

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE MODIFICACIÓN AL ESTUDIO DE
IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA:	30 DE NOVIEMBRE DE 2020
NOMBRE DEL PROYECTO:	ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5
PROMOTOR:	SYDNEY TOWN CORPORATION, S.A.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE PACORA, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.
CONSULTOR:	CONSULTORES AMBIENTALES Y MULTISERVICIOS, S.A. (IRC-031-2005)

II. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. **DIEORA IA-006-2018**, de 30 de enero de 2018, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, denominado “**ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**” promovido por la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION, S.A.**, el cual consiste en la construcción de una urbanización, que incluye calles de acceso principales (Boulevard Altos de Azul) y calles secundarias, aceras, ciclo vía, pequeña área comercial, áreas comunes (parques, áreas de uso público y zonas verdes). El proyecto, cuenta con 816 viviendas, distribuidas en 3 sectores (SM3, cuenta con 18 lotes de 248 viviendas, SM4, con 14 lotes de 283 viviendas y SM5, con 14 lotes de 285 viviendas) y 2 plantas de tratamiento de aguas residuales. El proyecto se desarrollará en el corregimiento de Pacora, distrito de Panamá, provincia de Panamá y el mismo contempla tres sectores en una superficie total de **19 ha + 8, 302.27 m²**, divididos de la siguiente forma: SM3 (5 ha + 3, 568.01 m²) en las fincas 397362, 397357, 397359, propiedad de MULTITRUST, INC.; SM4 (7 ha + 0462.58 m²) en las fincas 396593, 397354, 455525, 455526 propiedad de MULTITRUST, INC. y SM5 (7 ha + 4, 271.68 m²) en las fincas 30140004, 30140005, 30140007, 455525, 30140009, 397354, propiedad de MULTITRUST, INC., y 158258 propiedad de Adolfo Linares y Fernando Linares (ver fojas 110 a la 117 del expediente administrativo).

El día 24 de marzo de 2020, la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION, S.A.**, a través de su Representante Legal, el señor **EDUARDO MANUEL TEJADA MAGDALENO**, con cédula de identidad personal N° 8-247-142, presentó la solicitud de modificación del EsIA, la cual consiste en modificar la superficie total del proyecto redistribución interna de las áreas, aumento en el número de viviendas y disminución de lotes en cada sector (ver fojas 118, 146-220 del expediente administrativo).

Mediante **Resolución de Gabinete N° 11** de 13 de marzo de 2020, se declara el Estado de Emergencia Nacional y dicta otras disposiciones. Posterior a ello, los términos del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, fueron suspendidos por las siguientes normas: Resolución N°. DM-0127-2020 de 18 de marzo de 2020, Decreto Ejecutivo N°. 507 de 24 de marzo de 2020, Decreto Ejecutivo N° 644 del 29 de mayo de 2020 y Decreto Ejecutivo N°. 693 de 8 de junio de 2020 (ver fojas 222 a la 234 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0283-0807-2020**, de 08 de julio de 2020, se solicita a la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental (**DIVEDA**), indicar si el Estudio de Impacto Ambiental se encuentra vigente, para tramitar solicitud de modificación (ver foja 238 del expediente administrativo correspondiente).

Mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0088-3007-2020**, del 30 de julio de 2020, notificada el 5 de agosto de 2020, se solicitó al promotor la primera información aclaratoria referente a la solicitud de modificación presentada (ver fojas 239 a la 241 del expediente administrativo).

Mediante nota **sin número**, recibida el 26 de agosto de 2020, el promotor hace entrega de la primera información aclaratoria solicitada mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0088-3007-2020**, del 30 de julio de 2020 (ver fojas 242 a la 283 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0397-0109-2020**, de 01 de septiembre de 2020, se solicitó a la Dirección de Información Ambiental (DIAM), verificar las coordenadas aprobadas versus la modificación (ver foja 284 del expediente administrativo).

Mediante **DIAM-01419-20**, recibido el 10 de septiembre de 2020, **DIAM** generó los polígonos a modificar con sus respectivas superficies: polígono SM3 (6 ha + 5,551.96 m²) polígono SM4 (8 ha + 1,001.93 m²), polígono SM5 (5 ha + 9, 972.98 m²), PTAR SM3 (364.63 m²), PTAR SM4 (917.11 m²), área comercial (2,843.02 m²) (ver fojas 285 a la 287 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO DIVEDA-DCVCA-297-2020**, recibido el 17 de septiembre de 2020, **DIVEDA** señaló que el proyecto ya ha iniciado las actividades de limpieza de cobertura vegetal, movimiento de tierra, construcción de estructuras, en el sector SM4, actualmente existen 112 casas ya construidas de las cuales 64 ya están entregadas y ocupadas, 20 entregadas, pero no ocupadas y 28 construidas, pero no vendidas, con un avance de la obra para ese sector de 30%, para el sector SM5, solo se ha realizado limpieza de la cobertura vegetal, con un avance de la obra de 02%; por lo que consideran el EsIA en mención *vigente* (ver fojas 288 y 289 del expediente administrativo).

Mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0123-2209-2020**, de 22 de septiembre de 2020, notificada el 30 de septiembre de 2020; se solicitó al promotor la segunda información aclaratoria, referente a las coordenadas correspondiente a los sectores SM3, SM4, SM5, PTAR SM3 y SM4 (ver fojas 290 a la 292 del expediente administrativo).

Mediante nota **sin número**, recibida el 15 de octubre de 2020, el promotor hace entrega de la segunda información aclaratoria solicitada mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0123-2209-2020**, de 22 de septiembre de 2020 (ver fojas 293 a la 297 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0491-1910-2020**, de 19 de octubre de 2020, se solicitó a **DIAM**, verificar las coordenadas aprobadas versus los polígonos a modificar (sectores SM3, SM4, SM5, PTAR SM3 y SM4) (ver foja 298 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DIAM-014148-2020**, recibido el 23 de octubre de 2020, **DIAM**, generó los polígonos aprobados y a modificar con sus respectivas superficies, quedando los polígonos a modificar: SM3 (5 ha + 3,387.35 m²), polígono SM4 (7 ha + 9, 095.32 m²), polígono SM5 (5 ha + 4, 745.21 m²), PTAR SM3 (752.15 m²), PTAR SM4 (1, 532.67 m²) (ver fojas 299 y 300 del expediente administrativo).

Mediante **Resolución No. 002-2018** de 23 de marzo de 2018, se designa a KYRIA CORRALES, para que asuma el conocimiento de los Estudios de Impacto Ambiental elaborados por la empresa CONSULTORES AMBIENTALES Y MULTISERVICIOS, S. A., y se declara el impedimento formulada por ANALILIA CASTILLERO PINZÓN, mediante Resolución DIEORA-001-2018 de 22 de enero de 2018. Debido a que, la solicitud de modificación fue presentada por los consultores PAMELA RÍOS y ÁLVARO BRIZUELA, como personal jurídico (IRC-031-2005), quienes forman parte de la empresa CONSULTORES AMBIENTALES Y MULTISERVICIOS, S. A. (ver fojas 301 y 302 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 **"ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5"**, aprobado mediante Resolución **DIEORA IA-006-2018**, de 30 de enero de 2018, se advierte que la misma consiste en:



- **Modificación de la superficie total del proyecto:** el proyecto contempla tres sectores con una superficie total de **19 ha + 8,302.27 m²**, divididos de la siguiente forma en tres (3) sectores: SM3 (5 ha + 3,568.01 m²), SM4 (7 ha + 0462.58 m²) y SM5 (7 ha + 4,271.68 m²). La modificación corresponde a la reducción de la superficie aprobada, quedando con una superficie total de **18 ha + 8, 456.69 m²**, dividido de la siguiente manera: SM3 (5 ha + 3,568.01 m²), SM4 (5 ha + 5559.89 m²) y SM5 (7 ha + 9328.79 m²).

DESGLOSE DE ÁREAS, POR SECTOR APROBADO EN LA RESOLUCIÓN DIEORA-IA-006-2018 DEL 30 DE ENERO DE 2018				MODIFICACIÓN	
Sector	Descripción de las áreas	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%
SM3	Área de los lotes residenciales	42059,91	78,52	41053.01	76.65
	Área de servidumbre vial	5352,44	9,99	2064.92	3.85
	Parques, áreas de usos públicos y zona verdes	5797,72	10,82	9923.06	18.52
	PTAR	357,94	0,67	527.02	0.98
Total sector SM3		53568,01	100	53568,01	100
SM4	Área de los lotes residenciales	46633,98	66,18	61580.22	77.69
	Área de servidumbre vial	10180,67	14,45	4415.18	5.57
	Área de servidumbre fluvial	-	-	4340.03	5.48
	Parques, áreas de usos públicos y zona verdes	12391,29	17,59	7382.03	9.31
	PTAR	1256,64	1,78	1541.62	1.95
Total sector SM4		70462,58	100	79259.08	100
SM5	Área de los lotes residenciales	47391,91	63,81	41601.66	75.87
	Área de Lote Comercial	7367,38	9,92	2850.35	5.20
	Área de servidumbre vial	7585,08	10,21	2466.99	4.50
	Parques, áreas de usos públicos y zona verdes	7070,67	9,52	7914.96	14.43
Total sector SM5		74271,68	100	54833.96	100
Total		198302,27		187,661.05	

- **Redistribución de áreas internas:** se basa en la modificación de las superficies y redistribución de las áreas internas de cada sector, cuyos lotes corresponden a área residencial, área de servidumbre vial, parques, áreas de uso público y zonas verdes, PTAR, área comercial, área de servidumbre fluvial.
- **Aumento en el número de viviendas y disminución de lotes en cada sector:** de 46 lotes aprobados se reducen a 33 lotes y se aumentan las viviendas de 816 a 891 viviendas distribuidas en los 3 sectores: SM3 (11 lotes/229 viviendas), SM4 (14 lotes/407 viviendas) y SM5 (8 lotes/255 viviendas).

Hasta este punto, y de acuerdo a la evaluación y análisis de la modificación al EsIA, se determinó que, en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la Primera Información Aclaratoria mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0088-3007-2020**, del 30 de julio de 2020, la siguiente información:

1. Presentar las coordenadas con su respectivo DATUM geodésico WGS 84, de las superficies a modificar, correspondiente a los sectores SM4 y SM5 (formato Excel) y el cuadro actualizado de las superficies a desarrollar por fincas (Cuadro 1. Fincas a Emplear, pág. 3).
2. En el **Cuadro 7. Desglose de Áreas**, página 14 de la modificación, se visualiza que la PTAR se desplaza del sector SM4 al sector SM5 y que el área comercial se desplaza del sector SM5 al SM4. Sin embargo, dicha condición no se observa en el Estudio de Impacto Ambiental, páginas 77 y 78, **Desglose de Áreas**. Por lo antes descrito, le solicitamos:
 - a) Aclarar si la PTAR ubicada en el sector SM4 se desplazará al sector SM5 y el área comercial ubicada en SM5 se desplazará al sector SM4. En caso de ser afirmativa la respuesta,
 - i. Presentar planos de los sectores SM4 y SM5 con las respectivas modificaciones.
 - ii. Aclarar si el cuerpo receptor será modificado por el desplazamiento de las PTAR.
 - b) Presentar las coordenadas con su DATUM geodésico WGS 84, de las dos (2) PTAR con sus referidas áreas de construcción.



3. Presentar memoria técnica de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), que demuestren que las mismas cuentan con la capacidad para abastecer el proyecto; debido al aumento de viviendas.

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la Primera Información Aclaratoria solicitada al promotor:

- **Respecto a la pregunta 1**, la cual hacía referencia a las coordenadas correspondiente a las superficies a modificar de los sectores SM4 y SM5, el promotor presenta las coordenadas correspondientes en físico y Excel (ver f. 250 y 251 del Exp.) y el cuadro actualizado de las superficies a desarrollar:

FINCAS A EMPLEAR EN EL PROYECTO					
Sectores	Fincas	Propietario	Superficie (m²)	Superficie a desarrollar (m²)	Área subtotal a desarrollar (m²)
SM3	397362	MULTITRUST, INC	131089,66	29393,52	53568.01
	397357		11157,77	11157,77	
	397359		13016,72	13016,72	
SM4	396593	MULTITRUST, INC	46085,77	38016,44	79259.08
	397356		23520,9	23209.98	
	397354		21584,51	17064.45	
	455525		22066,54	223.83	
	455526		23974,95	540,16	
	30140004		14856,18	204.22	
SM5	158258	Adolfo Enrique Linares Franco, Fernando Alberto Linares Franco	14228,24	12431.21	54833.96
	397354	MULTITRUST, INC	21584,51	3,171.43	
	455525		22066,54	234.68	
	30140007		13928,87	1790.87	
	30140005		14611,23	13,198.27	
	30140009		14616,6	13172.99	
	30140004		14856,18	10834.51	
Área Total a Desarrollar					187,661.05 m²

- **Respecto a la pregunta 2**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, la cual hacía referencia a aclarar si la PTAR ubicada en el sector SM4, se desplazará al sector SM5 y el área comercial ubicada en SM5 se desplazará al sector SM4, a lo que el promotor indica, que no se realiza traslado de las plantas de tratamiento, es decir la PTAR SM4 se mantiene en dicho sector (SM4), SM5 no tiene PTAR, el agua residual de SM5 será redireccionada a la PTAR SM4, manteniéndose el proyecto con dos (2) PTAR, ubicadas en SM3 y SM4 y manteniendo el cuerpo receptor de descarga. En cuanto al área comercial se ubica en el sector SM5 con una superficie de 2, 850.35 m² (ver f. 246).
 - **Al subpunto (b)**, la cual hacía referencia a las coordenadas con su Datum geodésico WGS84, de las dos (2) PTAR con sus referidas áreas de construcción, el promotor incluye las coordenadas solicitadas (ver f. 248 del Exp.). Dichas coordenadas fueron emitidas a DIAM, cuyos resultados obtenidos mediante DIAM-01419-20, detallan que la PTAR SM3 genera un polígono de 364.63 m² y la PTAR SM4 una superficie de 917.11m² (ver f. 285), áreas que no concuerdan con las plasmadas en la modificación por lo cual se le solicita Segunda Información Aclaratoria.
- **Respecto a la pregunta 3**, la cual hacía referencia a las memorias técnicas de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, donde se identifique que las mismas cuentan con la capacidad de abastecer el proyecto, debido al aumento de las viviendas. El promotor adjunta memorial de la PTAR SM3, la cual cuenta con una capacidad para 250 viviendas con una población de 5 integrantes por cada familia, en total 1,250 personas; lo cual presenta una capacidad suficiente



para lo proyectado, con 229 viviendas distribuidas en 11 lotes (ver foja 248 del expediente administrativo).

En el caso de la PTAR ubicada en el sector de SM4 la cual tratará el agua residual de SM4 y SM5 (407 y 255 viviendas, respectivamente) presentará una capacidad tres veces mayor que SM3 y seguirá con los mismos lineamientos de cumplimiento explicados en el memorial técnico de la manzana (SM3). En este momento no se tiene la memoria técnica de SM4 por parte del distribuidor de la PTAR, debido a que a la fecha aún no se ha cotizado, la misma será construida en una segunda fase del proyecto, una vez terminada la etapa correspondiente de SM3. El distribuidor de la planta no entrega memoria técnica hasta que se tenga un contrato de compra, pero si se seguirá con el mismo esquema de funcionamiento presentado (ver foja 249 del Exp.).

Después de analizar y evaluar las respuestas de la primera información aclaratoria presentada por el promotor, se consideró realizar una segunda nota aclaratoria, a través de la nota DEIA-DEEIA-AC-0123-2209-2020, de 22 de septiembre de 2020, se solicitó lo siguiente:

- 1. Presentar las coordenadas con su respectivo DATUM geodésico WGS84, correspondiente a los sectores SM3, SM4, SM5, PTAR SM3 y PTAR SM4 (formato Excel), debido a que las coordenadas presentadas y verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), no se ajustan a las superficies descritas a desarrollar en la modificación. A continuación, se muestra en la siguiente tabla las superficies verificadas vs la modificación:

POLÍGONOS	SUPERFICIE (A MODIFICAR)	SUPERFICIE (VERIFICADA)
Sector SM3	5 ha + 3,568.01 m ²	6 ha + 5,551.96 m ²
Sector SM4	7 ha + 9,259.08 m ²	8 ha + 1,001.93 m ²
Sector SM5	5 ha + 4,833.96 m ²	5 ha + 9,972.98 m ²
PTAR SM3	527.02 m ²	364.63 m ²
PTAR SM4	1,541.62 m ²	917.11 m ²

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la Segunda Información Aclaratoria solicitada al promotor:

- **Respecto a la pregunta 1**, la cual hacía referencia a las coordenadas correspondiente a los sectores SM3, SM4, SM5, PTAR SM3 y PTAR SM4, el promotor presentó las coordenadas con su respectivo DATUM geodésico WGS 84 de los sectores y sus PTAR (ver f. 295-297 del Exp.).

Algunos puntos importantes a destacar dentro de la evaluación del presente EsIA son las siguientes:

- Es importante indicar que, el proyecto quedará con una superficie total de **18 ha + 8, 456.69 m²**. Esta superficie estará distribuida de la siguiente manera: sector SM3 (**5 ha + 3,568.01 m²**) en las fincas No. 397362, 397357, 397359; sector SM4 (**5 ha + 5,559.89 m²**) en las fincas No. 396593, 397356, 397354, 455525, 455526, 30140004 y sector SM5 (**7 ha + 9,328.79 m²**) sobre las fincas No. 158258, 397354, 455525, 30140007, 30140005, 30140009 y 30140004. Se reducirá el proyecto a 33 lotes y aumentará a 891 viviendas, dividido de esta forma: SM3 (11 lotes-229 viviendas), SM4 (14 lotes-407 viviendas) y SM5 (8 lotes-255 viviendas). Las redistribuciones de las áreas fueron efectuadas dentro de la huella aprobada mediante Resolución No. **DIEORA IA-006-2018**, de 30 de enero de 2018.
- Por otro lado, se mantienen las dos (2) Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto (PTAR SM3 y PTAR SM4) aprobadas mediante Resolución No. **DIEORA IA-006-2018**, de 30 de enero de 2018, cuyas aguas residuales serán descargadas en el río Tataré y la quebrada Saladilla.
- Es de importante señalar que, mediante MEMORANDO-DIAM-014148-2020, DIAM, generó los polígonos modificar, cuyas superficies se aproximan a lo presentado por el promotor en la solicitud de modificación (f. 299 y 300 del Exp.) mismas que se encuentran dentro de la huella del proyecto aprobado.



- Cabe resaltar que conforme con los cambios propuestos a el Estudio de Impacto Ambiental, titulado “**ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**”, podemos afirmar que, la actividad a realizar es la misma que se desarrolla actualmente, por lo que no se identifican nuevos impactos y se mantienen las medidas de mitigación, prevención o compensación presentadas en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, razón por la cual se da continuidad a la viabilidad ambiental.

En adición a los compromisos adquiridos en el EsIA, Primera y Segunda Información Aclaratoria, Informe Técnico de Evaluación y la Resolución No. **DIEORA IA-006-2018**, de 30 de enero de 2018, el promotor del proyecto tendrá que:

- q. Contar con la aprobación de la memoria técnica de la Planta de Tratamiento SM4, por parte de las autoridades competentes (MINSa e IDAAN) y presentar en el informe de seguimiento correspondiente.

IV. CONCLUSIONES

1. Después 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 No. **DIEORA IA-006-2018**, de 30 de enero de 2018. 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 “**ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**”, promovido por **SYDNEY TOWN CORPORATION, S.A.**; y mantener en todas sus partes, el resto de la Resolución No. **DIEORA IA-006-2018**, de 30 de enero de 2018.


ANA MERCEDES CASTILLO
 Evaluadora de Estudios de Impacto Ambiental.




KYRIA CORRALES
 Jefa del Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, Ad.Hoc.


DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
 Director de Evaluación de Impacto Ambiental.