

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

I. DATOS GENERALES

FECHA:	23 DE FEBRERO 2022
NOMBRE DEL PROYECTO:	PRADERAS DEL VALLE
PROMOTOR:	PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO Y DISTRITO DE CHEPO, PROVINCIA DE PANAMÁ
CONSULTOR:	ITS HOLDING SERVICES, S.A. IRC-006-2014

II. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. **DEIA-IA-049-2019**, de 12 de abril de 2019, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II correspondiente al proyecto “**PRADERAS DEL VALLE**”, promovido por **PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A.**, cuyo Representante Legal era el señor MARCO OWENSBY, portador de la cédula de identidad personal N° 8-246-737, el cual consistía en el desarrollo de una urbanización residencial especial de aproximadamente 1812 lotes, con áreas de alta y baja densidad, área comercial, áreas verdes, área de servicio institucional y equipamiento de servicio básico vecinal (PTAR y tanque de almacenamiento). En una superficie de 69 ha + 2,040 m² + 81dm², con un área desarollable de 59.12 ha y no desarollable de 10.0768 ha. El proyecto se desarrolla sobre la Finca N° 30213118, con código de ubicación 8401 en el corregimiento y distrito de Chepo, provincia de Panamá (ver fojas 215 a la 224 del expediente administrativo).

Mediante Resolución **DEIA-IAM-038-2019**, de 04 de octubre de 2019, se aprobó la solicitud de modificación del EsIA, categoría II, denominado “**PRADERAS DEL VALLE**”, aprobado mediante Resolución No. **DEIA-IA-049-2019**, de 12 de abril de 2019, la cual consistía en corregir plano presentado en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, el cual tiene errada la ubicación de los cuerpos de agua y utilizar el que se adjunta en la presente solicitud de modificación (ver fojas 251 a la 253 del expediente administrativo).

Mediante nota sin número, recibida el 20 de diciembre de 2021, la empresa **PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A.**, a través de su Representante legal, la señora, INGRID PINILLA GÓMEZ con cédula N-21-902, presentó la solicitud de modificación del EsIA, la cual consiste en:

- Actualizar el Representante legal de la sociedad promotora y sociedad dueña de la finca.
- Actualizar plano de EsIA aprobado, en base al área del polígono, restructuración interna de lotes y ubicación de ojos de agua.
- Detallar los trabajos a realizar en el afluente No. 2 del río Señora (ver foja 297 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0825-2012-2021**, del 20 de diciembre de 2021, se solicita la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental (**DIVEDA**), si el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II “**PRADERAS DEL VALLE**”, promovido por la sociedad PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A., se encuentra vigente (ver foja 405 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0010-0601-2022**, del 6 de enero de 2022, se solicita a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), adicionar la propuesta de modificación (nueva ubicación de los ojos de agua) al polígono aprobado (ver foja 406 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DIAM-0038-2022**, recibido el 14 de enero de 2022, **DIAM**, señala la ubicación aprobada de los tres (3) ojos de agua vs la propuesta de modificación (ver fojas 407 y 408 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0025-1401-2022**, de 14 de enero de 2022, se solicita a la Dirección de Seguridad Hídrica (**DSH**), emitir criterio técnico referente a la solicitud de modificación presentada al EsIA, categoría II, “PRADERAS DEL VALLE” (ver foja 409 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DIVEDA-DCVCA-039-2021**, recibido el 24 de enero de 2022, **DIVEDA**, señala que de acuerdo a inspección técnica de seguimiento al proyecto denominado “PRADERAS DEL VALLE”, podemos mencionar que se encuentra en etapa de construcción puesto que ha iniciado oportunamente con las actividades expuestas en el EsIA, por lo que se considera vigente (ver fojas 410 y 411 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO DSH-113-2022**, recibido el 9 de febrero de 2022, **DSH**, indica que no existe fundamento técnico para aceptar dichos cambios en la solicitud de modificación al EsIA, categoría II, “PRADERAS DEL VALLE” (ver fojas 413 y 414 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, pasamos a revisar algunos puntos destacables en el proceso de evaluación a la modificación del EsIA:

- De acuerdo a la Resolución No. **DEIA-IA-049-2019**, de 12 de abril de 2019, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II proyecto “**PRADERAS DEL VALLE**”, promovido por la sociedad **PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A.**, para un residencial especial (RE) de 1,812 lotes, con una huella de proyecto correspondiente a **69 ha + 2,040 m² + 81dm²**, la cual tiene un área desarollable de **59.12 ha** y un área no desarollable de protección absoluta de **10.0768 ha**. En cuanto a la solicitud de modificación, se puede indicar que la misma consiste en:
 - a) Actualizar el Representante Legal de la empresa PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A., y la sociedad dueña de la Finca.
 - b) La habilitación de 1,802 lotes residenciales bono solidario (RBS), al igual que zonas de uso comercial (C-1y C-2), servicio institucional vecinal (Siv-1), parque vecinal (Pv) como área de uso público, áreas verdes (Pnd), calles de servidumbre establecida, área de equipamiento comunitario (Esv).



- c) Actualizar plano del EsIA aprobado, en base al área del polígono y cambios en ubicación de los tres (3) ojos de agua:

Cuadro N° 1. COORDENADAS DE LOS OJOS DE AGUA APROBADOS VS LA MODIFICACIÓN

OJOS DE AGUA	Coordenadas aprobadas Datum WGS-84		Coordenadas modificadas Datum WGS-84	
	Norte	Este	Norte	Este
Primer ojo de agua	1008881.43	696148.26	1008774.573	695940.605
Segundo ojo de agua	1008862.56	696001.49	1008864.345	696001.37
Tercer ojo de agua	10088783.70	695934.82	1008939.691	696138.539

DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS APROBADAS VS LA MODIFICACIÓN A REALIZAR

Tabla No.1 COMPONENTES APROBADOS		
ÁREA	m ²	ha
Útil de lotes (RE)	308,767.8	30.8767
Comercial (C1-C2)	46,691.03	4.6691
Servicio Institucional Vecinal (Siv-1)	3,449.18	0.3449
Área de uso público	52,629.0	5.26
Área de Calles	167,070.0	16.707
Servidumbre pluvial y sanitaria	7,630.53	0.7631
Área de equipamiento comunitario (PTAR, Tanque Almacenamiento)	5,034.9	0.5035
Área de Protección Absoluta	100,767.6	10.0768
Total de Área desarollable del proyecto	591,272.44	59.12
Total de área no desarollable del proyecto (área de protección absoluta)	100,767.6	10.0768
TOTAL DEL POLÍGONO	692,040.04	69.20

Tabla No. 2 MODIFICACIÓN A REALIZAR	
ÁREA	m ²
Útil de lotes (RE)	310,890.815
Comercial (C1- C2)	33,769.430
Servicio Institucional	3,265.264
Vecinal (Siv-1)	
Área de uso público	74,714.347
Áreas verdes (Pnd)	9,484.164
Zona protegida por MiAmb	94,339.964
Área de Calles	162,999.287
Servidumbre pluvial y sanitaria	114.00
Área de equipamiento comunitario (PTAR, Tanque de Almacenamiento)	2,463.539
Total de Área desarollable del proyecto	597,700.85
Total de área no desarollable del proyecto (área de protección absoluta)	94,340
TOTAL DEL POLÍGONO	692,040.810



- d) Realizar trabajos en el afluente No. 2 del Río Señora, los cuales consisten en un sistema de drenaje francés.

Por lo antes expuesto, se considera en la solicitud de modificación presentada por el promotor, lo siguiente:

- El cambio de Representante Legal, de la sociedad promotora PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A., es procedente y se reconoce a la señora INGRID TATIANA PINILLA GÓMEZ, con cédula de identidad personal N-21-902, como nueva Representante Legal del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II titulado “PRADERAS DEL VALLE”.
- Se actualiza la tenencia de la tierra, Finca Folio Real N° 30213118, código de ubicación 8401, con una superficie de 69 ha + 2,040 m² + 81dm², para el desarrollo del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II “PRADERAS DEL VALLE”, a la sociedad dueña TANARA ASSETS, CORP., sociedad anónima, registrada bajo el Folio 155638928, cuyo Representante Legal, es el señor ARMANDO DAMES LEE, con cédula de identidad personal No. 8-439-772, quien autoriza a PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A., la presentación de la modificación en mención (ver foja 298 del expediente administrativo).
- Se modifica la cantidad de lotes residenciales de 1, 812 aprobados a 1, 802 lotes residenciales bono solidario (RBS), sin embargo, es importante mencionar que, en la **DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS APROBADAS VS LA MODIFICACIÓN A REALIZAR** (Tabla No.1 y Tabla No.2) se evidencia en la Tabla No.1 MODIFICACIÓN A REALIZAR, un área desarollable de 597,700.85 m² y un área no desarollable de 94,340 m², mismas que difieren con las áreas señaladas en la resolución de aprobación, por ende, para la distribución de los lotes, se debe respetar, el área no desarollable de protección absoluta de 10.0768 ha, descrita en la Resolución No. DEIA-IA-049-2019, de 12 de abril de 2019, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental. Adicionalmente, se debe contar con la zonificación aprobada de uso de suelo, para Residencial Bono Solidario (RBS) por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).
- En cuanto a los cambios propuestos de ubicación de los tres (3) ojos de agua y los trabajos a realizar en el afluente N° 2 del Río Señora, señalamos que, mediante MEMORANDO-DSH-113-2022, la Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), emite criterio técnico de evaluación:
 - ✓ Para los tres (3) ojos de agua identificados en el Estudio y posteriormente corroborados en las inspecciones por técnicos de MiAmbiente, estos son sitios puntuales que solamente se identifican en campo y no a través de escalas de mapas topográficos, el argumento presentado no corresponde y no tiene suficiente sustento para realizar la reubicación de los tres ojos de agua.
 - ✓ Sobre el Afluente No.2 del Río Señora, lo que contraviene con la Ley No.1 de 3 de febrero de 1994 “Ley Forestal” en su artículo 23 que señala lo siguiente “en los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será de menor de diez (10) metros.

Por lo anteriormente descrito se recomienda rechazar la modificación del EsIA, categoría II, denominado “PRADERAS DEL VALLE” cuyo promotor es “PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A.”, aprobado bajo Resolución No. DEIA-IA-049-2019, de 12 de abril de 2019; específicamente, para la reubicación de los tres (3) ojos de agua y los trabajos a realizar en el



afluente No.2 del Río Señora; considerando que no existe fundamento técnico para dichos cambios, por lo que el promotor deberá cumplir con todo lo señalado en la Resolución de aprobación (ver fojas 412 a la 414 del expediente administrativo).

IV. CONCLUSIONES

1. Despues de analizada y evaluada la solicitud de modificación concluimos que los cambios propuestos referente al cambio de representante legal, cantidad de viviendas y tenencia de la tierra, no implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el EsIA aprobado.
2. La solicitud de modificación al EsIA no cumple con los requisitos formales y administrativos establecidos en la Resolución No. DEIA-IA-049-2019, de 12 de abril de 2019, en su artículo 4, acápite g y acápite h.

V. RECOMENDACIONES

Este informe recomienda **APROBAR**, la solicitud de modificación del EsIA, categoría II denominado "PRADERAS DEL VALLE", promovido por PRADERAS DEL VALLE DE TANARA, S.A.; en cuanto a la actualización del Representante Legal del señor MARCO ANTONIO OWENSBEY hacia la señora INGRID TATIANA PINILLA GÓMEZ, la tenencia de la tierra por la sociedad dueña TANARA ASSETS, CORP., y el cambio en el número de 1,812 lotes residenciales a 1,802 lotes; y,

RECHAZAR la solicitud de modificación del EsIA, referente a la reubicación de los tres (3) ojos de agua y los trabajos a realizar en el afluente del Río Señora No. 2 y mantener en todas sus partes el resto de la Resolución No. DEIA-IA-049-2019, de 12 de abril de 2019, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental.

Anastillo
ANA MERCEDES CASTILLO
Evaluadora de Estudios de Impacto
Ambiental



Castillero P.
ANALILIA CASTILLERO P.
Jefe del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental.

DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental.