuadrados, en dicho inmueble se construirá la infraestructura del hotel, el otro inmueble tiene una extensión de 4,548.30 metros cuadrados y en él se construirá el estacionamiento, siendo el área total a utilizar por el proyecto de 7,565.30 metros cuadrados.



#### IV. CARACTERÍSTICAS SOBRESALIENTES DEL SITIO

El proyecto es parte del programa API de FOMILENIO: La Alianza El Zonte, firmado con FOMILENIO II y la municipalidad de Chiltiupán un acuerdo de inversión por \$10.8 millones que permitirá mejorar la calidad de vida de más de 2,000 personas de la localidad, evitar la contaminación del río El Zonte, mantener el atractivo de la zona de playa e incentivar mayor afluencia de turistas. La Alianza está formada por las empresas hoteleras Roberto Océano Inversiones, S.A. de C.V., Surfing Pacífica S.A. de C.V. y Grupo Menéndez Zometa S.A. de C.V.

En cuanto a las factibilidades de aguas negras: se propone un sistema por medio de un sistema de tratamiento, pero la idea del proyecto es conectarse al sistema de tratamiento de aguas negras que construirá FOMILENIO II a través del programa API antes mencionado. En cuanto a la factibilidad de agua potable: Se propone la perforación de un pozo, para lo cual se adjuntó el certificado de No Afectación emitido por ANDA y también el estudio hidrogeológico presentado a ANDA. Así como se mencionó antes, se pretende conectar el proyecto al sistema de abastecimiento de agua potable que está siendo construido por FOMILENIO II a través del programa API.

##### Coordenadas del proyecto

NFA105-2020 "ZONTE TOWER": 13°29'47.94"N, -89°26'31.35"O

(13.496150839050227, -89.44284469900408), (13.49556661465606, -89.44309146223345),  
 (13.49549358650627, -89.44273741064349), (13.49593175506997, -89.44247991857806),  
 (13.496015215657591, -89.44210440931597), (13.49628646236583, -89.4419649344472),  
 (13.49622386699898, -89.44183618841448), (13.496682899308105, -89.44157869634905),  
 (13.496860252463858, -89.44198639211932), (13.497256688453225, -89.44225461302081),  
 (13.497006307904963, -89.44263012228289), (13.496338625159, -89.44210440931597),  
 (13.496046513370418, -89.44217951116839), (13.495973485367422, -89.4425228339223).

##### Área del terreno.

De acuerdo a la información presentada por la titular en el formulario ambiental, el terreno cuenta con un área de 9,210.62 metros cuadrados.

##### Cuerpos de agua presentes.

De acuerdo al Visualizador de Información Geográfico de Evaluación Ambiental (VIGEA), no existen cuerpos de agua presentes en el área del proyecto;

##### Topografía.

De acuerdo al Visualizador de Información Geográfico de Evaluación Ambiental (VIGEA), en el terreno no se identifican rangos de pendientes;

##### Pedología del suelo.

De acuerdo al VIGEA, en la zona del proyecto se encuentra en LATOSILES ARCILLO ROJIZOS;

##### Clase Agrológica del suelo.

De acuerdo al VIGEA, el suelo de la zona del proyecto es Clase IV;

##### Uso del suelo.

De acuerdo al VIGEA el uso del suelo corresponde a Bosques de Galería (a orillas de ríos y quebradas);

##### Drenajes Naturales.

De acuerdo al Visualizador de Información Geográfico de Evaluación Ambiental (VIGEA), no se encuentran aledaño al sitio del proyecto;

##### Vegetación.

De acuerdo al VIGEA el proyecto se encuentra dentro de una zona con Vegetación cerrada tropical decidua en estación seca, de tierras bajas.

Según información presentada por la Titular en el Formulario Ambiental en el terreno existen 94 árboles con DAP mayor o igual a 20 centímetros los cuales serán talados 63, 6 árboles con DAP mayor

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

o igual a 50 centímetros los cuales serán talados 4; además establece que existen 21 arbustos, los cuales serán talados 12;

Dentro de una Reserva de la Biósfera.

De acuerdo al VIGEA, el proyecto nose encuentra dentro de un área de Reserva de la Biósfera;

Dentro de un Sitio Ramsar.

De acuerdo al VIGEA, el proyecto nose ubica dentro de la zona de influencia de un Sitio Ramsar;

Relevancia ecosistémica.

De acuerdo al VIGEA, el proyecto se ubica dentro de Bosques de Galería (a orillas de ríos y quebradas);

Dentro de una Zona de Recarga Hídrica.

De acuerdo al VIGEA, el proyecto se encuentra en zona recarga en el rango de 251 – 299 mm/año;

Dentro de un Área de Conservación.

De acuerdo al VIGEA, el proyecto se encuentra dentro del Área de Conservación Costa del Bálsamo;

Dentro de un área Susceptible a Inundación.

De acuerdo al VIGEA, el proyecto se encuentra en zona de inundación moderada a alta;

Dentro de una Zonificación:

El terreno se encuentra dentro de una zona clasificada como Zona edificada condicionada, según "Directrices para la zonificación ambiental y los usos de la Franja Costero Marina" (Decreto Ejecutivo 59, de fecha 08 de diciembre de 2017), en la que se establece lo siguiente:

Zona de edificada condicionada: Lineamiento: Aprovechar racionalmente el recurso suelo en áreas transformadas por el tejido edificado en zonas de riesgo y en su área de influencia, evitando el incremento o la generación de nuevos riesgos o daños ambientales.

Croquis de ubicación y zonificación ambiental del sitio del proyecto



Imagen 1. Ubicación del Proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER", según GOOGLE EARTH.

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

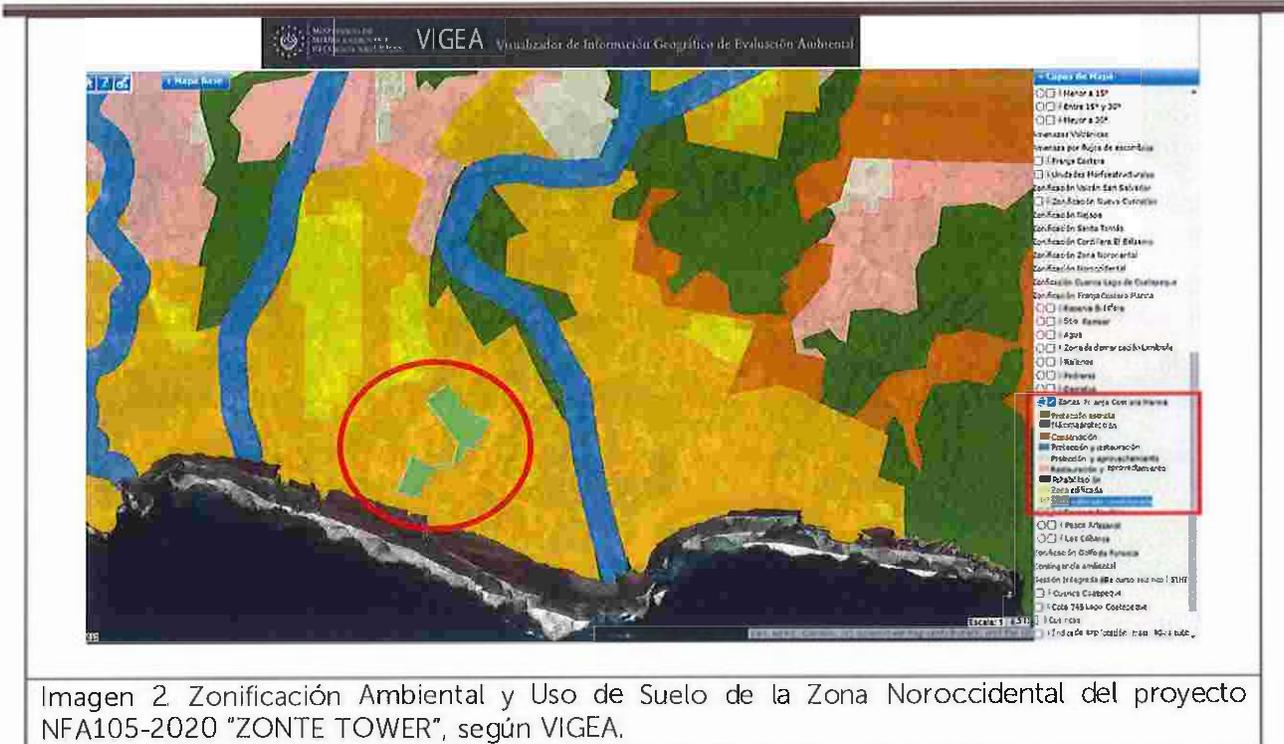


Imagen 2 Zonificación Ambiental y Uso de Suelo de la Zona Noroccidental del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER", según VIGEA.

## V. ANÁLISIS TÉCNICO

### a) Aspectos sobresalientes del Proyecto

Condiciones actuales del inmueble:

El proyecto consiste en dos inmuebles unificados y separados por la Avenida del Mar, uno de ellos servirá para estacionamiento y en el otro estará ubicado la edificación del apartotel. Ambos inmuebles se encuentran ubicados en el cantón El Zonte y están separados por la Avenida del mar, la ubicación de los inmuebles de acuerdo a las escrituras de compraventa se presenta a continuación:

#### Inmueble para el estacionamiento

Según documento de respuesta a la reiteración de observaciones, el lote ubicado en Lotificación Costa Azul, Cantón El Zonte, Lotes #41, 42, 43, 44, Municipio de Chiltiupán, con un área de 4,548.30 metros cuadrados.

El inmueble posee dos accesos por el lado norte por una calle de acceso que tiene su origen en la calle El Litoral y al lado sur por la Avenida del Mar.

#### Inmueble para el apartotel

De la Jurisdicción del pueblo de Chiltiupán y de Villa de la Libertad, Lote 4 y 5, Municipio de Chiltiupán, con un área de 3,017.00 metros cuadrados.

El inmueble está ubicado frente a la playa el Zonte, al norte tiene acceso por la Avenida del Mar y colinda al sur con una formación rocosa que ha tenido una intervención desde hace más de quince años para generar un acceso desde la calle al inmueble.

#### Distribución de áreas del proyecto

Se establecen las áreas del proyecto, las cuales se presentan a continuación en los siguientes cuadros:

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

Áreas permeables	
lote 41, 42, 43 y 44 (estacionamientos)	
Lotes de estacionamiento	área
Jardines / áreas verdes	2,496.81
40% de 1,530.4 metros cuadrados estacionamiento tipo gramoquín	612.16
<b>Total</b>	<b>3,108.97</b>
Áreas impermeables	
lote 41, 42, 43 y 44 (estacionamientos)	
Lotes de estacionamiento	área
Circulaciones	224.98
60% de 1,530.4 metros cuadrados estacionamiento tipo gramoquín	918.24
Construcción	296.11
<b>Total</b>	<b>1,439.33</b>

Lote de Apartamentos	
lote 4 y 5 (apartamentos)	
Área verde (Jardines)	1,152.62
Huella de edificio	476.07
Área de estacionamiento	230.4
Número de estacionamiento	36 (Unidades/parqueos)
Área de circulación vehicular	774.72
Área de terrazas/glorietas	168.51
Área de piscina	82.5
Área de gym	74.67
Área de circulación peatonal	57.51
<b>Total</b>	<b>3,017.00</b>
Áreas impermeables	
lote 4 y 5 (apartamentos)	
Lotes de estacionamiento	área
Área verde (Jardines)	1,152.62



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

40% de 803.64 estacionamiento tipo gramoquín	321.45
<b>Total</b>	<b>1,474.07</b>
Huella del edificio	476.19
60% de estacionamiento tipo gramoquin	482.18
Caseta	22.13
Circulaciones	366.72
Piscina	82.5
Servicios sanitarios Externos	34.53
GYM	74.7
<b>total</b>	<b>1,538.95</b>

b) Límites del área del proyecto con respecto a la playa

Los linderos son importantes por la zona del inmueble frente a la playa, ya que esta define la zona de retiro.

Los linderos del inmueble se definen por los mojones del mismo, según la imagen 1 proveniente del plano topográfico; además, muestra en sucesivo la línea de marea más alta y 10 varas de retiro a partir de la línea morada que representa la corona de la formación rocosa, y la fotografía a la izquierda se muestra la corona de la formación rocosa y la línea roja la proyección de la misma, así mismo, las flechas rojas a la derecha muestran la corona tomada en cuenta.

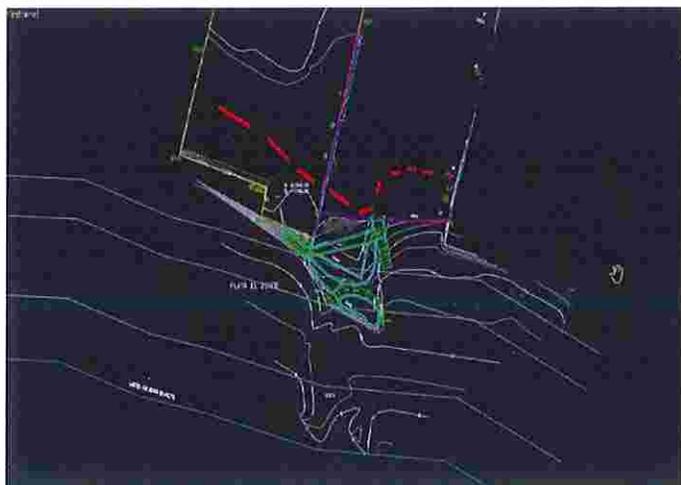


Imagen 1: linderos del inmueble se definen por los mojones del mismo.

c) Sobre el abastecimiento de agua para el proyecto

El sistema de agua potable estará conectado con el proyecto denominado: "mejoramiento del sistema de agua potable en cantón El Zonte, caserío Julupito, municipio de Chiltiupán de cantón El Palmar, municipio de Tamanique" y será ejecutado por FOMILENIO II.

Durante la construcción, se propone el abastecimiento de agua por medio de la compra de agua por pipas según la necesidad se presente durante la construcción. Además, del uso de agua de la comunidad (ADESCO).





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

g) Respecto a la compensación ambiental

A fin de compensar los impactos a ocasionar por la ejecución del proyecto se realizó Convenio de compensación ambiental suscrito en fecha 25 de octubre de 2021 entre la sociedad ROBERTO OCEANO INVERSIONES S.A. de C.V y el Fondo de la iniciativa para las Américas -FIAES- por un monto de DIEZ MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE 84/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$10,417.84); el cual fue realizado en un solo desembolso.

h) Estudios y documentos presentados

✓ Factibilidad de proyecto de construcción

Factibilidad Calificación del Lugar y Factibilidad de aguas lluvias, emitido por OPAMUR, para un proyecto denominado "Zonte tower y estacionamiento", en un área de 9,210.62 metros cuadrados, con un uso de suelo turístico. Con expediente N°0208-19-CH-F1, con fecha 07 de febrero de 2020.

✓ Factibilidad de abastecimiento de agua potable

Se adjunta Factibilidad de abastecimientos de agua potable, por el proyecto "Mejoramiento del sistema de agua potable en cantón El Zonte, caserío Julupito, municipio de Chiltiupán y cantón El Palmar, municipio de Tamanique", nota emitida por la Alcaldía de Chiltiupán, en la que se detalla que el proyecto se encuentra en construcción pero al estar en funcionamiento será capaz de abastecer el proyecto Zonte Tower.

✓ Factibilidad de manejo de aguas residuales

Se adjunta Carta de compromiso, en la cual se describe que el proyecto "solución de tratamiento de aguas residuales de playa El Zonte, Municipios de Chiltiupán, La Libertad" se encuentra en construcción y que, al ser finalizado, éste podrá ser cubierto; nota emitida por la Alcaldía de Chiltiupán, con fecha de 13 de enero de 2020.

✓ Factibilidad de manejo de residuos sólidos

Factibilidad de manejo de residuos sólidos, emitida por la Alcaldía de Chiltiupán, con fecha 19 de febrero de 2020.

✓ Factibilidad para tratamiento y disposición final para desechos comunes

Para la disposición del material de desalojo y ripio se cuenta con la factibilidad de disposición final emitida por MIDES, con fecha 30 de junio de 2021.

✓ Estudio hidrológico y diseño hidráulico de red de drenaje de aguas lluvias del proyecto ZONTE TOWER

Estudio realizado por Chévez S.A. de C.V, junio de 2020. Con base a los planteamientos desarrollados para el sistema de aguas lluvias, se considera que el escurrimiento superficial puede ser manejado por medio de canales, bajantes y colectores a base de conductos circulares de pequeño diámetro.

✓ Diseño hidráulico para la red de drenaje de aguas negras del proyecto ZONTE TOWER

Diseño realizado por Chévez S.A. de C.V, junio de 2020. El sistema de distribución de agua potable ha sido planteado para optimizar rutas y proporcionar presiones adecuadas para el correcto funcionamiento de la edificación; cabe resaltar que el cálculo del equipo de bombeo proporciona una potencia teórica, así como la carga dinámica total, por lo que deberá ser el proveedor del equipo quien determine su correlación con el equipo a instalar disponible en el mercado.

✓ Diseño hidráulico para la red de distribución de agua potable del proyecto ZONTE TOWER

Diseño realizado por Chévez S.A. de C.V, junio de 2020. El sistema de drenaje de aguas negras ha sido planteado para optimizar rutas y proporcionar un correcto funcionamiento de la red de evacuación de aguas servidas de la edificación; la distribución de los ramales ha obedecido a la optimización de diámetros para facilitar la instalación durante la etapa constructiva.

✓ Estudio geotécnico del proyecto ZONTE TOWER

Estudio realizado por Suelos y Materiales S.A de C.V. con fecha junio de 2016.

“



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

i) **EVALUACIÓN DE LOS CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN**

Considerando la información presentada por la titular del proyecto, el documento Adenda y el documento de Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos, emitidos mediante el Acuerdo N° 277, publicado en el Diario Oficial Número 149, Tomo N° 416, de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete y el Decreto Ejecutivo No.8, de Modificación de Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos, publicado en el Diario Oficial número 216, Tomo N°421, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho, se tiene la siguiente condición de proyecto, para los criterios identificados con impacto ambiental potencial Leve.

Sobre los criterios asociados:

Tabla N°1. Criterios de conservación ambiental

Tipo de criterio	Criterio	PIAB	PIAL	PIAMA	PROYECTO
CC	Ubicado dentro de un sitio con relevancia ecosistémica: 1. Bosque Caducifolios; 2. Bosque Mixto; 3. Bosque mixto semi caducifolios; 4. Bosque Siempre Verdes; 5. Bosques de Coníferas; 6. Bosques de Galería (a orillas de ríos y quebradas); 7. Café; 8. Plantaciones de bosques monoespecíficos; 9. Praderas Pantanosas; 10. Sistemas Agroforestales; 11. Vegetación acuática sobre cuerpos de agua; 12. Vegetación Arbustiva Costera; 13. Zonas Ecotonales	No	Sí (6)	Sí	PIAL. El proyecto se encuentra ubicado en un sitio con Bosques de Galería (a orillas de ríos y quebradas); sin embargo, el proyecto no contempla un cambio en la vegetación ni las condiciones naturales dentro de la ribera. Además, en el documento como respuesta a observaciones al formulario ambiental, se adjuntan fotografías en las que se muestra que el sitio ya estaba impactado con edificaciones existentes.
CIA	Afectación de la cobertura arbórea (Número de árboles con DAP $\geq$ 50 cm)	Ningún árbol afectado	1 árbol o más (4)	1 árbol o más	PIAL. El proyecto contempla la tala de árboles con DAP>50 cm; por lo que, como medida de compensación se realizó convenio con FIAES.

Tabla N°1. Criterios asociados a la condición de lugar

Tipo de criterio	Criterio	PIAB	PIAL	PIAMA	PROYECTO
CC	Ubicado dentro de un área con susceptibilidad a inundaciones alta o muy alta.	No	Sí (6)	Sí	PIAL. El proyecto se encuentra ubicado en un sitio con susceptibilidad a inundaciones alta o



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

					muy alta por estar colindante a la costa; sin embargo, el proyecto guardará la respectiva zona de retiro.
--	--	--	--	--	---

Tabla N°1. Criterios asociados a la condición de lugar

Tipode criterio	Criterio	PIAB	PIAL	PIAMA	PROYECTO
CC	Caudal total de aguas residuales generadas	Hasta 9 m <sup>3</sup> /día	Hasta 100 m <sup>3</sup> /día (6)	Más de 100 m <sup>3</sup> /día	PIAL. El proyecto producirá en promedio 82.0 m <sup>3</sup> /día de aguas residuales, las cuales serán conectadas y tratadas por el proyecto FOMILENIO II.

## Evaluación global de los criterios de categorización

Impacto ambiental potencial	Valor mínimo requerido para la categoría	Proyecto
Impacto Ambiental Potencial Leve (PIAL)	6	22

De la evaluación global de los criterios de categorización de actividades, obras o proyectos, se establece que el proyecto cumple la condición del valor mínimo requerido para la categoría de Impacto Ambiental Potencial Leve.

VI. CONCLUSIÓN

Analizada la solicitud junto con la información técnica adjunta, se determina que no existe objeción técnica a la solicitud por la titular del proyecto y los criterios de categorización de actividades, obras o proyecto, emitidos mediante Acuerdo N°277, publicado en el Diario Oficial Número 149, Tomo N° 416, de fecha 15 de agosto de 2017 y el Decreto Ejecutivo No.8, de Modificación de Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos, publicado en el Diario Oficial número 216, Tomo N°421, de fecha 19 de noviembre de 2018, asociados al mismo, y detallados a continuación, relativa a: i) El proyecto se encuentra ubicado en un sitio con Bosques de Galería (a orillas de ríos y quebradas); sin embargo, el proyecto no contempla un cambio en la vegetación ni las condiciones naturales dentro de la ribera. Además, en el documento como respuesta a observaciones al formulario ambiental, se adjuntan fotografías en las que se muestra que el sitio ya estaba impactado con edificaciones existentes; ii) El proyecto contempla la tda de árboles con DAP>50 cm; por lo que, como medida de compensación se realizó convenio con FIAES; iii) El proyecto se encuentra ubicado en un sitio con susceptibilidad a inundaciones alta o muy alta por estar colindante a la costa; sin embargo, el proyecto guardará la respectiva zona de retiro; iv) El proyecto producirá en promedio 82.0 m<sup>3</sup>/día de aguas residuales, las cuales serán conectadas y tratadas por el proyecto FOMILENIO II. Por lo que se determina que los impactos relacionados a la ejecución del proyecto son leves de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial, por tanto, NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.



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

### CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO

El Ministerio podrá realizar inspecciones técnicas para verificar el cumplimiento de las medidas ambientales propuestas por la titular, para prevenir, atenuar o compensar los impactos potenciales ambientales, negativos no significativos, que pueden generarse por la ejecución del proyecto, por lo que la titular del proyecto deberá documentar la implementación de cada una de las acciones y/o medidas establecidas.

Las medidas ambientales que forman parte de esta disposición y, por ende, serán sujetas a verificación por este Ministerio, son las siguientes:

- a. La titular deberá ejecutar el proyecto según lo especificado en el Formulario Ambiental, información adjunta y su respectiva adenda, lo cual sirvió de fundamento para este dictamen.
- b. El alcance de este dictamen y su resolución respectiva para el proyecto aprobado consistirá únicamente en la construcción de un "apartotel" de doce niveles que dará cabida a treinta y cuatro apartamentos, diseñados para poder brindar a turistas nacionales como extranjeros, la infraestructura, además, contempla una zona de piscina y de descanso para turistas, además de un amplio estacionamiento. El proyecto estará ubicado en dos inmuebles, uno con acceso directo a la playa El Zonte que tiene una extensión de 3,017.00 metros cuadrados, en dicho inmueble se construirá la infraestructura del hotel, el otro inmueble tiene una extensión de 4,548.30 metros cuadrados y en él se construirá el estacionamiento, el área total es de 9,210.62 metros cuadrados.
- c. La titular deberá informar al personal que participará en la ejecución del proyecto, las disposiciones contenidas en la Resolución emitida por este Ministerio, a fin de que sean cumplidas.
- d. Respecto al abastecimiento de agua potable; la titular del proyecto deberá cumplir con lo propuesto detallado en este documento, el cual se hará por medio del servicio que proporcionará el proyecto FOMILENIO II; por lo que, al terminar las respectivas obras de construcción deberá de presentar a esta Cartera de Estado el documento correspondiente que afirme la conexión establecida.
- e. Respecto al manejo de aguas residuales; la titular del proyecto deberá cumplir con el manejo de las aguas residuales, el cual se hará por medio del servicio que proporcionará el proyecto FOMILENIO II; por lo que, al terminar las respectivas obras de construcción deberá de presentar a esta Cartera de Estado el documento correspondiente que afirme la conexión establecida.
- f. Respecto a las aguas residuales que resulten del área de la cocina, deberá de contar con las respectivas trampas grasas previo a la descarga final.
- g. La titular, deberá de respetar los límites de playa establecidos por la autoridad competente (Cota Maxima de Playa) establecida por el Centro Nacional de Registro (CNR) donde se señala el límite de tierra estatal.
- h. La titular es responsable de velar por el cumplimiento del respectivo Estudio de Riesgos y plan de contingencia y resguardar la vida del personal y usuarios, considerando que está dentro de un área vulnerable a desastres naturales.
- i. Respecto al cumplimiento del acuerdo N° 60 Lineamientos Ambientales para Proyectos Turísticos y de Desarrollo en la Zona Costera Marina, El Salvador, 2013, deberá:



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

- En caso de realizarse pequeñas obras de infraestructuras en la playa, deberán de ser desmontables (no permanentes) que no afecten la duna, playa y vegetación de playa, además de no afectar los menesteres de la pesca artesanal.
- Se deberá conservar los procesos naturales de anidación de tortugas marinas y otras especies residentes y migratorias que utilizan dicho hábitat.
- El titular deberá garantizar áreas de amortiguamiento y conservación natural de los paisajes, facilitar el libre acceso a las playas y costa en general; así como permitir visibilidad de posibles eventos extremos, tales como mareas extraordinarias y/o tsunamis.
- La Titular del proyecto, deberá evaluar y considerar a nivel local las amenazas por inundación, deslizamientos, erosión costera, tsunamis, y erupciones volcánicas para identificar áreas vulnerables, a efecto de realizar actividades de protección, así como desarrollar Sistemas de Alerta Temprana coordinados con el nivel nacional y local, realizando actividades requeridas de gestión de riesgos para la seguridad de los usuarios del proyecto.
- Se prohíbe la disposición de desechos de cualquier naturaleza, superficiales o subterráneos, en la franja de playa, incluyendo frente de playa, manglares, bosques de ribera, galería, vegetación de playa, arrecifes, playas rocosas, acantilados y farallones, y otros ecosistemas.

Y demás lineamientos que apliquen a la actividad, obra y/o proyecto, considerando que toda intervención en la zona costera debe de ser realizada bajo el acuerdo N°60.

- j. Durante la etapa de construcción, no se permitirá la disposición a cielo abierto del material, dentro o aledaño al proyecto que pueda contaminar y/o provocar alteración en el cauce natural, ni en los terrenos colindantes;
- k. Durante la ejecución del proyecto y vida útil, el titular es responsable del manejo de las aguas lluvias que se generen en la zona, debiendo establecer obras para la canalización de las mismas, de manera tal que no perjudiquen los terrenos colindantes;
- l. La titular debe asegurarse de limpiar las áreas utilizadas como depósito temporal del material, evitando así daños y/u otros tipos de molestias a la salud humana y contaminación al medio.
- m. 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;
- n. El titular del proyecto deberá cumplir con todas las disposiciones técnicas y legales que las instituciones competentes han señalado o señalen en el futuro;
- o. Cualquier cambio, ampliación o reconversión el titular deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente;
- p. La titular deberá de ejecutar el proyecto dentro del área propuesta, no se autoriza la intervención del río El Zonte

Será responsabilidad de la titular la mitigar y/o compensar, cualquier impacto ambiental adverso generado por el proyecto no contemplado dentro de la documentación presentada para la realización de la evaluación;

El Ministerio puede sin previo aviso, realizar inspecciones y Auditorías de Evaluación Ambiental pertinentes, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en



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

el presente dictamen técnico, de conformidad a lo establecido en el Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente.

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

Este dictamen técnico determina la VIABILIDAD AMBIENTAL del proyecto, según el Formulario Ambiental, adendas y anexos, por lo que no sustituye las normas técnicas y legales de otras autoridades competentes con el mismo.

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

Las condiciones puntualizadas son de cumplimiento obligatorio para la titular, en la ejecución del proyecto y su incumplimiento faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento.

Anexo 1: Ubicación del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".

Anexo 2: Plano de distribución en planta del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".

Anexo 3: Plano de distribución en planta de primer, sexto y doceavo nivel del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".

Anexo 4. Plano de planta estacionamiento del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".

San Salvador, 29 de noviembre de 2021.

Evaluado por:

1

Técnico en Evaluación Ambiental

Técnica Legal

Inga. Luisa María Cañas Villacorta  
Gerente de Evaluación Ambiental



Anexo 1: Ubicación del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".



Imagen 1. Ubicación del Proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER", según GOOGLE EARTH.

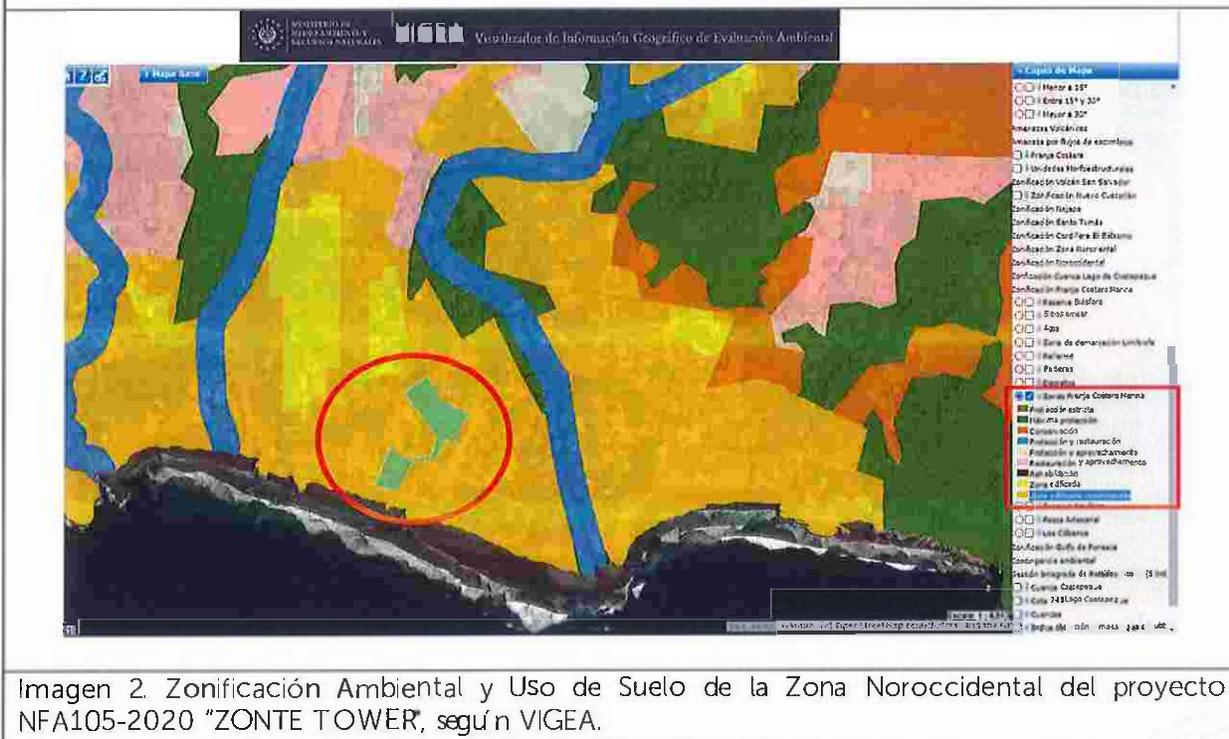
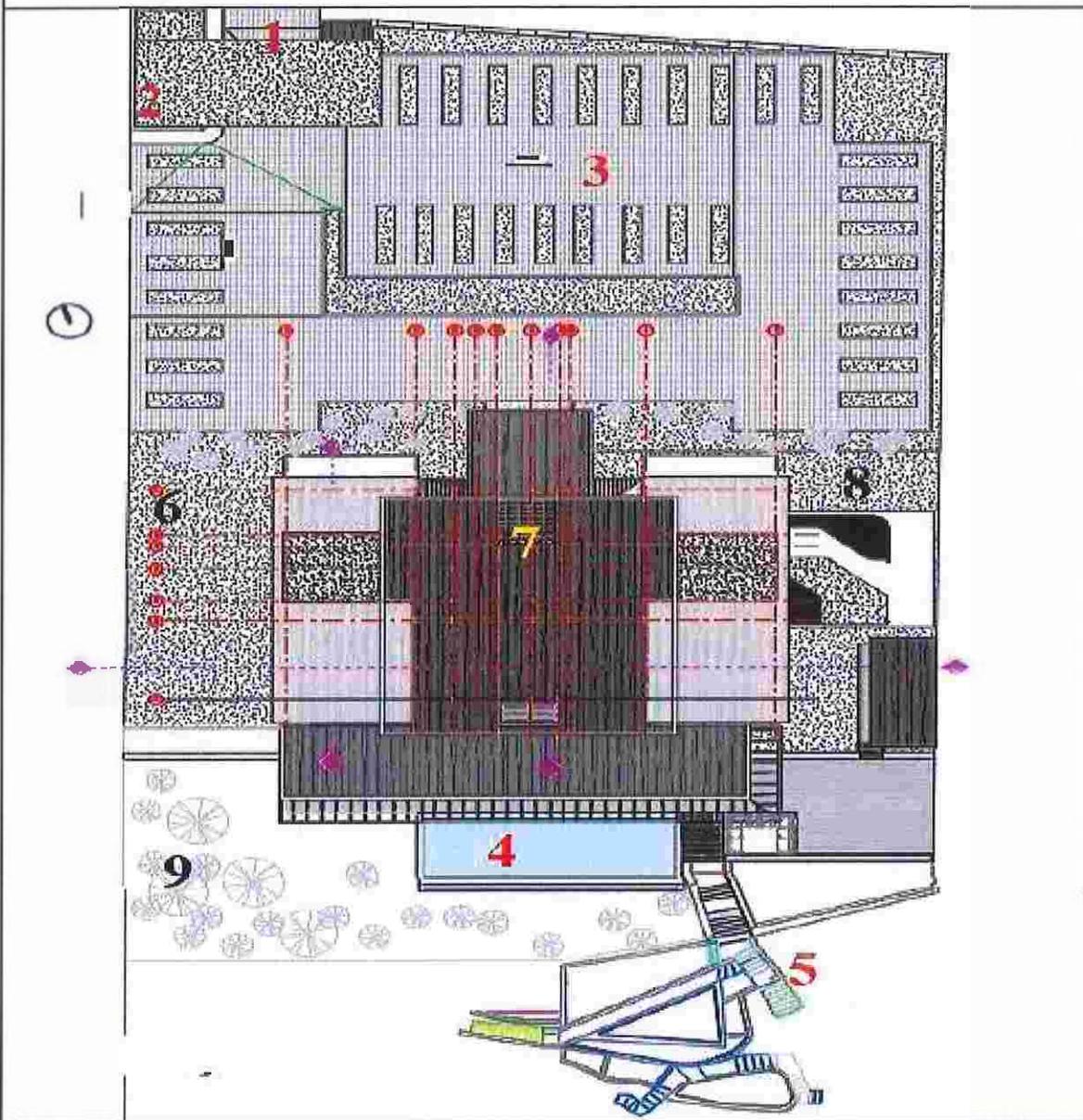


Imagen 2. Zonificación Ambiental y Uso de Suelo de la Zona Noroccidental del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER", según VIGEA.



Anexo 2: Plano de distribución en planta del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".

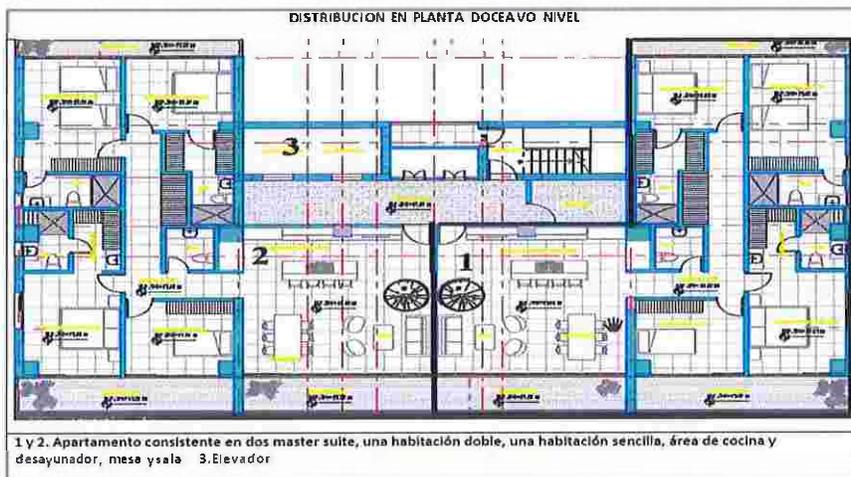
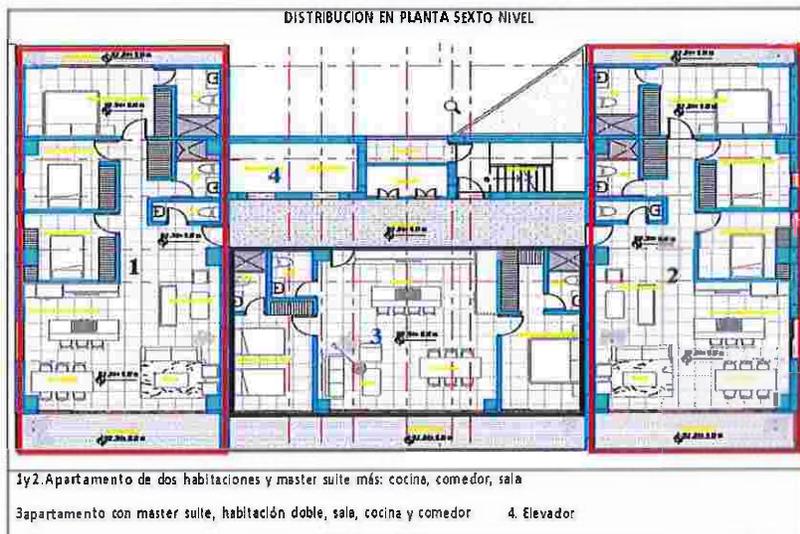
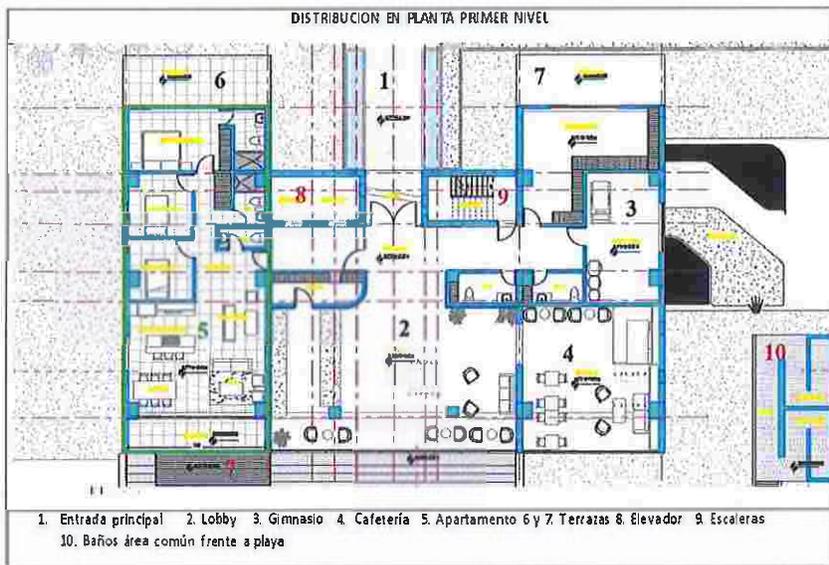
Distribución en planta codificada en números para entender su distribución



- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Acceso desde la Avenida del Mar | 5. Escalera de acceso desde playa |
| 2. Caseta de entrada               | 6. Zona verde                     |
| 3. Estacionamiento                 | 7. Zona de construcción           |
| 4. Piscina                         | 8. Area verde                     |
| 9. Area verde frente al mar        |                                   |



Anexo 3: Plano de distribución en planta de primer, sexto y doceavo nivel del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".



Anexo 4. Plano de planta estacionamiento del proyecto NFA105-2020 "ZONTE TOWER".

2.4 PLANTA ESTACIONAMIENTO. Proseguiremos describiendo la infraestructura donde estará el estacionamiento.



Para exponer mejor las área de las zonas de estacionamiento se ha codificado la imagen forma numérica para mejor explicación:

Numeral UNO 92 Espacios de estacionamiento Numeral DOS. Área Verde TRES Área de Gimnasio CUATRO. Pasillo CINCO Acceso desde Avenida del Mar SEIS Acceso desde calle alterna



