

MEMORANDO-DRCL-SEEIA-034-2507-2022

PARA: **DOMILUIS DOMÍNGUEZ**
Director Nacional de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

DE: **FELIPE CRUZ**
Director regional de Colón

ASUNTO: (Informe de evaluación)
FECHA: 25 de julio de 2022

REPUBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	Sayurus
Fecha:	31/07/2022
Hora:	11:36 am

En contestación al MEMORANDO-DEEIA-03413-1207-2022 se le remite el informe técnico referente a la evaluación de la documentación del tomo del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II denominado “RESIDENCIAL VIVAI GARDENS”, a desarrollarse en la provincia de Colón, distrito de Colón, corregimiento de Puerto Pilón, sector de Villa Alondra, cuyo promotor es SAN LUCIANO, S.A.

FC/sb/mg
ig

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INGRESO:	25 DE JULIO DE 2022.
NOMBRE DEL PROYECTO:	“RESIDENCIAL VIVAI GARDENS”
CATEGORÍA:	II
PROMOTOR:	SAN LUCIANO, S.A
CONSULTORES:	EDUARDO CEDEÑO IRC-057-2020 JOEL CASTILLO. IRC-042-2001.
UBICACIÓN:	PROVINCIA DE COLÓN, DISTRITO DE COLÓN CORREGIMIENTO DE PILÓN

II. OBJETIVOS

Revisión y análisis del contenido de la documentación del Estudio de impacto Ambiental Categoría II denominado “**RESIDENCIAL VIVAI GARDENS**”

III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El objetivo principal del proyecto es construir la infraestructura necesaria, en especial la red de vías internas que permita la conectividad y lotificación de una superficie aproximada de 143 has. + 4,910.98 m² y con ello facilitar del desarrollo residencial de la primera fase del proyecto que consiste en la construcción de 492 residencias o viviendas unifamiliares en el Lote #2 (91,675.49 m² o 9.16 has.) y Lote #5 (71,390.16 m² o 7.13 has.) propuesto y aprobado por el MIVIOT en el Esquema de Ordenamiento Territorial Vivai Gardens, localizado en el corregimiento de Puerto Pilón, distrito y provincia de Colón.

IV. ANALISIS TECNICO

En revisión al documento del Presente EslA Categoría II “**RESIDENCIAL VIVAI GARDENS**” Se destacan algunas observaciones:

1. En la página 6 del EslA, sección BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD; ÁREA A DESARROLLAR, PRESUPUESTO APROXIMADO, y la sección 5.0 DESCRIPCIÓN DE OBRA ACTIVIDAD se establece que [...] *El objetivo principal del proyecto es construir la infraestructura necesaria, en especial la red de vías internas que permita la conectividad y lotificación de una superficie aproximada de 143 has. + 4,910.98 m² y con ello facilitar del desarrollo residencial de la primera fase del proyecto que consiste en la construcción de 492 residencias o viviendas unifamiliares en el Lote #2 (91,675.49 m² o 9.16 has.) y Lote #5 (71,390.16 m² o 7.13 has.) propuesto y aprobado por el MIVIOT en el Esquema de Ordenamiento Territorial Vivai Gardens, localizado en el corregimiento de Puerto Pilón, distrito y provincia de Colón.* [...]; SIN EMBARGO no se deja en claro si se contemplará una segunda etapa dentro de este proyecto con su propia herramienta de gestión ambiental en relación al espacio de extensión de desarrollo futuro descrito en la página 74 del EslA. A su vez se debe definir la superficie real del proyecto de acuerdo a la Primera Fase.
2. En la página 8 del EslA, sección BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD; ÁREA A DESARROLLAR, PRESUPUESTO APROXIMADO y en la página 104, sección 5.8 CONCORDANCIA CON EL PLAN DE USO DE SUELO, se proyecta un mapa de desarrollo esquemático de usos de superficie y porcentaje de ocupación del territorio de cada uso y en otro se plasma los usos de suelos aprobados; lo cual crea inconsistencias. Por lo antes expuesto se debe dejar en claro cuál es el esquema final a proponerse para aprobación por nuestra institución.
3. En la Página 16, punto Figura 2.4. PLANTA ARQUITECTÓNICA GENERAL se establece que [...] La duración de la construcción de la obra se ha estimado entre 10 años. El monto total estimado de la inversión se encuentra alrededor de los Quince Millones Mil Balboas con 00/100 (B/.15,000,000.00 [...]], mientras que en la página 5.9 MONTO GLOBAL DE LA INVERSIÓN se establece [...] que el monto total estimado de



la inversión se encuentra alrededor de los Quince Millones Balboas con 00/100 (B/.15,000,000.00)[...] Dicha información confunde al lector sobre el monto de la inversión.

4. En la página 60, punto 5.1 OBJETIVO DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD Y SU JUSTIFICACIÓN, DE LOS OBJETIVO DEL PROYECTO, se indica [...] El objetivo principal del proyecto es construir la infraestructura necesaria, en especial la red de vías internas que permita la conectividad y lotificación de una superficie aproximada de 143 has.+ 4,910.98 m² y con ello facilitar del desarrollo residencial de la primera fase del proyecto que consiste en la construcción de 492 residencias o viviendas unifamiliares en el Lote #2 (91,675.49 m² o 9.16 has.) y Lote #5 (71,390.16 m² o 7.13 has.) propuesto y aprobado por el MIVIOT en el Esquema de ordenamiento Territorial Vivai Gardens, localizado en el corregimiento de Puerto, Pilón, distrito y provincia de Colón [...] mientras que en el párrafo posterior de la misma página señala [...] El proyecto Residencial Vivai Gardens, tiene un área de influencia directa de 143 has. + 4,910.98 m², no obstante, la primera fase de proyecto sólo prevé la intervención de 66.3 hectáreas, el 46.2% de total del área de influencia directa o huella del proyecto; que corresponden a la construcción de las servidumbres viales y las vías internas, la construcción de viviendas (492 unidades), sitios de depósito de material excedente de los cortes y conformación del terreno y el movimiento de tierra [...], sin embargo presta a confusión para el lector por la superficie señalada en el primer párrafo precitado cuya sumatoria de la superficie del lote #2 y # 5 es de 16.29 ha. Y posteriormente señalan que la intervención es de 66.3 hectáreas.
5. En la página 75 del EsIA, FIGURA 5.2 ÁREA DE DESARROLLO DEL PROYECTO VIVAI GARDENS, se proyectan fuentes hídricas a las cuales se les realizó análisis de agua, tal y como lo establece la sección 6.6.1 Calidad de Aguas Superficiales; no obstante en la sección 5.5 INFRAESTRUCTURA A DESARROLLAR Y EQUIPO A UTILIZAR, no se detalla si se va a construir obras en cauce.
6. En la página 75 del EsIA, FIGURA 5.2 ÁREA DE DESARROLLO DEL PROYECTO VIVAI GARDENS, se muestra el área intervenir y el área de desarrollo futuro; como bien se estableció en la exposición por parte de la empresa promotora; que solo se va a desarrollar 66.2 hectáreas del resto total propiedad del promotor lo cual corresponde a n Has.) Superficie Total del Proyecto 143.4 hectárea, según página 69 del EsIA. Por lo antes expuesto se debe dejar en claro que medida divisoria como guía de campo, separará la zona de intervención y la zona de desarrollo futuro, tomando en cuenta los declives de topográficos.
7. En la página 88, punto CONSTRUCCIÓN DE DRENAJES PLUVIALES Y ALCANTARILLADO SANITARIO establece [...] También se instalará el sistema de alcantarillado sanitario, el cual se construirá con tuberías de recolección de PVC, debido a que la Ciudad de Colón no cuenta con un sistema de colección y tratamiento de las aguas residuales, se deberá construir una planta de tratamiento de aguas residuales PTAR, con capacidad de ampliación según las necesidades, la cual requerirá las aprobaciones correspondientes del IDAAN y el MINSA [...]; no obstante a pesar de que la PTAR está detallada en la sección de anexos y no se desea colocar toda la información, dichos planteamientos deben guiar al lector hacia la sección de anexos, donde se encuentra especificada todo el tratamiento complementario.
8. En la página 95, punto SISTEMA SANITARIO, se establece: [...] La primera opción que propone el Promotor para el manejo de las aguas residuales es que cada lote descargará sus aguas residuales a un sistema cerrado de tuberías construido paralelo al sistema vial del proyecto. Las aguas servidas serán conducidas por este sistema de tuberías a dos Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que serán construidas en el globo de terreno una localizada hacia el Este, con descarga una quebrada sin nombre [...] mientras que la página 88 punto CONSTRUCCIÓN DE DRENAJES PLUVIALES Y ALCANTARILLADO SANITARIO del EsIA se indica la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales PTAR [...]. El Promotor debe aclarar cuantas PTAR serán construidas en la Primera fase del proyecto.
9. En la página 175 del EsIA, SECCIÓN 8.3 PERCEPCIÓN LOCAL SOBRE EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD (A TRAVÉS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA) el promotor describe: [...] Los resultados del sondeo realizado indican una percepción ciudadana accesible al desarrollo de la obra, ya que la mayoría de los consultados considera que la construcción de esta obra no les afecta, sin embargo, no ven con mucho agrado la expansión demográfica hacia esta zona porque, ya empieza a darse un inminente incremento del tráfico vehicular que traería mayor preocupación para los que ya residen en este sector. [...]; por otro lado según las páginas 536 hasta 590, se contaron 52 encuestas...; con este razonamiento no se establece o se cita a profundidad que la información en cuanto a porcentaje y tabulación de datos en base a porcentaje, se encuentra detallado en la sección 10.5.1 OBJETIVO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA. por último se sugiere que se especifique cantidad de encuestados por comunidad y los resultados de la percepción.

10. En la página 213 del EsIA ESPECIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN, específicamente en MEDIDAS DE CONTROL DE OLORES, se dicta lo siguiente sobre la planta de tratamiento: [...] *Fase de Operación En cuanto a la fase de operación, el principal impacto potencial respecto al incremento en la percepción de olores estaría relacionado con el funcionamiento la planta de agregados y los vehículos que circulen por la misma. De dichos vehículos se generarán emisiones de gases producto de la combustión del combustible y lubricantes, los cuales presentan un olor característico que podría resultar molesto. Durante la fase de operación, se deberá realizar las siguientes medidas:* • Mantener las vías de circulación internas del proyecto en buenas condiciones de modo que el tráfico vehicular fluya en forma regular y expedita. • Aplicar medidas de seguimiento, vigilancia y control tales como monitoreos periódicos de la calidad del aire. • Evitar la acumulación de desechos orgánicos. [...] ; sin embargo, no se deja en claro como proyección medible, cada cuanto tiempo se deberá ejecutar el mantenimiento de la planta.
11. En la página 212 del EsIA, sección ESPECIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN , punto MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LA GENERACIÓN DE PUIDO, Viñeta 9, [...] *Aplicar medidas de seguimiento, vigilancia y control tales como inspecciones y monitoreo periódicos de los niveles de ruido, tanto para la etapa de construcción como para la de operación.* [...] ; no se deja en claro cada cuanto tiempo se ejecutará, ni mucho menos la labor señalada, junto a su mecanismo de proceder.
12. en la página 1 de la portada del EsIA, se establece que el proyecto se llama ROYECTO RESIDENCIAL VIVAI GARDENS, por otro lado en la página 7 del EsIA, el proyecto es [...] titulado "Residencial Vivai Gardens, [...]; no obstante en las páginas 381 hasta la 385 perteneciente al punto sección de anexos, se plasma una resolución emitida por MIVIOT que detalla el esquema de ordenamiento territorial denominada VIVAI GARDENS; lo cual crea inconsistencias en torno al título del proyecto y que puede ser objetos de señalamientos legales.
13. En la página 388 del EsIA, SECCIÓN, 15.0 ANEXOS, ESTUDIO DE SUELO, se plasma lo siguiente [...] *El "INFORME DE SUELOS PROYECTO RESIDENCIAL COLÓN GP, PANAMÁ." se realiza a petición de SAN LUCIANO, S.A., y lo desarrolla LANCO S.A. El presente informe pertenece al proyecto RESIDENCIAL COCO GP, Corregimiento de Puerto Pilón, Distrito y provincia de Colón, República de Panamá, y está basado en visita de reconocimiento, la técnica de sondeos mecánicos, y ensayos SPT y de laboratorio. El estudio realizado comprende a una porción lote (ver anexo de ubicación). El alcance de los trabajos y los ensayos realizados, ha sido determinado por SAN LUCIANO, S.A., [...]; al establecer dicho planteamiento, este difiere totalmente con el título del proyecto.*

V. RECOMENDACIONES

- REMITIR el presente análisis de la documentación a la Dirección de Evaluación Impacto Ambiental (DEIA).
- Es necesario que las distintas Direcciones nacionales y autoridades competentes emitan sus consideraciones técnicas en su área de competencia.

Elaborado

LIC. MIGUEL ARMANDO GOMEZ.
Evaluador de Estudios de Impacto
Ambiental

CIENCIAS BIOLÓGICAS DE PANAMÁ
Licda. Miguel A. Gómez M.
Biólogo Ambiental.
Número de Identidad: 0765-17

Revisado por:

SOLEDAD BATISTA.
Jefa de la sección de Evaluación de
Impacto Ambiental.



FELIPE CRUZ.
Directora Regional de Colón.
Ministerio de ambiente