

Penonomé, 30 de septiembre de 2022
DRCC-1321-2022

Ingeniero
DOMILUIS DOMÍNGUEZ
Director de Evaluación de
Impacto Ambiental
MiAMBIENTE – Albbrook
E. S. D.

Im
Jyc

Ing. Domínguez:

Mediante la presente se envía documentación que contiene Informe Técnico DRCC-IIO-137-2022, de Inspección del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto denominado “**SAN ANDRÉS**” localizado en el corregimiento de Coclé, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé; cuyo promotor es **DESARROLLO SAP, S.A.**

Sin otro particular quedo de usted

Atentamente,


Ing. Chiara Ramos
Directora Regional
MiAMBIENTE-Coclé



CHR/kg

kg



“DEJANDO HUELLAS PARA UN MEJOR AMBIENTE”

INFORME TÉCNICO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA)

DRCC-IIO-137-2022

I. DATOS GENERALES

Proyecto:	“SAN ANDRES”
Promotor:	DESARROLLO SAP, S.A.
Categoría:	II
Consultores ambientales:	ILCE VERGARA IRC-029-07 ALDO CÓRDOBA IRC-017-2020 ADRIAN MORA IRC-002-2019
Localización del proyecto:	PROVINCIA DE COCLE, DISTRITO DE PENONOMÉ, CORREGIMIENTO DE COCLÉ, SECTOR DE EL CONGO
Fecha de recepción del EsIA:	20 de septiembre de 2022
Fecha de informe:	28 de septiembre de 2022

II. OBJETIVOS

- Emitir los comentarios correspondientes al proyecto, categoría II, denominado: “SAN ANDRÉS”, recibido mediante MEMORANDO-DEEIA-0551-1609-2022; en cumplimiento al artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009.

III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

La empresa DESARROLLO, SAP, S.A., identificada en la sección de Mercantil del Registro Público con el Folio N° 155717695 tienen la finalidad de desarrollar un proyecto de desarrollo inmobiliario denominado “SAN ANDRES” se encuentra ubicado en el corregimiento de Coclé, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé, y se accede por la carretera Panamericana, a través del camino de acceso al sector de El Congo. Este proyecto se desarrollará sobre las fincas N° 1821, N° 649 y N° 30392201, siendo un globo de terreno de 91 hectáreas + 9,844 m².

Se ha conceptualizado el proyecto para el desarrollo de cuarenta y seis (46) macro lotes para viviendas en ocupación máxima del proyecto, en un plazo de 7 años, acogiéndose a normas de R-3 (Residencial Comunal de Baja Densidad), RM-1 (Residencial de Alta densidad), C2 (Comercial Urbano), Esv (Equipamiento de Servicios Básicos Vecinal), Prv (Área Recreativa Vecinal) y Pnd (Área Verde no Desarrollable), todo esto dentro del esquema de Ordenamiento Territorial Urbano aprobado, para las fincas que componen el proyecto, mediante Resolución N° 326-2020 de 20 de julio de 2020 y N° 471-2022 de 27 de mayo de 2022.

El desarrollo de lotificación se hará por etapas mediante un desarrollo inicial de vialidad primaria hacia macro lotes que a su vez tendrá un desarrollo de vialidad secundario con acceso controlado. Se ha previsto en el desarrollo macro, áreas comunes como parque vecinal, parque Inter barrial y otras zonas verdes los cuales se complementan con áreas comunes dentro de cada macro lote.

En el anteproyecto de lotificación se presenta el desarrollo de macro lotes y a su vez el desarrollo de primera etapa de la urbanización donde se construirán 1200 viviendas, y 700 apartamentos de 2 y 3 recamaras. La vivienda unifamiliar en la parte norte, más plana, está dirigido a una solución de vivienda de lotes entre 405 y 1000 m2 y mayores, con un costo estimado de ventas de B/. 120,000.

El proyecto contará con 3 lotes para plantas de tratamiento para poder manejar las aguas servidas y de manera adicional los lotes que tengan más de 450 metros cuadrados contarán con pozo séptico

IV. OBSERVACIONES

Observación 1 : Los documentos notariados presentadas por los propietarios de las tres fincas, solo indican que autorizan a Rolando Vieto Magallón representante legal de DESARROLLO SAP, S.A., para que realice el Estudio de Impacto Ambiental categoría II de San Andrés, Sin embargo, dichos documentos no señalan si los propietarios le otorgan autorización a la sociedad promotora para la ejecución del proyecto en sus propiedades y que superficie puede utilizar de cada una de las fincas para el desarrollo del mismo; esto con la finalidad de poder establecer claramente las responsabilidades como promotor y como propietario del terreno, dentro del proceso administrativo de evaluación del EsIA. Adicional a ello también se han observado todos los planos presentados a nombre de los propietarios de las fincas, no a nombre del promotor.

Observación 2: Existe incongruencia en referencia al polígono que conforman las tres fincas propuestas para desarrollo del proyecto, lo cual se describe a continuación:

Certificado de propiedad		EsIA
Folio Real N° 649	30 has + 2535 m ²	Pág. 10, 11 señala que las fincas conforman un polígono de 91 hectáreas + 9,844 m²
Folio Real N° 1821	38 has + 3000 m ²	
Folio Real N° 30392201	22 has + 6309 m ²	Pág. 297 Informe de Prospección Arqueológica
Total	91 has + 1844 m²	Folio Real N° 649 22 has + 2535 m ²
		Folio Real N° 1821 38 has + 3000 m ²
		Folio Real N° 30392201 22 has + 6309 m ²
		Total 91 has + 9844 m²
		Pág. 353, 373, 374, 490 señala en la información presentada que el Folio Real N° 1821 tiene una superficie de 30 has + 2859 m ²
		Cuadro de áreas indicado en los planos de las págs. 353 y 354, las superficies de las fincas difieren de lo indicado en los Certificados de Propiedad.

Observación 3: En la pág. 12 señala que el esquema de Ordenamiento Territorial Urbano para las fincas que componen el proyecto, fue aprobado mediante Resolución N° 326-2020 de 20 de julio de 2020 y N° 471-2022 de 27 de mayo de 2022. Sin embargo, al revisar anexos (pág. 486) solo presentaron la Resolución N° 471-2022 de 27 de mayo de 2022, la misma solo describe los nuevos cambios aprobados al proyecto, pero se desconoce el alcance de lo aprobado en la Resolución correspondiente al año 2020.

Observación 4: Existe incongruencia entre los diversos componentes del proyecto y las características de cada uno de los componentes por las siguientes razones:

- En la pág. 10 indica que San Andrés es un desarrollo de 91 hectáreas + 9,844 m² que está dividido en tres (3) grandes sectores: Ciudad Robles, Paseo Guayacán y Parque Jacaranda.
- En la pág. 11 señala que ha conceptualizado el proyecto para el desarrollo de cuarenta y seis (46) macro lotes para viviendas en ocupación máxima del proyecto, en un plazo de 7 años, lo cual es incongruente con lo presentado en la pág. 492, donde se aprecia en el Esquema de Ordenamiento Territorial presentado que el proyecto cuenta con 16 macro lotes.

- En la pág. 12 señala que en el anteproyecto de lotificación se presenta el desarrollo de macro lotes y a su vez el desarrollo de primera etapa de la urbanización donde se construirán 1200 viviendas, y 700 apartamentos de 2 y 3 recamaras. La vivienda unifamiliar en la parte norte, más plana, está dirigido a una solución de vivienda de lotes entre 405 y 1000 m² y mayores, con un costo estimado de ventas de B/. 120,000.
- En la pág. 33 señala que la vivienda unifamiliar en la parte norte, más plana, está dirigido a una solución de vivienda de lotes entre 405 y 600 m2 y mayores, con un costo estimado de ventas de B/. 120,000.

EsIA pág. 34	Planos A2 y A4 presentados en anexos (pág. 371)
Ciudad Robles: Es un complejo de 300 unidades unifamiliares. Terrenos que van desde 500 metros cuadrados. Casas de 177.75 metros cuadrados de construcción, de 2 y 3 recámaras.	Ciudad Robles: Es un complejo de 300 unidades unifamiliares. Terrenos que van desde 600.30 metros cuadrados. Casas de 167.47 – 182.23 metros cuadrados de construcción, de 3 y 4 recámaras.
Paseo Guayacán: Es un complejo de 350 unidades unifamiliares Terrenos que inician desde 550 metros cuadrados. Casas de 204.39 mts.2 y 213.24 mts.2 de construcción.	Paseo Guayacán: Es un complejo de 350 unidades unifamiliares Terrenos que inician desde 630.30 metros cuadrados. Casas de 204.39 mts.2 y 213.24 mts.2 de construcción.
Parque Jacaranda: Es un complejo de 550 unidades unifamiliares Terrenos que oscilan desde 400 metros cuadrados. Casas de 120.93 mts.2 y 134.09 mts2. 3 recamaras	Parque Jacaranda: Es un complejo de 550 unidades unifamiliares Terrenos que oscilan desde 600.30 metros cuadrados. Casas de 112.77 mts.2 y 125.93 mts2, 2 y 3 recaamaras

- De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial ha sido aprobado el R3 Residencial Comunal de Baja Densidad para Ciudad Roble, Paseo Guayacán y Parque Jacaranda y RM-1 Residencial Multifamiliar de Alta Densidad por edificios de apartamentos en este caso para Boulevard Flamboyán; sin embargo, en lo descrito en el EsIA, no presenta información respecto a este componente, por lo que no queda claro en donde serán construidos los 700 apartamentos ya que indican corresponden a La norma RM-1.

Observación 5: En la página 35 señala que el sistema de acueducto o agua potable será abastecido mediante pozo propio, dada la condición de buena producción de agua en la zona, se proyecta unos tanques en la parte alta del proyecto y futura conexión con el acueducto del IDAAN que pasa frente al proyecto por el este en la calle pública. En este sentido el promotor debe complementar la información presentada, indicando la cantidad de pozos con la cual contará, al igual que la cantidad y capacidad de los tanques de almacenamiento de agua potable. Adicional el promotor debe conocer que la Nota N° 281-14-DPC del 7 de noviembre de 2014, del IDAAN Dirección de Coclé, señala que deben contar con la certificación por escrito de acceso a los servicios, al momento de ingresar el Estudio de Impacto Ambiental; esto para el caso que contempla una futura conexión al IDAAN.

Observación 6: En la pág. 48 señala que la capa vegetal removida para el desarrollo del proyecto será depositada en los sitios vacíos de la finca y en caso de ser requerido se trasladarán fuera del área. Por lo que se requiere una georreferencia de los sitios utilizados

como botaderos dentro de la finca y que los mismos estén alejados de la fuente hídrica existente en el área.

Observación 7: En el Cuadro N° 7.3 Inventario de la vegetación existente - Bosque secundario joven (rastroy) Parcela 2, tamaño (20x20metros) y el Cuadro N° 7.3. Inventario de la vegetación en bosque secundario con una caracterización de galería debe ser corregida la información respecto a DAP, HC, HT, HABITO ya que la información fue presentada sin datos (pág. 72 y 73). Adicional se solicita presentar una mejor descripción referente a los tipos de vegetación existentes dentro del área del proyecto y que áreas serán conservadas como lo señala en la pág. 67, que el área del bosque de galería tiene aproximadamente 21 hectáreas el cual será respetado conforme a lo establecido en la Ley Forestal, ya que si las 21 has serán conservadas no podrían considerarse como área de desarrollo del proyecto.

Observación 8: Se solicita revisar el sub punto 7.1.4. Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción, ya que la información detallada no concuerda con las especies identificadas en el inventario forestal e indica que el área del proyecto es en Corozal.

Observación 9: El Estudio de Prospección Arqueológica en la pág. 308 indica que el área del proyecto tiene zonas inundables y anegadas, pág. Y al revisar lo presentado en el sup punto 6.9. Identificación de los sitios propensos a Inundaciones (pág. 63), solo señala que el área no cuenta con antecedentes de inundaciones. Por lo que se solicita el promotor debe presentar el informe de evaluación por parte de SINAPROC, respecto a este tema, como parte de la línea base del proyecto.

Observación 10: En la pág. 98 señala que realizaron una serie de entrevistas a actores claves lo que ha permitido rescatar opiniones con la finalidad de legitimar el desarrollo de la obra para beneficio de las comunidades y en especial del corregimiento de Toza. Y que los Actores claves entrevistados y función en la comunidad fueron Licda Claudia Ortiz Juez de Paz de Corregimiento de Coclé Vicente Vega H.R de Corregimiento de Coclé, lo cual es incongruente ya que en el listado de entrevistados indican que Dioselina Magallón es la Jueza de Paz de Coclé y Gustavo Márquez H.R de correg. De Coclé tal cual como lo muestran las encuestas.

Observación 11: El Estudio de Prospección Arqueológica en la pág. 306 indica que han logrado detectar hallazgo arqueológico en área de polígono; sin embargo, el informe carece de descripción del o los hallazgos identificados solo muestran una imagen y un cuadro de coordenadas que señalan observaciones superficiales. Por lo que el profesional idóneo deberá ampliar dicha información. Igualmente, en la pág. 313 señala que recomiendan realizar Prospección Intensiva y Monitoreo Arqueológico, como medidas de mitigación dentro del Plan de Manejo Ambiental, y al verificar dicho plan, esta información no fue incluida; por lo que también se solicita ampliar las medidas de mitigación respecto a la conservación de los recursos arqueológicos, así como lo contemplan en el cronograma de ejecución (pág. 144).

Observación 12: En la pág. 367 presentan un plano denominado planta de movimiento de tierra a realizar, sin embargo, hace falta una descripción de dicho plano en cuanto a los trabajos en sí que van a realizar para adecuación del terreno (volumen de corte y relleno).

Observación 13: Los planos correspondientes al proyecto solo muestran una sección de La Quebrada La Polonia; sin embargo, en los mapas presentados en las pág. 377 y 378 muestra el recorrido total de la fuente hídrica dentro del polígono del proyecto. En este

sentido el promotor debe aclarar esta incongruencia e indicar si contemplan realizar trabajos dentro de esta fuente y en los bordes ya que en la pág. 353 señala bordes superiores de talud. Adicional se solicita verificar con DIAM las coordenadas señaladas en el Estudio Hidrológico en cuanto a la ubicación de dicha fuente hídrica y el nombre correcto de la misma, porque en el informe de calidad de agua ha sido identificada como Quebrada Sin Nombre (pág. 347).

Observación 14: El informe de las investigaciones geotécnicas hace referencia que solo fue realizada en dos (649 y 1821) de las tres fincas que conforman el área de proyecto, e indica que el contratista es CASA NOME DEVELOPMENT CORP.

Observación 15: Respecto al manejo de las aguas residuales señalan que contarán con tres lotes para PTAR y de manera adicional los lotes que tengan más de 450 metros cuadrados contarán con pozo séptico. En este sentido solo presentaron una propuesta técnica de la PTAR (pág. 495) para una capacidad de tratamiento de 506 viviendas. Por lo que el promotor debe aclarar y presentar las especificaciones correspondientes a las 3 PTAR e indicar que viviendas de las 1200 y de los 700 apartamentos contarán con el servicio de la PTAR (1, 2 o 3) y cuales adicionales contarán con pozo séptico. En relación a este mismo tema no se observa que el promotor cuente con documentación o consultas previas con los colindantes respecto a la fuente hídrica propuesta para la descarga de las 3 PTAR.

VI. CONCLUSIÓN

- Se requiere que las observaciones descritas se tomen en cuenta dentro del proceso de evaluación a fin de que el promotor aclare todas las dudas, y mejore la descripción del alcance y de la línea base presentada en el EsIA, del proyecto y así poder continuar con el proceso de evaluación.

INFORME ELABORADO POR:



Kiriam González

Licda. Kiriam González
Evaluadora
MiAMBIENTE-Coclé.

REVISADO POR:

