

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE MODIFICACIÓN AL ESTUDIO DE
IMPACTO AMBIENTAL**

I. DATOS GENERALES

FECHA:	29 DE OCTUBRE DE 2020
NOMBRE DEL PROYECTO:	DESARROLLO URBANÍSTICO KETEL
PROMOTOR:	DESARROLLO KETEL, S.A.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.
CONSULTOR:	GUSTAVO RANGEL

II. ANTECEDENTES

Mediante Resolución **DIEORA IA-082-2014**, del 09 de mayo de 2014, se aprobó el Estudio de Impacto ambiental(EsIA), categoría II, correspondiente al proyecto **DESARROLLO URBANÍSTICO KETEL**, promovido por **ASESORES KETEL, S.A.**, cuyo representante legal es el señor **MANUEL JOSÉ PAREDES**, a desarrollarse en el corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá, el cual consiste en la lotificación de cuarenta y ocho(48) lotes, donde se contemplan actividades tales como: limpieza, nivelación de terreno y el acondicionamiento de las áreas de uso público, instalación de las tuberías sanitarias, canalización de aguas pluviales, así como la instalación de los servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y cableado (fojas 95 a la 99 del expediente administrativo).

Mediante Resolución **DIEORA IAM-012-2016**, del 1 de abril de 2016, se aprobó la modificación al EsIA, categoría II, correspondiente al proyecto **DESARROLLO URBANÍSTICO KETEL**, promovido por **ASESORES KETEL, S.A.** el cual consistía en modificar el promotor del proyecto de **ASESORES KETEL, S.A.**, por **DESARROLLO KETEL S.A.**, así como un rediseño general del proyecto que incluye ajusten en las dimensiones de los lotes y la reubicación de la calle secundaria. Originalmente el proyecto tenía 13 lotes de RM3-C2, 33 lotes de uso público, que iban desde los 689.00 hasta los 4,834.00 metros cuadrados para un total de 90,154.61 de terrenos desarollables (RM3-C2 y C-2) 13,533.25m² de uso público, 3,002.24m² de área para servidumbre pluvial, 3,514.99m² de área para la servidumbre de la quebrada La Gallinaza y 20,229.20m² de área para calles. Con la modificación pasará a tener 12 lotes RM3-C2 y 2 lotes de uso público que van desde los 1,597.93 hasta los 4,833.63 metros cuadrados para un total de 92,303.67m² de terrenos desarollables (RM3-C2), 9449.49m² de uso público, 3,833.58m² de área para servidumbre pluvial, 4,551.71m² de área para servidumbre de la quebrada La Gallinaza y 20, 295.84m² de área para calles (ver foja 231 a la 232 del expediente administrativo).

Mediante Resolución **DEIA-IAM-020-2019**, del 13 de junio de 2019, se aprobó la modificación al EsIA, categoría II, correspondiente al proyecto **DESARROLLO URBANÍSTICO KETEL**, promovido por **DESARROLLO KETEL, S.A.**, la cual consistía en que la lotificación y desarrollo urbanístico es de 46 polígonos (12 lotes RM3-C2, 33 lotes C2 y 1 lote de uso público), que van desde los 1,597.93 hasta los 4,833.63 metros cuadrados, para un total de 88, 789.93m² de terreno desarollables (RM3-C2 y C2) y 41, 644.36m² de uso público, para un total de 130, 434.29m² y se añade que los trabajos serán distribuidos así: Área residencia alta densidad RM3-C2(28,560.41m²), Comercial de alta densidad C2(60,229.52m²), Área para uso Público(7,113.41m²), Área para servidumbre pluvial general(12,061.04m²), Área de servidumbre sanitaria(345.28m²), Área para calles(20,298.25m²), Área no desarollable(PND)(1,826.38) para dar un total de 130, 434.29m². (ver foja 644 a la 650 del expediente administrativo).

Mediante Resolución **DEIA-IAM-022-2020** de 28 de julio de 2020, se aprobó la modificación al EsIA, la cual consistía en eliminar todo el sistema de tratamiento de aguas residuales, puesto que se hará una interconexión de tubería o líneas sanitarias de 6, 8 y 10 pulgadas de diámetro que descargarán directamente al sistema de alcantarillados del **IDAAN** a través de la línea sanitaria de 18 pulgadas de diámetro HS, existente al IDAAN, a un costado de la quebrada la Gallinaza, específicamente en la C:1:N°S20(ver fojas 737 a la 742 del expediente administrativo).

El día 25 de septiembre de 2020, la Sociedad **DESARROLLO KETEL, S.A.**, cuyo representante legal es el señor Miguel Antonio De Janon, con cédula de identidad personal 8-353-259, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAmbiente), la modificación al EsIA categoría II,

correspondiente al proyecto **DESARROLLO URBANÍSTICO KETEL**. Dicha modificación consiste en realizar modificaciones en la forma y dimensiones de los lotes aprobados anteriormente, de la siguiente manera: 17 lotes MP-C2(residencial y comercial) (85, 828.40m²), Uso Público (Parques y áreas verdes) (10, 146.45m²), 1 lote PND (área no desarollable) (2,743.61m²), servidumbre pluvial (14,815.84m²), Servidumbre Vial (15, 656.80m²), Ampliación Vía José Agustín Arango (452.82m²), Resto libre (790.37m²), Para un Total de (130,434.29 m²). (ver fojas 743 hasta la 796 del expediente administrativo).

Mediante nota **DEIA-024-2020**, del 1 octubre de 2020, la **Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental**, solicita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial(MIVIOT), pueda aportar y sustentar información o comentarios, observaciones y proposiciones, con respecto a la modificación solicitada (ver foja 799 del expediente administrativo).

Mediante nota N° 14.1204-080-2020, recibida el 23 de octubre de 2020, el MIVIOT, da respuesta a la nota **DEIA-024-2020**, e indica que:

- “
- ❖ El proyecto cuenta con Esquema de Ordenamiento Territorial(EOT) aprobado por el MIVIOT según Resolución N°4-2013(8 de enero de 2013), sin embargo, ha presentado una modificación al EOT que está en proceso de revisión, presentando cambio de código de zona RM#-C2(Residencial de Alta Densidad Comercial de Intensidad Alta Central), al código de zona MP-C2 y modificación al sistema vial aprobado. Deberá presentar la aprobación de la modificación al EOT y plano de la zonificación aprobado.
 - ❖ *Después de aprobado la Modificación al EOT, deberá presentar el plano de reaprobación de la lotificación del proyecto, aprobado por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del MIVIOT.*
 - ❖ *La modificación del proyecto cambia diseño y norma residencial con código de zona RM3 a Comercial con código de zona MP-C2, entre los parámetros que permite este código es la combinación con uso residencial multifamiliar MP-RM3 y la densidad neta es de 1,500 personas/has, la misma que para el código de zona RM3, por lo que no afectaría la demanda de servicios básicos.*
 - ❖ *Deberá cumplir con las disposiciones de la norma MP-C2 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, aprobado según resolución M°309-2019(de 3 de mayo de 2019)*
 - ❖ *Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°150 (de 16 de junio de 2020), que deroga el Decreto Ejecutivo N°36(31 de agosto de 1998) y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones.*
 - ❖ *Cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015(1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP-2014).*
 - ❖ *Deberá Cumplir con todos los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, así como la aprobación de los planos y cumplimientos de las normativas ambientales vigentes”* (ver fojas 800 a la 802 del expediente administrativo).

En virtud de lo establecido en el Artículo 20-A, 20-B y 20-C del Decreto Ejecutivo No. 036 de 03 de junio de 2019, se procedió a realizar una revisión de la solicitud de modificación para determinar si los cambios implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el EsIA aprobado. Además de evaluar si la modificación propuesta por sí sola constituye una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa; igualmente se verificó que la solicitud de modificación cumpla con los requisitos establecidos en los Artículos 20-D y 20-E.

III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisada y analizada la solicitud de modificación presentada al EsIA, del proyecto, Categoría II, denominado “**DESARROLLO URBANÍSTICO KETEL**”, aprobado mediante Resolución **DIEORA IA-082-2014**, del 09 de mayo de 2014, modificado mediante las Resoluciones **DIEORA IAM-012-2016**, del 1 de abril de 2016, Resolución **DEIA-IAM-020-2019**, del 13 de junio de 2019, y Resolución **DEIA-IAM-022-2020** de 28 de julio de 2020, se advierte que la misma consiste en:

- Se ha optado por realizar modificaciones en la forma y dimensiones de los lotes aprobados anteriormente, acogiéndose a las nuevas normativas del MIVIOT (ver foja 753 del expediente administrativo).
- La modificación propuesta consiste en la lotificación y desarrollo urbanístico de varios polígonos con 17 lotes MP-C2, que van desde los 1,763.19 hasta los 16,146.30 metros cuadrados; para un total de 85, 828.40m² de terrenos desarollables; 1 lote MP-PRV o

parque de 5,158.80m²; 1 lote PND o área verde no desarrollable de 2,743.61m²; áreas verdes en calles y aceras de 4.987.65m²; servidumbre pluvial de 14,815.84m²; servidumbre vial de 15,656.80m²; conexión Vial Principal José Agustín Arango de 452.82m² y resto libre de 790.37m² para un total de 130,434.29m² (ver foja 753 del expediente administrativo).

- El proyecto propone un nuevo trazado urbano con una Avenida Principal o Calle Terravista de dos (2) carriles con una servidumbre de 23.40 metros, funcionando como eje del desarrollo y haciendo un recorrido de 667.00 metros de largo. El proyecto contará con accesos desde la Avenida José A. Arango y la Avenida 51 Sur o Calle Chicago. De la Avenida Principal o Calle Terravista se derivará la Calle Terravista Este de dos carriles, la cual contará con una servidumbre de 21.40 metros con un recorrido de 201.77 metros de largo (ver foja 754 del expediente administrativo).

En este sentido, mediante nota **DEIA-024-2020**, del 1 octubre de 2020, la DEIA, solicita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial(MIVIOT), pueda aportar y sustentar información o comentarios, observaciones y proposiciones, con respecto a la modificación solicitada. En la misma indicaba que, “*Tal como dispone el mismo artículo 32 en su párrafo segundo, del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009*” (ver foja 799 del expediente administrativo).

Posteriormente, Mediante nota N° 14.1204-080-2020, recibida el 23 de octubre de 2020, el MIVIOT, da respuesta a la nota **DEIA-024-2020**, e indica que:

- ❖ *El proyecto cuenta con Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado por el MIVIOT según Resolución N°4-2013(8 de enero de 2013), sin embargo, ha presentado una modificación al EOT que está en proceso de revisión, presentando cambio de código de zona RM#-C2(Residencial de Alta Densidad Comercial de Intensidad Alta Central), al código de zona MP-C2 y modificación al sistema vial aprobado. Deberá presentar la aprobación de la modificación al EOT y plano de la zonificación aprobado.*
- ❖ *Después de aprobado la Modificación al EOT, deberá presentar el plano de reaprobación de la lotificación del proyecto, aprobado por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del MIVIOT.*
- ❖ *La modificación del proyecto cambia diseño y norma residencial con código de zona RM3 a Comercial con código de zona MP-C2, entre los parámetros que permite este código es la combinación con uso residencial multifamiliar MP-RM3 y la densidad neta es de 1,500 personas/has, la misma que para el código de zona RM3, por lo que no afectaría la demanda de servicios básicos.*
- ❖ *Deberá cumplir con las disposiciones de la norma MP-C2 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, aprobado según resolución M°309-2019(de 3 de mayo de 2019)*
- ❖ *Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°150 (de 16 de junio de 2020), que deroga el Decreto Ejecutivo N°36(31 de agosto de 1998) y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones.*
- ❖ *Cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015(1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP-2014).*
- ❖ *Deberá Cumplir con todos los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, así como la aprobación de los planos y cumplimientos de las normativas ambientales vigentes*” (ver foja 800 a la 802 del expediente administrativo).

Al respecto, se puede indicar que, en adición a los compromisos adquiridos en el EsIA, Informe Técnico y la Resolución **DIEORA IA-082-2014**, del 09 de mayo de 2014, modificada mediante las Resoluciones **DIEORA IAM-012-2016**, del 1 de abril de 2016 **DEIA-IAM-020-2019**, del 13 de junio de 2019 y la Resolución **DEIA-IAM-022-2020** de 28 de julio de 2020, el promotor del proyecto tendrá que:

- a. Contar con la Resolución de la aprobación de la modificación al EOT y plano de la zonificación y presentarlo en el Informe de Seguimiento Correspondiente.
- b. Contar con el Plano de reaprobación de la lotificación del proyecto, aprobado por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del MIVIOT y presentarlo en el Informe de Seguimiento Correspondiente.
- c. Cumplir con las disposiciones de la norma MP-C2 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, aprobado según Resolución M°309-2019(de 3 de mayo de 2019)
- d. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 150(de 16 de junio de 2020), que deroga el Decreto Ejecutivo N°36(31 de agosto de 1998) y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones.



806

- e. Cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015(1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño(REP-2014)
- f. Cumplir con todos los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, así como la aprobación de los planos y cumplimientos de las normativas ambientales vigentes.

IV. CONCLUSIONES

1. Despues de analizada y evaluada la solicitud de modificación concluimos que los cambios propuestos no implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el EsIA aprobado. Por lo cual, la modificación del proyecto no deberá someterse al mismo proceso de evaluación de impacto ambiental al que fue sometido el EsIA aprobado.
2. La modificación propuesta no constituye una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa, ya que es exactamente la misma a la ya aprobada mediante Resolución **DIEORA IA-082-2014**, del 09 de mayo de 2014, modificada mediante las Resoluciones **DIEORA IAM-012-2016**, del 1 de abril de 2016, Resolución **DEIA-IAM-020-2019**, del 13 de junio de 2019, y Resolución **DEIA-IAM-022-2020** de 28 de julio de 2020. Por la cual el promotor no deberá someter al proceso de evaluación un nuevo EsIA.

V. RECOMENDACIONES

Este informe recomienda **APROBAR** la solicitud de modificación del EsIA Categoría II, denominado "**DESARROLLO URBANISTICO KETEL**", promovido por **DESARROLLO KETEL, S.A.**; y mantener en todas sus partes, el resto de la Resolución **DIEORA IA-082-2014**, del 09 de mayo de 2014, modificada mediante las Resoluciones **DIEORA IAM-012-2016**, del 1 de abril de 2016, Resolución **DEIA-IAM-020-2019**, del 13 de junio de 2019, y Resolución **DEIA-IAM-022-2020** de 28 de julio de 2020.

Jazmin A. Mojica

JAZMIN MOJICA

Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental.

Anailia P.

ANALILIA CASTILLERO PINZÓN

Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental.



Dirección de Evaluación de
Impacto Ambiental

Domiluis Domínguez E.

DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental.