

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN.

I. DATOS GENERALES

FECHA:	11 de enero de 2024
NOMBRE DEL PROYECTO:	MODIFICACIÓN “QUINTAS DE DOÑA ÁNGELA”
PROMOTOR:	WEST VALLEY RC, S.A.
UBICACIÓN:	LAS BARRERAS, CORREGIMIENTO DE LOS ALGARROBOS, DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA DE VERAGUAS.
CONSULTORES:	MADRIGAL HERNÁNDEZ, IRC-025-2005 GRACE CAROLINA GARCÍA, DEIA-IAR-106-2021

II. ANTECEDENTES RESUMIDOS DE LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN

Que, mediante Resolución IA-DRVE-058-2023, de 17 de mayo de 2023, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A.), categoría I correspondiente al proyecto “**QUINTAS DE DOÑA ÁNGELA**”, promovido por la Sociedad **WEST VALLEY RC, S.A.**, debidamente inscrita en el Registro Público de la República de Panamá bajo el folio No. 155624146, con ubicación y domicilio en Calle 11, Urbanización Verdúm, Ciudad de Santiago, Provincia de Veraguas, cuyo representante legal es el Señor **ALBERTO JESÚS CEDEÑO RIVERA**, con cédula de identidad personal No. 8-788-1229, localizable en el número de teléfono +507 6613-0314, e-mail madriazul@hotmail.com, en Residencial Quintas de Doña Ángela, Las Barreras, Santiago. El proyecto contemplado en el Estudio de Impacto Ambiental consiste en la proyección de 46 nuevas viviendas unifamiliares que albergarán en su momento, hasta 230 nuevos residentes, los que necesitarán suministros de servicios públicos, tales como electricidad, agua potable, servicios de recolección de desechos y servidumbres viales, que serán diseñados y construidos de acuerdo a las regulaciones existentes. Además de las viviendas, se anticipa la construcción de áreas de uso público, tales como una zona de áreas verdes y zona de equipamiento comunitario con tanque de reserva de agua, colindan con la quebrada denominada La Lajita, para la cual, se presentará, una futura obra en cauce.

Que el día 22 de diciembre de 2023, la sociedad a **WEST VALLEY RC, S.A.** a través de su Representante Legal, el Señor **ALBERTO JESÚS CEDEÑO RIVERA**, con cédula de identidad personal No. 8-788-1229, presentó ante el Ministerio de Ambiente la **Solicitud de Modificación** al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, denominado “**QUINTAS DE DOÑA ÁNGELA**”, la cual consiste en:

- Reducción del área total propuesta y reporte de coordenadas resultantes: El área del proyecto en un principio contaba con 59,603.05 m², de los cuales se utilizaron 32,389.49 m², para la propuesta original de Quintas de Doña Ángela, tal como quedó establecido en la Resolución del estudio de impacto originalmente aprobado, pero, por razones de reorganización del desarrollo, del folio real se segregó una parcela de terreno, que reduce el tamaño de este folio real a 34,122.23 m².

El proyecto se encuentra ubicado sobre las siguientes coordenadas UTM (Datum WGS-84), según la modificación del Es.I.A. presentado:

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE VERGUAS
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

75

Tabla 1: Coordenadas UTM Datum WGS-84

PUNTO	ESTE	NORTE
1	500295.58	896292.47
2	500269.68	896319.57
3	500251.62	896317.90
4	500237.46	896313.50
5	500226.58	896310.12
6	500210.61	896295.07
7	500207.28	896291.94
8	500206.00	896290.62
9	500201.61	896286.08
10	500187.56	896280.12
11	500166.81	896286.27
12	500146.68	896277.51
13	500140.22	896262.83
14	500138.65	896261.86
15	500107.78	896416.57
16	500111.39	896417.40
17	500114.13	896417.60
18	500124.24	896418.35
19	500156.55	896423.96
20	500183.81	896430.84
21	500209.18	896436.04
22	500209.65	896437.36
23	500219.51	896439.85
24	500222.92	896456.76
25	500225.91	896471.52
26	500228.87	896486.29
27	500231.19	896498.08
28	500232.40	896503.65
29	500233.02	896506.50
30	500233.88	896512.34
31	500235.77	896518.29
32	500378.83	896476.16
33	500377.19	896474.41
34	500367.12	896470.36
35	500355.40	896452.45
36	500335.51	896437.18
37	500335.29	896435.67
38	500340.83	896407.45
39	500336.69	896393.51
40	500327.19	896380.66
41	500323.61	896362.30
42	500303.06	896359.04
43	500284.77	896336.99
44	500281.75	896320.07
45	500276.82	896312.10

Fuente: Promotor

- Redistribución y aumento de lotes en el anteproyecto: El desarrollo del residencial original, contaba con un área efectiva de desarrollo de 32,389.49 m², en cambio, la nueva propuesta de desarrollo, expande esta área a 33,296.33 m². Originalmente se distribuyó el sitio con 46 lotes, de tamaños iguales o superiores a 450 m². La propuesta actual, involucra 60 lotes (aumento de 14 lotes), de tamaños que van desde los 300 m² hasta casi los 600 m².
- Cambio en la tecnología de tratamiento de aguas residuales: El proyecto original proponía la utilización de fosas sépticas individuales para cada unidad habitacional a construir, pero, en la actualidad, el proyecto propone que 14 lotes contarán con fosas sépticas individuales, y para el resto (46) se propone la construcción de una planta de tratamiento de tecnología anaeróbica.

En virtud de lo establecido en el Artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 01 de 01 de marzo de 2023, 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 Es.I.A., 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 76 o 77, según sea el caso.

III. ANÁLISIS TÉCNICO:

Después de revisada y analizada la solicitud de modificación presentada al Es.I.A., del proyecto, Categoría I, denominado “**QUINTAS DE DOÑA ÁNGELA**”, aprobado mediante la Resolución **IA-DRVE-058-2023**, de 17 de mayo de 2023, la cual consiste en la reducción del área total propuesta y reporte de coordenadas resultantes, redistribución y aumento de lotes en el anteproyecto y cambio en la tecnología de tratamiento de aguas residuales.

Resulta importante aclarar que el proyecto se desarrolla dentro de la finca con folio real No. 30417294 (F), con código de ubicación No. 9908, que contaba con una superficie inicial de 5 Has + 9,603.05 m², sin embargo, por razones de reorganización del desarrollo, del folio real se segregó una parcela de terreno, que reduce el tamaño de este folio real a **3 Has + 4,122.23 m²**.

Definido en que consiste la modificación del proyecto Residencial “**QUINTAS DE DOÑA ÁNGELA**” se presenta un cuadro de los componentes del Es.I.A., aprobado con los cambios a realizar en confrontación:

Es.I.A. Aprobado	Modificación
El folio real 30417294, código de ubicación 9908, en un principio contaba con 59,603.05 m ² , de los cuales se utilizaron 32,389.49 m ² , para la propuesta original de Doña Ángela. Sin embargo, la viabilidad ambiental en un principio se solicitó	Por razones de reorganización del desarrollo, del folio real se segregó una parcela de terreno, que reduce el tamaño de este folio real a 34,122.23 m ² . Como se reduce un área del globo original declarado, se entiende que esa sección (que era el

<p>para la finca entera, los 59,603.05 metros cuadrados, tal como quedó establecido en la Resolución del estudio de impacto originalmente aprobado.</p>	<p>resto libre de la finca / sin desarrollo planificado), que ya no es parte de esta nueva propuesta, tenga que ser retirada del globo original.</p>
<p>En el estudio de impacto ambiental aprobado, se presentaba la construcción de 46 lotes destinados para la construcción de unidades habitacionales, estructuras de soporte comunitario, infraestructura para sistemas de agua potable, electrificación, calles, otros. El desarrollo del residencial original, contaba con un área efectiva de desarrollo de 32,389.49 m².</p>	<p>La nueva propuesta de desarrollo, expande el área efectiva de desarrollo a 33,296.33 m². Aunque el área del nuevo proyecto es 1000 metros cuadrados mayor que el área de desarrollo original, aún se enmarca dentro del área original aprobada para el estudio de impacto ambiental, que era de 59,603.05 m², lo que hace legalmente viable la solicitud de la modificación. Igualmente, actualmente, el área total del folio real restante, sigue siendo mayor al desarrollo propuesto.</p>
<p>Originalmente se distribuyó el sitio con 46 lotes, de tamaños iguales o superiores a 450 m².</p>	<p>La propuesta actual, involucra 60 lotes (aumento de 14 lotes), de tamaños que van desde los 300 m² hasta casi los 600 m². Esto hace que el área total dedicada a lotes, cambie de 21,280.59 m² a 20,511.81 m².</p>
<p>Cambios en otras áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área de calle original de 8,054.25 m² - Área verde y de uso público de 2,236.06 m² - Área de tanque de agua de 353.15 m² 	<p>Cambios en otras áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área de calle de 8,519.69 m² - Área verde y de uso público de 2,160.55 m² - Área de tanque de agua de 253.15 m²
<p>El proyecto original proponía la utilización de fosas sépticas individuales para cada unidad habitacional a construir. Esto se sustentaba porque todos los lotes superaban los 450 m² de área, requisito mínimo para garantizar una buena percolación de los efluentes de cada fosa.</p>	<p>En la actualidad, el proyecto propone que 14 lotes contarán con fosas sépticas individuales, y para el resto se propone la construcción de una planta de tratamiento de tecnología anaeróbica. Como se dijo anteriormente, la planta tratará 46 de los 60 lotes, con una planta de tratamiento conocida en el país, de la casa WINGS, utilizada con éxito en varios proyectos.</p>

En conclusión, esta modificación se enmarca dentro del área segregada de 3 Has + 4,122.23 m².

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Despues de revisada y evaluada la solicitud de modificación del Es.I.A., categoría I, del proyecto denominado “**QUINTAS DE DOÑA ÁNGELA**”, se concluye que los cambios propuestos no implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el Es.I.A., aprobado, por lo cual, la modificación del

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE VERGUAS
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

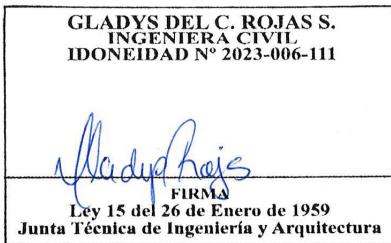
12

proyecto no deberá someterse al mismo proceso de evaluación de impacto ambiental al que fue sometido el Es.I.A. aprobado.

- 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 la Resolución IA-DRVE-058-2023, de 17 de mayo de 2023.
- Para el uso de la Planta de Tratamiento propuesta para esta modificación, se solicita una herramienta ambiental nueva, ya que la instalación de la misma está fuera del polígono del proyecto, aprobado mediante la Resolución IA-DRVE-058-2023, de 17 de mayo de 2023.

V. RECOMENDACIONES

Este informe recomienda **APROBAR** la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I denominado “**QUINTAS DE DOÑA ÁNGELA**”, promovido por la promotora **WEST VALLEY RC, S.A.**, cuyo representante legal es el Señor **ALBERTO JESÚS CEDEÑO RIVERA**, con cédula de identidad personal No. 8-788-1229, y mantener en todas sus partes, el resto de la Resolución **IA-DRVE-058-2023**, de 17 de mayo de 2023.



ING. GLADYS ROJAS
Técnica de la Sección de Evaluación
de Impacto Ambiental



MGSTER. ALVARO SANCHEZ
Jefe de la Sección Evaluación
de Impacto Ambiental

ING. JULIETA FERNANDEZ C.
Directora Regional
MIAMBIENTE Veraguas



JF/AV/gr