

FORMATO EIA-FEA-014

MINISTERIO DE AMBIENTE DIRECCIÓN REGIONAL DE HERRERA INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DENOMINADO “INNOVA TOWER”

I. DATOS GENERALES

FECHA:	07 DE AGOSTO DE 2019
PROYECTO:	INNOVA TOWER
CATEGORIA:	I
PROMOTOR:	GRUPO H&H, S.A.
CONSULTORES:	CARLOS CEDEÑO IAR-076-96 AGUSTÍN SÁEZ IAR-043-00
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE CHITRÉ, DISTRITO DE CHITRÉ, PROVINCIA DE HERRERA.

II. ANTECEDENTES

El día 6 de Junio de 2019, la Sociedad **GRUPO H&H, S.A.**, a través de su Representante Legal **HAYTHAM H.h. ABUAWAD ABUAWAD**, portador de la cédula de identidad personal, No. **N-20-921**, presentó ante el Ministerio de Ambiente un Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **CARLOS CEDEÑO** y **AGUSTÍN SÁEZ**, personas Naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales, para elaborar Estudios de Impacto Ambiental que lleva el **MINISTERIO DE AMBIENTE**, mediante las Resoluciones **IAR-076-96** e **IAR-043-00** respectivamente.

El proyecto consiste en la construcción de una plaza comercial compuesta de un hotel de 35 habitaciones ubicadas en el nivel 100 (14 habitaciones) y nivel 200 (21 habitaciones), 8 locales comerciales en la planta baja y 50 apartamentos (viviendas unifamiliares) con área social, además de un sótano y estacionamientos para los apartamentos, hotel y locales comerciales. Cabe señalar que el hotel funcionará bajo el concepto de hostal.

La infraestructura a desarrollar (proyecto) se compone de dos edificios. En el frente del proyecto, se desarrolla una edificación de uso comercial (locales y hotel) con ocho (8) locales comerciales en nivel 000 y un hostal con treinta y cinco (35) habitaciones en los niveles 100 y 200 de la plaza comercial, que complementaría sus funciones, con los locales que se ubiquen en la planta baja. También contaría con sótano de veinticuatro (24) estacionamientos y otros veintitrés (23) estacionamientos, áreas verdes a nivel de acceso, además de los sistemas de tanque de reserva, planta eléctrica y ascensor.

En el área posterior del lote, se ubicará un edificio de apartamentos con tres niveles de estacionamientos (91 estacionamientos), 51 depósitos y 10 pisos de apartamentos (50 apartamentos en total) de uso netamente residencial, con zona de área social, piscina en planta baja, gimnasio y terrazas en la azotea, además de sus áreas verdes requeridas. Todo ello complementado con garita de seguridad en la entrada de los estacionamientos, tanque de reserva, ascensores, planta eléctrica y tanque central de gas, además de sus jardines privados en el área de piscina, junto con un gazebo para reuniones en esta misma área. Área total de finca 5310.59 m² y área total de construcción 21241.38 m².

Área Total de Finca	5310.59 m ²
Área Total de Construcción	21241.38 m ²
- Plaza y Hotel	5439.38 m ²

Área abierta	2317.29 m ²
Área cerrada	3122.09 m ²
- Apartamentos	15802.00 m ²
Área abierta	1387.92 m ²
Área cerrada	14414.08 m ²

Durante la etapa de construcción se realizarán actividades tales como: Adecuación del terreno lo que conlleva la remoción de capa vegetal (gramínea) y suelo, excavaciones profundas para cimientos, suministro de materiales varios (hierro, cemento, piedra, arena, tablas, etc) para los cimientos y la edificación misma, edificación u obras civiles, limpieza del área y jardinería. La etapa de operación conlleva la ocupación y puesta en operación de los locales comerciales, hotel y apartamentos.

El proyecto se desarrollará sobre la Finca con Folio Real No. 30136408, Código de Ubicación 6001, con coordenadas de ubicación UTM DATUM WGS84, en el corregimiento de Chitré, distrito de Chitré, provincia de Herrera. La finca en cuestión es propiedad de la Sociedad Mundial Servicios Fiduciarios, S.A., la cual, otorga permiso para uso de la finca a la Sociedad Grupo H&H, S.A.

(Datum WGS84)		
Puntos	Este	Norte
1	561710	880658
2	561683	880561
3	561632	880579
4	561667	880671

El día jueves 20 de junio de 2019 el Departamento de Evaluación de Impacto Ambiental, mediante sistema PREFASIA, solicita a la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, la verificación de las coordenadas UTM del proyecto. Los mismos dieron respuesta el día viernes 21 de junio de 2019.

Se realizó inspección el día lunes 25 de junio de 2019, donde se pudo comparar la línea base indicada con la realidad de campo, la verificación de las coordenadas UTM DATUM WGS84 y la descripción de los componentes físicos y biológicos del área indicados en el EsIA.

III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de evaluado y analizado el EsIA, cada uno de sus componentes ambientales y su Plan de Manejo Ambiental, se procede a detallar algunos aspectos relevantes:

Ambiente Físico

En cuanto a las medidas correspondientes al **ambiente físico**, según lo descrito en el Estudio de Impacto Ambiental, en referencia a las características del suelo, indica que el suelo donde se desarrollará el proyecto, tiene un color pardo claro en la capa primaria. Se ubica en la categoría III, con ligeras limitaciones, presenta una textura franco arcilloso, bajo en materia orgánica y con deficiencia en elementos menores. Sobre el inmueble, no existe edificación construida. Indica el EsIA que el terreno presenta una topografía 98% plana y un 2% inclinada.

Establece la sección de Hidrología presentada en el Estudio de Impacto Ambiental, que la canalización de las aguas de escorrentía pluvial, finalmente drenan hacia la cuenca No.128 que corresponde al Río La Villa. A lo interno y externo de la finca no existe cuerpo de agua superficial.

El Estudio de Impacto Ambiental, indica en referencia a la calidad del aire que se siente en el área es aceptable, debido a que no existen fuentes contaminantes o generadoras de malos olores. Además, no hay elevaciones (cerros) que interfieran la circulación del mismo.

En referencia al ruido, establece el Estudio de Impacto Ambiental, que el nivel de ruido que se percibe en el sitio del proyecto es significativo, el cual es generado por el tráfico vehicular que circulan por la vía adyacente, toda vez que el inmueble con orientación norte, colinda con la servidumbre del paseo Enrique Geenzier de doble vía, hacia el centro de Chitré y hacia La Arena. Además del ruido generado por el movimiento de los transeúntes y por las actividades cotidianas en la zona.

Indica el Estudio de Impacto Ambiental, en referencia a los olores, que en el recorrido de reconocimiento que se realizó a lo interno del terreno y al área de influencia directa, no se detectó ninguna fuente generadora de olores molestos.

Ambiente Biológico

En cuanto al análisis del ambiente biológico (**flora y fauna**), se establece en el Estudio de Impacto Ambiental, que a lo interno del inmueble donde se desarrollará el proyecto, la flora se limita a cuatro (4) árboles conocidos con el nombre común de guácimo (*Guásuma ulmifolia*), un (1) árbol de corotú (*Enterelobium ciclocarpum*), cuatro (4) arbustos de Niguito.

En el área de influencia directa, se observaron las siguientes especies conocidas con el nombre común de un (1) corotú (*Enterelobium ciclocarpum*), ocho (8) árboles y cuatro (4) arbustos de nim (*Azadirachta indica*), un (1) árbol y un (1) arbusto de barrigón o bala de cañón (*Pseudobombax septenatum*). En el área de servidumbre entre la calle o paseo Enrique Genzier y la línea de propiedad del inmueble, existen cuatro (4) árboles ornamentales, dos (2) de satra y dos (2) de roble *Tabebuia rosea*.

El desarrollo de las actividades y de las tareas que involucra el proyecto, requiere de la tala de los ocho (8) árboles, cuatro (4) árboles de guácimo que se ubican a lo interno del polígono y cuatro (4) ornamentales que están en el área de servidumbre, entre el paseo Enrique Genzier y el terreno objeto de estudio. La línea base del sitio, refleja que esta fue intervenida anteriormente.

Según el Estudio de Impacto Ambiental, en referencia a la fauna establece que en el sitio específico es escasa, debido a que es un área urbana intervenida, por tener una baja población de especies de árboles y de arbustos, durante la visita de reconocimiento, en el entorno se escuchó el cantar de aves muy características de la zona. Descripción de la fauna identificada: Casca (*Turdus grayi*), chango común (*Cassidix mexicanus*), Jeko cantador (*Hemidactylus frenatus*), Zorra, zarigüeya (*Didelphis marsupialis*), murciélagos (*Artibeus jamaicensis*), Mariposas (*Ditrysia*), Hormigas.

Ambiente Socioeconómico

Por último, refiriéndonos a la Percepción local sobre el Proyecto (**ambiente socioeconómico**), el Estudio de Impacto Ambiental indica que la técnica que se aplicó fue el de la entrevista individual, las cuales fueron realizadas los días sábado 22 de diciembre de 2018 y el sábado 26 de enero de 2019. Se aplicaron veintitrés (23) encuestas, a personas que se encontraban en las viviendas y los colaboradores de las empresas que están localizadas en el área de influencia directa.

Resultados:

- El 100% de los consultados que representados por las veintitrés (23) personas, expresaron conocer el proyecto.
- El 8.7% de los entrevistados, representado por dos (2) personas, expresó que el proyecto les puede afectar por la generación de ruido, otro 8.7% de los entrevistados, representado por dos (2) personas, expresó que el proyecto les puede afectar por: generación de ruido; generación de aguas grises; generación de olores molestos y por la generación de polvo. El 82.6% de los entrevistados, representado por diecinueve (19) personas (mayoría), expresó que el proyecto no les afectará, indicando que el mismo será de beneficio para la zona donde se construirá, toda vez que generará nuevas plazas de trabajo y contribuirá a mejorar la calidad de vida de los que logren insertarse durante la fase de construcción de la obra y en la fase de operación.

- El 78.3% de los entrevistados, representado por dieciocho (18) personas, se mostró de acuerdo con el proyecto, un 13% representado por tres (3) personas, se mostró en desacuerdo con el proyecto y un 8.7%, representado por dos (2) personas se mostró indiferente con el proyecto y no firmó el formato de la consulta.

Se observó en el EsIA aspectos técnicos que requerían ser aclarados, por lo cual, se solicitó al promotor la siguiente información aclaratoria, mediante Nota DRHE-1041-2019 del 26 de Junio de 2009 (ver foja 9 del expediente administrativo correspondiente):

1. Según la verificación de coordenadas, emitido por el Departamento de Geomática del Ministerio de Ambiente, se establece que “*no se puede generar un área del polígono, ya que uno de los puntos queda fuera de los demás. Estos puntos se encuentran ubicados en la Provincia de Herrera, distrito y corregimiento de Chitré y el otro punto queda en el corregimiento de Santa Ana*”. Indicar las coordenadas correctas del proyecto, ya que las coordenadas ingresadas mediante PREFASIA, no coinciden con las descritas en la Sección 5.2, Ubicación Geográfica del EsIA (página 14).
2. En la Sección 5.4.2, Fase de Construcción, del EsIA (página 18) se establece que será necesario la realización de excavaciones profundas, sin embargo, el Estudio de Impacto Ambiental no establece el volumen de material, que será necesario remover para la adecuación del terreno y posterior construcción de las estructuras. Indicar el volumen de material en m³, que se generará en el movimiento de tierra y el sitio de disposición final del mismo.
3. En la Sección 8.3, Percepción local sobre el proyecto (página 39), los resultados (porcentajes) de la pregunta No. 3, no coinciden con el número de encuestados. Aclarar.
4. En la Sección 9.2, Identificación de los impactos ambientales específicos (página 46 - 47), no se detallan impactos ambientales asociados a la generación de desechos sólidos y líquidos en todas las etapas del proyecto. Aclarar.

Pasamos a destacar algunos puntos importantes de las respuestas a la primera información aclaratoria solicitada al promotor:

1. Las coordenadas UTM Datum WGS84 del proyecto son:

(Datum WGS84)		
Puntos	Este	Norte
1	561710	880658
2	561683	880561
3	561632	880579
4	561667	880671

2. Según la empresa contratista INTERPLANOS, S.A. (Arq. Ricardo E. Moreno R.), el volumen aproximado de corte será de 2500 m³ de las cotas altas, hacia las cotas bajas. El volumen excedente del material de corte será utilizado como relleno en distintas áreas del proyecto.
3. El 8.7% de los entrevistados, representado por dos (2) personas, expresó que el proyecto les puede afectar por la generación de ruido (B). El 8.7% de los entrevistados, representado por dos (2) personas, expresaron que el proyecto les puede afectar por las siguientes alteraciones: La generación de ruido (B), la generación de aguas grises (C) y la generación de olores molestos (D). El 82.6% de los entrevistados, representado por diecinueve (19) personas, expresó que el proyecto no les afectará, indicando que el mismo será de beneficio para la zona donde se construirá, toda vez que generará nuevas plazas de trabajo y contribuirá a mejorar la calidad de vida de los que logren insertarse durante la fase de construcción de la obra y en la fase de operación.
4. Se agrega a la Sección 9.2 Identificación de los Impactos Ambientales específicos del EsIA, los siguientes impactos: Afectación de la salud pública debido a la generación de desechos sólidos generados en la fase constructiva y de ocupación, contaminación del

suelo debido a los desechos sólidos en la fase de construcción; con sus correspondientes medidas de mitigación en la Sección 10.1 Plan de Mitigación.

En adición a los compromisos adquiridos en el EsIA, el promotor del Proyecto, tendrá que:

- a) Informar mediante nota a esta Dirección Regional, la fecha de inicio de la construcción del proyecto, para poder cumplir con el plan de seguimiento y fiscalización respectivo.
- b) Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Herrera, cada seis (6) meses, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, durante la construcción del proyecto, un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un Auditor Ambiental actualizado y habilitado por el Ministerio de Ambiente e independiente de EL PROMOTOR del Proyecto. Este Informe deberá acogerse a lo que establece el Decreto Ejecutivo No. 36 del 3 de junio de 2019, el cual modifica el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009.
- c) Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- d) Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por los Decretos Ejecutivos 155 de 5 de agosto de 2011, 975 de 23 de agosto de 2012 y Decreto Ejecutivo No. 36 del 3 de Junio de 2019.
- e) Aplicar medidas de control de suspensión de partículas de polvo, las veces que sea necesario para garantizar la no afectación de colindantes al área del proyecto.
- f) Tramitar permiso de uso de agua en el Departamento de Seguridad Hídrica del Ministerio de Ambiente, Dirección Regional de Herrera, en cumplimiento al Decreto Ejecutivo N° 70 del 27 de julio de 1973.
- g) Cumplir con toda la legislación y Normas Técnicas e Instrumentos de Gestión Ambiental aplicables al proyecto enmarcado en el punto 5.3 del Estudio de Impacto Ambiental.
- h) Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, en cumplimiento a la Resolución AG-0235-2003, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Herrera, le dé a conocer el monto a cancelar.
- i) El promotor del proyecto deberá cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI COPANIT 43-2001, condiciones de Higiene y Seguridad para el control de la contaminación atmosférica en ambiente de trabajo producida por sustancias químicas.
- j) El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 del 15 de febrero de 2008, por el cual se reglamenta la Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción.
- k) El promotor deberá cumplir con el Decreto 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- l) El promotor del proyecto deberá cumplir con la Ley 6 del 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.

- m) Remediari y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto, en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- n) Implementar medidas de mitigación para prevenir que el alcantarillado pluvial sea afectado por las actividades constructivas (suelo excedente o semilíquidas como concreto).
- o) El promotor del proyecto deberá mantener las vías sin sedimento para el libre tránsito de los vehículos.

IV. CONCLUSIONES

1. Una vez evaluado el EsIA y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011 y por el Decreto Ejecutivo No. 36 del 3 de Junio de 2019, el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos por el desarrollo de la actividad, se considera viable el desarrollo de esta actividad.
2. El EsIA en su Plan de Manejo Ambiental, propone medidas de mitigación apropiadas sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera, suelo, vegetación, flora, fauna y aspectos socioeconómicos durante las fases de construcción y operación del proyecto.
3. Que el Estudio de Impacto Ambiental no genera, ni presenta alteraciones significativas sobre el Patrimonio Cultural y cumple los requisitos dispuestos para tales efectos por el Decreto Ejecutivo N°123 de 14 de agosto de 2009.
4. De acuerdo a las opiniones expresadas por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental (respecto a la verificación de coordenadas, de respuesta a la nota aclaratoria), aunado a las consideraciones técnicas del Ministerio de Ambiente Dirección Regional de Herrera, no se tiene objeción al desarrollo de esta actividad, obra o proyecto y se considera ambientalmente viable.

V. RECOMENDACIONES

- Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o mediadas que no estén contempladas en el EsIA aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, modificado con el Decreto Ejecutivo N°155 de 05 de agosto de 2011.
- Luego de la evaluación integral se recomienda **APROBAR** el EsIA Categoría I, correspondiente al proyecto denominado "**INNOVA TOWER**", presentado por el promotor **GRUPO H&H, S.A.**


ING. YURIA BENÍTEZ
Técnica Evaluadora


LIC. LUIS PEÑA
Jefe del Departamento de Evaluación de Impacto Ambiental


ING. JUAN SAMANIEGO
Director Regional Encargado

