

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

**I. DATOS GENERALES**

<b>FECHA:</b>	7 DE JUNIO DE 2022
<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	PROYECTO VISTA ALEGRE HILLS
<b>PROMOTOR</b>	TODDILYJE, S.A.
<b>REPRESENTANTE LEGAL</b>	ROBERT TAWACHI
<b>CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL</b>	3-85-2766
<b>RESOLUCIÓN</b>	IA-ARC-064-2014
<b>UBICACIÓN:</b>	CORREGIMIENTO DE SABANITAS, DISTRITO DE COLÓN, PROVINCIA DE COLÓN
<b>CONSULTOR:</b>	MARCELINO MENDOZA IRC-019-2019

**II. ANTECEDENTES**

Mediante RESOLUCIÓN -IA-ARC-064-2014 de 24 de noviembre 2014, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I correspondiente al proyecto “VISTA ALEGRE HILLS”, promovido por TODDILYJE, S.A., cuyo Representante Legal es ROBERT TAWACHI, portador de la cédula de identidad personal Número 3-85-2766, el cual consistía en la construcción de un (1) área de tipo comercial de cinco (5) lotes comerciales, cuatro (4) de ellos ubicados en el área principal proyectadas en la norma MCu3, Mixto comercial urbano de alta densidad, estos lotes serán desarrollados como locales comerciales, divididos en esta forma, sótano 313, en la planta baja como local comercial y 226 estacionamientos, y la planta alta será usada como área de depósito, el quinto lote comercial está ubicado en la norma MCv1, Mixto Comercial Vecinal, la norma lo denomina de esta forma, y es un lote de terreno que se usará como comercio tipo tienda de barrio. Posiblemente este lote de este terreno el promotor procederá a realizar la edificación dentro de lo que permite la norma MCv1. Lo que da en resumen los 5 lotes comerciales, 4 en MCu3 y uno (1) en MCv1, 83 unidades de vivienda, cada una con un área de construcción de 50 m<sup>2</sup> y cada vivienda contará con un espacio de estacionamiento, 2 recamaras y tres recamaras, con sus respectivas cocinas, sala comedor, y baño para cada casa, 2 plantas de tratamiento, una para uso residencial y la otra de uso comercial para a adecuar, dicho polígono se necesitan aproximadamente 210,000 m<sup>3</sup> de material edáfico que se conseguirá en cantera que cuente con sus permisos para la venta de dicho material. El proyecto se desarrollará sobre un terreno con una superficie total de 5 has+ 4,266.67 m<sup>2</sup>, conformado por tres (3) fincas las cuales son: Finca 11742, rollo 13888, documento 6, Código de ubicación 3010, Finca 11802, rollo 14150 código de ubicación 3010. Finca 11768, rollo 14056, documento 3, código 3010, debidamente inscritas en la sección de la propiedad del Registro público de panamá, las cuales se encuentran localizadas en el sector de Vista Alegre, en los corregimientos de Cativa y Sabanitas, distrito de Colón, provincia de Colón.

Que mediante MEMORANDO-SEEIA-024-2311-2021 del 23 de NOVIEMBRE de 2021, se invita a las secciones de Seguridad Hídrica, Forestal y Áreas Protegidas y Biodiversidad a la inspección técnica (fs. 141 a la 143 del expediente administrativo);

Que mediante MEMORANDO-SEEIA-023-2311-2021 con fecha del 23 de noviembre de 2021, se envía a la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental (SEVEDA), consulta sobre la vigencia del proyecto en mención. (fs. 145 del expediente administrativo);

Que mediante la nota SOF-188-0712-2021 con fecha del 7 de diciembre de 2021, recibida ante nuestra sección el 9 de diciembre de 2021; la Sección Forestal emite su informe técnico, el cual concluye que dicho proyecto presentó la construcción de una carretera de acceso y presencia de parches de gramíneas; por otro lado el proyecto cumple con el pago de la indemnización ecológica con un costo de 2,786.35 dólares ante resolución AG-0235-2003. (fs. 153 a la 156 del expediente administrativo);

Que mediante FORMULARIO EIA-1605, No. 0028, se requirió a la Dirección de Información Ambiental, el día 22 de diciembre de 2021, la verificación de las coordenadas del proyecto, aprobadas mediante RESOLUCIÓN -IA-ARC-064-2014 y las propuestas en la modificación. (fs. 157-158 del expediente administrativo);

Que mediante MEMORANDO-GEOMATICA-EIA-CAT-I-0652-2021, recibida el 22 de diciembre de 2021, la Dirección de Información Ambiental remite verificación de coordenadas, en donde los resultados obtenidos son los siguientes: Se generó dos polígonos del proyecto y se divide en: etapa A 3 hectáreas + 8,850.12 metros cuadrados y polígono general de 15 hectáreas + 1,526.68 metros cuadrados; todo ubicado fuera de los límites del sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP. Por otro lado, de acuerdo a la cobertura y uso de la tierra los datos se ubican en la categoría de área poblada, rastrojo mangle y bosque latifoliado mixto secundario y polígono – RESOLUCIÓN -IA-ARC-064-2014, en área poblada; y según la capacidad agrológica se el suelo es de tipo IV, arable con limitaciones muy severas en la selección de plantas y requiere manejo muy cuidadoso, (fs. 159-161 del expediente administrativo);

Que mediante la nota DRCL-SEEIA-AC-023-2312-2021 con fecha del 23 de diciembre de 2021, notificada el 24 de diciembre de 2021 se envía al promotor la primera información aclaratoria. (fs. 163 a la 165 del expediente administrativo);

Que mediante la NOTA membretada TODILYJE, S.A., fechada el 30 de diciembre de 2021, y recibida el día 31 de diciembre de 2021, ante nuestra sección, el promotor hace entrega de las respuestas a la primera información aclaratoria. (fs. 166-167 del expediente administrativo);

Que mediante FORMULARIO EIA-1605, No. 030, se requirió a la Dirección de Información Ambiental, el día 3 de enero de 2022, la verificación de las coordenadas del proyecto, aprobadas mediante RESOLUCIÓN -IA-ARC-064-2014 en el formato NAD 27 y las propuestas en la modificación etapa A (DATUM WGS84) Y las coordenadas presentadas en la modificación propuesta (DATUM WGS84) . (fs. 168-19 del expediente administrativo);

Que mediante MEMORANDO-GEOMATICA-EIA-CAT-I-0686-2022, recibida el 11 de enero de 2022, la Dirección de Información Ambiental remite verificación de coordenadas, en donde los resultados obtenidos son los siguientes: Se generó tres polígonos denominados: coordenadas aprobadas (5 hectáreas + 4,266 metros cuadrados); COORDENADAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN (2 hectáreas + 6,328 metros cuadrados) y POLÍGONO GENERAL (13 hectáreas + 9,000 metros cuadrados); todo ubicado fuera de los límites del sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP. Por otro lado, de acuerdo a la cobertura y uso de la tierra los datos se ubican en la categoría de área poblada bosque latifoliado mixto secundario, bosque de mangle, rastrojo y vegetación arbustiva y polígono – RESOLUCIÓN -IA-ARC-064-2014, en área poblada y según la capacidad agrológica el suelo es de tipo IV, arable con limitaciones muy severas en la selección de plantas y requiere manejo muy cuidadoso o en ambas (fs. 170-171 del expediente administrativo);

Que mediante informe técnico de inspección 002-2022 con fecha de 20 de enero de 2022 se concluye que el polígono del proyecto cuenta con áreas inaccesibles que el promotor debe sustentar mediante información aclaratoria. (fs. 173-177 del expediente administrativo);

Que mediante la nota DRCL-SEEIA-AC-002-1901-2022 con fecha del 19 de enero de 2022, notificada el 25 de abril de 2022 se envía al promotor la segunda información aclaratoria. (fs. 179 a la 180 del expediente administrativo);

Que mediante la NOTA, fechada el 16 de mayo de 2022, y recibida el día 27 de mayo de 2022, ante nuestra sección, el promotor hace entrega de las respuestas a la segunda información aclaratoria. (fs. 185-190 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 I, denominado “VISTA ALEGRE HILLS”, aprobado mediante RESOLUCIÓN -IA-ARC-064-2014 del 24 de noviembre 20, se advierte que la misma consiste en:

- Modificar 2 lotes comerciales (MCu3) a Residencial (R-E). dichos lotes se encuentran dentro de la finca 11742, rollo 13888, documento 6 código de ubicación 3010, propiedad de TODILYJE, S.A., Y colindante con la vía Transístmica.
- Conexión de la calle principal de acceso al proyecto, la cual se ha desplazado 50 metros a la derecha. Todo con el objetivo de no producir problemas de retención de basura por la poca altura resultante y los bruscos cambios de niveles de agua.

Por otro lado es importante indicar que las coordenadas aprobadas en la RESOLUCIÓN -IA-ARC-064-2014, del 24 de noviembre 2014; al no verificarse con el mecanismo geográfico de información ambiental, el cual posiblemente todavía no era aplicado a nivel de nuestra región para ese tiempo, se proyectan en otra ubicación. Por consiguiente en este proceso de evaluación, nos basaremos en una sola de las fincas que componen el área aprobada. Dicha Finca corresponde a la 11742, rollo 13888, documento 6, Código de ubicación 3010, debidamente inscrita en la sección de la propiedad del Registro Público de Panamá. Haciendo mención a lo señalado, en caso de que el promotor requiera actualizar las coordenadas aprobadas deberá solicitar el trámite correspondiente ante nuestra institución.

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 Colón, DRCL-SEEIA-AC-023-2312-2021, del 23 de diciembre de 2021, la siguiente información:

1. En la página 17 de la Modificación propuesta al EsIA, punto 9, PROYECTO: Modificado, indica: [...] Modificar 2 lotes comerciales (MCu3) a residencial (R-E), sin embargo, no muestra los cambios que conlleva dicha actividad, por lo que es necesario presentar:
  - a. Coordenadas geográficas en DATUM UTM WGS 84, correspondientes a la ubicación de los 2 lotes contemplados en la solicitud de modificación.
  - b. Cantidad de viviendas contempladas para cada lote residencial, con sus respectivas especificaciones, incluyendo la cantidad de baños para cada vivienda.
  - c. Detalladamente el cambio propuesto para la operación de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), Considerando que el proyecto inicial contemplaba dos PTAR, una para uso Residencial y otra para Uso Comercial.
2. En la página 18 de la Modificación propuesta al EsIA, punto 9, PROYECTO: Modificado señala lo siguiente: Tal como se presenta, la modificación consiste en 2 cambios en la zona frontal del esquema [...]: Conexión de la calle principal de acceso al proyecto. La cual se ha desplazado 50 metros a la derecha (vista del proyecto de frente), Sin embargo no muestra coordenadas geográficas del cambio propuesto, por lo que debe presentar:
  - a. Coordenadas geográficas de la modificación propuesta para la calle principal de acceso al proyecto, así como la ruta inicial de la misma calle, aprobada mediante Resolución 1A-064-14 de 24 de Noviembre de 2014. Dichas coordenadas deben presentarse en DATUM UTM WGS 84.
3. En la página 18 de la Modificación propuesta al EstA. Punto 9. PROYECTO: Modificado, indica: Las fincas involucradas son las Siguientes: Finca 11742, [Fic 12003, J, Finca 30271946 [...]. Finca 11802, [...]; Sin embargo, las fincas propuestas inicialmente para el

desarrollo del proyecto, aprobada mediante Resolución IA-064-14 de 24 de Noviembre de 2014, son las siguientes: Finca 11742, Finca 11802 y Finca 117A por lo que es necesario aclarar:

- a. Indicar si la Solicitud de Modificación involucra la Finca 12003 y la Finca 30271946, las cuales no fueron presentadas en el EsIA inicial, aprobado mediante la RESOLUCIÓN IA-064-14 de 24 de Noviembre de 2014.
4. El plano entregado junto a la Solicitud de Modificación al EsIA del proyecto denominado Vista Alegre Hills, presenta dos cuadros de coordenadas: DATOS DE VERTICE DE POLIGONO GENERAL Y DATOS DE VERTICE DE POLIGONO DE ETAPA: Sin embargo, los datos generados por la Dirección de Información Ambiental (DIAM) del Ministerio de Ambiente, mediante nota GEOMATICAELA CAT 10652-2021, indica lo siguiente Con la data proporcionada se generaron los polígonos del proyecto y divide en: Etapa A3 ha+ 8.850 12 m Polígono General 15 ha 1.326.68 y Polígono Resolución IA-ARC-064-14h+4,261.96 m , debido a que los polígonos generados de los cuadros de coordenadas presentados en la Solicitud de Modificación difieren con el polígono aprobado mediante Resolución IA-04-14 de 24 de Noviembre de 2014, es necesario aclarar:
  - a. Si la Solicitud de Modificación para los Lotes No. 1 y Lote No. 2, así como la calle principal de acceso al proyecto se ubican dentro del área aprobada mediante Resolución IA-064-14 de 24 de Noviembre de 2014.

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

- **Respecto a la pregunta 1**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:
  - ✚ **Al subpunto (a)**, la cual hacía referencia a las coordenadas de ubicación de los lotes contemplados en la modificación, el promotor respondió que el lote 1 se ubica en 0630510 E – 1033790 N; 0630537 E 1033919 N; DATUM WGS84 y el lote 2 se ubica en las coordenadas 0630460 E – 1033873N.
  - ✚ **Al subpunto (b)**, la cual hacía referencia en la cantidad de viviendas contempladas para cada lote residencial con sus respectivas especificaciones; el promotor respondió que la cantidad de lotes aparece entregado en los planos y que son 88 viviendas que cuentan con 3 recamaras y 3 baños cada una.
  - ✚ **Al subpunto (c)**, al cambio propuesto para la operación de las PTAR. Considerando su inicio para uso residencial y otra para uso comercial; el promotor respondió que para cumplir las normativas, se actualizó el caudal de 151, 000 GOD en dos módulos de 75,000 GDP construido simultáneamente, en las coordenadas 06305000 E – 1033927 N DATUM WGS84.
- **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 las coordenadas de ubicación de la calle principal, respecto a la ruta inicial aprobada, el promotor respondió que la calle modificada se ubica en las coordenadas 0630494 E – 1033801 N y la calle aprobada se ubica en 0630492 E – 1033777 N DATUM WGS84.
- **Respecto a la pregunta 3**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:
  - ✚ **Al subpunto (a)**, la cual hacía referencia a la finca 12003 y la finca 30271946 las cuales no fueron presentadas en el EsIA inicial, el promotor respondió, que las fincas 12003 y la 30271946 no están involucradas en la modificación. Y que para la última se realizará un nuevo EsIA.

- **Respecto a la pregunta 4**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:

• **Al subpunto (a)**, la cual hacía referencia a que si los lotes 1 y 2 junto a la calle de acceso se encuentran dentro de la zona aprobada; el promotor respondió que en efecto los componentes están dentro del plano y que el desplazamiento se nota en la resolución vieja.

Después de analizar y evaluar las respuestas de la primera información aclaratoria presentada por el promotor, se consideró realizar una segunda nota aclaratoria, por lo que a través de la nota **DEIA-DEEIA-AC-002-1901-2022** del 19 de enero de 2022, se solicitó lo siguiente:

1. En la nota Sin Número recibida en la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Colón, el 31 de diciembre de 2021, donde el promotor hace entrega de la primera información aclaratoria, solicitada a través de la nota DRCL-SEEIA-AC-023-2312-2021, se indica lo siguiente: *Se aclara que la finca de la resolución vieja fueron referidas al datum WGS 84, esto significa que hubo un error en la información de las coordenadas viejas que fueron aprobadas en el año 2014 con NAD 27*, debido a que las coordenadas propuestas para la solicitud de modificación, así como las aprobadas en la Resolución IA-ARC-064-14, fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), dando como resultado lo siguiente:

- Parte del polígono generado para la modificación propuesta, se ubica fuera del polígono aprobado mediante Resolución IA-ARC-064-14, tomando para dichas coordenadas el DATUM WGS 84,
- El polígono generado para la modificación propuesta, se ubica totalmente fuera del polígono aprobado mediante Resolución IA-ARC-064-14, tomando para dichas coordenadas el DATUM NAD 27.

El promotor deberá determinar:

- a. Si las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto denominado “PROYECTO VISTA ALEGRE HILLS”, aprobada mediante Resolución IA-ARC-064-14 fueron aportadas con DATUM WSG 84 o DATUM NAD 27
2. El polígono generado de las coordenadas aprobadas mediante Resolución IA-ARC-064-14 se encuentra en un lugar distinto a su posición original, según los datos obtenidos por la Dirección de Información Ambiental (DIAM). Debido a que parte de dicho polígono se ubica sobre otras fincas y las coordenadas no fueron Verificadas por la Dirección competente en el año 2014, es necesario que el promotor presente:
  - a. Coordenadas actualizadas del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto denominado “PROYECTO VISTA ALEGRE HILLS” aprobadas mediante Resolución IA-ARC-064-14.

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

- **Respecto a la pregunta 1**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:

• **Al subpunto (a)**, la cual hacía referencia a que si las coordenadas en el aprobado EsIA en la RESOLUCIÓN IA-ARC-064-14 fueron aportadas en el DATUM NAD 27 o WGS84, el promotor respondió que las coordenadas fueron aportadas en WGS 84 y que

en una revisión se constató que la coordenadas 06301524.193 E – 1033771.918 N, fue corregida a 0630524 E – 1933771.918 N.

- **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 la presentación de las coordenadas actualizadas del proyecto aprobado mediante RESOLUCIÓN IA-ARC-064-14; el promotor respondió con la aportación de las coordenadas en WGS 84 en la foja 187 y 188 del expediente administrativo.

#### 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 RESOLUCIÓN IA-ARC-064-14 del 24 de noviembre de 2014. Por la cual el promotor no deberá someter al proceso de evaluación un nuevo EsIA.
3. El cambio de uso de suelo deberá ser aprobado por la autoridad competente.
4. En caso de que en el futuro el promotor deseé realizar replanteamientos y actualización de coordenadas sobre el polígono aprobado para otros trámites ante otras autoridades, el promotor deberá someter una solicitud de corrección a manera de nota ante nuestra institución.

#### V. RECOMENDACIONES

Este informe recomienda **APROBAR** la solicitud de modificación del EsIA Categoría I, denominado **VISTA ALEGRE HILLS**, promovido por el **TODILYJE, S.A.** y mantener en todas sus partes y el resto aprobado mediante RESOLUCIÓN IA-ARC-064-14 del 24 de noviembre de 2014.

#### VI. FIRMAS

Elaborado Por:

MIGUEL ARMANDO GÓMEZ M

Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental.

*Miguel A. Gómez M.*

Biólogo Ambiental.

C. I. Idoneidad. 0765-17

Revisado por:

SOLEDAD BATISTA

Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental.



Vo. Bo.

*M*

LIC. FELIPE CRUZ  
Director Regional de Colón  
Ministerio de Ambiente.

