

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE LOS SANTOS
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Las Tablas, 18 de febrero de 2025.
DRLS-AC-0197-1802-2025

Señora
FRIDA MARIA MEDRANO CEBRIAN
Representante Legal
CAÑAS DEVELOPERS, S.A.

E. S. D.

Señora, MEDRANO:

Por medio de la presente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, le solicitamos la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I, titulado "**LOTIFICACION CAMPESTRE**", en el corregimiento de Cañas, distrito de Tonosí, Provincia de Los Santos, que consiste en lo siguiente:

1. En la pág. 14 del EsIA correspondiente al punto **2.2 Descripción de la actividad, obra o proyecto, ubicación, propiedad(es) donde se desarrollará y monto de la inversión**, se indica que: "La obra consiste en habilitar una superficie de 2 Hectáreas + 8,624.43 mt² de la Finca No 30449160, ubicada en el sector de Cañas, Corregimiento de Cañas Distrito de Tonosí, provincia de Los Santos, para el desarrollo del futuro proyecto denominado "LOTIFICACION CAMPESTRE", con la finalidad de habilitar el área para comercializar veinte ocho (28) lotes, mediante venta contractual para la construcción de viviendas, entre otras estructuras con fines de comercio vecinal y de esa manera ofrecer diferentes servicios acordes a la actividad, el cual brindara un valor agregado al desarrollo de la obra. Para el desarrollo del futuro proyecto se han contemplado una ejecución por fases, (Fase I y Fase II), para lo cual se procede a realizar una descripción detalladas de los trabajos que involucraran cada una. Desarrollo de la Fase I En este periodo se contempla realizar los trabajos de adecuación del terreno lo cual involucra actividades de descapote, movimiento de tierra, nivelación y compactación de la superficie, abarcando 1 has + 0831.85 m², considerando mantener los espacios de servidumbre requeridos, específicamente de carretera principal conocida con el nombre Dr. Belisario Porras, calles o caminos a lo interno del proyecto y la servidumbre hídrica. En este aspecto es importante mencionar que al momento de la inspección en campo para el levantamiento de la línea base se observa un avance en cuanto al depósito o acopio de material terreo dentro del polígono objeto de estudio, manifestando el promotor que lo adquirió mediante compra y proveniente de lugar autorizado, estimando un aproximado de 860mt³, representando esta cantidad una parte de la totalidad necesaria, cuyo volumen es de 20,460 mt³." "... Etapa 1: En su primera etapa se abarcará 1 has + 0831.85m², en la que establecerá la demarcación de once (11) parcelas para la edificación de viviendas campestres o de veraneo, incluido espacios para la ubicación de otras estructuras con fin comercial vecinal para la prestación de diferentes servicios, para la comodidad de quienes decidan a futuro adquirir mediante venta contractual los derechos del bien inmueble.

MINISTERIO
DE AMBIENTE

Hoy 10 del mes de Marzo del
año 2025 notificó a Dayana Villareal de
la Resolución No DRLS-AC-0197-1802-2025 dia 18 del
mes Febrero del año 2025.

Notificado Dayana Villareal Notificador Israel Vergara M

Nombres y Apellido Nombres y Apellido

7-702-2325 7-707-1730

No. de cédula de I.P. No. de cédula de I.P.

I Vergara I Vergara

Firma Firma

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE LOS SANTOS
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

27

Cada lote cuenta con las dimensiones que oscilan desde 459.04 mt², hasta 1,032.17 mt², a su vez se construirá una vía interna de 12.80 mts. ubicada hacia el lado oeste de la finca... ” “Etapa 2: Como se ha mencionado anteriormente, para el desarrollo de esta etapa se contempla la culminación del desarrollo de la superficie restante de la finca equivalente a 1 has + 7,792.58m², por lo que será necesario la tramitación previa de los permisos municipales según la normativa para dar continuidad a la ejecución de la obra. Esta segunda (2da) Etapa involucra, demarcación de diecisiete (17) lotes para fines habitacional, incluido de igual forma lotes para la edificación de estructuras orientadas al comercio vecinal, el cual aportará un valor agregado al futuro proyecto y a su vez, se llevará a cabo la construcción de la calle interna de 12.80mt de ancho, ubicada hacia el área este de la finca. Los lotes demarcados en esta etapa contaran con las dimensiones mínimas de 578 mt² hasta un máximo de 1198.75mt²... ” sin embargo en el EsIA en la pág 37 en el punto 4.1 Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación se indica que: “El proyecto tiene como propósito principal adecuar un globo de terreno 2 Has + 8624.43 mt² para realizar la demarcación de 28 lotes contemplando los espacios adecuados para la instalación de los servicios públicos, caminos internos, servidumbres según la normativa y parcelas para el desarrollo de comercio vecinal, cuyo fin es de otorgar mediante venta contractual los derechos del bien inmuebles al público interesado para la construcción de casas campestres o de verano... ” De acuerdo a lo descrito en estos puntos, solicitamos aclarar lo siguiente:

- a. Aclarar la procedencia del material selecto para la nivelación de terreno utilizada de una fuente autorizada, el cual inicio sin la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.
 - b. Aclarar el alcance de la obra con sus respectivas actividades ya que se indica que el proyecto será dividido en dos (2) etapas y en el punto 4.1 Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación no describen que se realizara en dos (2) etapas.
2. En la pág. 47 del EsIA correspondiente al punto 4.3.2.2 Operación, detallando las **actividades que se darán es esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, Sistema de Tratamientos de aguas residuales, transporte público, otros).** Se indica que: “*En vista de que se trata de adecuación de terreno mediante relleno de tierra y nivelación y compactación del terreno para futuro desarrollo, NO SE CONTEMPLA UNA ETAPA OPERATIVA DEL PROYECTO.*” Sin embargo, difiere del tipo de proyecto que presenta en el EsIA solicitamos aclarar lo siguiente:
- a. Aclarar este punto de que trata dicho proyecto ya que difiere de la descripción del mismo. Debido que menciona una actividad que ya fue ejecutada en campo.
 3. En la pág. 56 del EsIA correspondiente al punto 4.6 Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente Aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. Se indica que: “*De acuerdo con la planificación territorial actual, la finca No. 30449160, objeto del*

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE LOS SANTOS
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

presente estudio, el cual está ubicada en el Sector de Cañas, Corregimiento de Cañas, Distrito de Tonosí, Provincia de Los Santos, según Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) el área CARECE DE CÓDIGO DE ZONA O USO DE SUELO, razón por la cual requiere a la sociedad solicitar asignación de uso de suelo para el polígono objeto del presente estudio, basándose en los lineamientos establecidos en la Resolución No. 4-2009 de 20 de enero de 2009, que dictamina el procedimiento y los requisitos para la tramitación de solicitudes relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano para su debida evaluación.”. Sin embargo, el proyecto no presenta el inicio del trámite de solicitud de asignación de uso de suelo lo siguiente:

- a. Presentar el trámite de inicio de solicitud de asignación de uso de suelo basándose en los lineamientos establecidos en la Resolución No. 4-2009 de 20 de enero de 2009, toda vez que se debe tener evidencia en el proceso de evaluación de que se aporta el trámite correspondiente.
4. En la pág. 56 del EsIA correspondiente al punto **4.7 Monto global de la inversión**. Se indica que: “*El monto global de la inversión doscientos cuarenta mil con 00/100 balboas (B/.240,000.00), incluye los estudios preliminares, obtenciones de permisos, pago de cánones / impuestos, compra de material pétreo y trabajos de adecuación de las 6.5 hectáreas.*”. Verificando puntos anteriores y el registro de propiedad, este indica que la superficie de terreno es de 2 ha 8624 m² 43 dm² por lo cual no coincide y solicitamos aclarar lo siguiente:
 - a. Aclarar el área total del proyecto ya que no coinciden el texto citado en este punto con el registro de propiedad.
5. En la pág. 64 del EsIA correspondiente al punto **Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada y perfiles de corte y relleno**. Se indica que: “*Referente a este punto el proyecto se concentra principalmente en la adecuación del terreno por lo que será necesario realizar actividades de rellenos, nivelación y compactación para permitir el correcto desagüe de las aguas pluviales en temporada de lluvia tomando en cuenta lo anteriormente expresado, no se consideran cambios relevantes en cuanto al aspecto topográfico del sitio*”. En la página 66 del EsIA correspondiente al punto 5.6 **Hidrología** se indica que: “*Dentro del polígono de proyecto no existen evidencia de fuentes de aguas naturales o superficiales, sin embargo, el área a desarrollar mantiene colindancia con la servidumbre hídrica de la quebrada llamada El Riito*”. Por lo que solicitamos lo siguiente:
 - a. Presentar los planos topográficos con los perfiles y cotas de elevación del relleno.
 - b. Presentar la zona de protección de la quebrada Riito en cumplimiento con el artículo 23 de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994. Debido que mediante verificación de coordenadas de la Dirección de Información Ambiental mediante informe GEOMATICA-EIA-CAT-I-0091-2025 el polígono es atravesado por la quebrada Riito.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE LOS SANTOS
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

6. Al momento de la inspección el día 7 de febrero de 2025 una de los vecinos del proyecto se acercó al área y la misma hace referencia que años anteriores la quebrada contigua al proyecto se desborda afectando las viviendas cercanas y presentan temor que con el desarrollo del proyecto puedan verse perjudicados, por lo que solicitamos:
- Presentar de la autoridad competente un análisis sobre la vulnerabilidad de riesgo sobre posibles inundaciones futuras en el terreno y áreas colindantes.

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se aplicará lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No.1 De 1 de marzo de 2023.

Atentamente,


GUADALUPE VERGARA
Directora Regional Ministerio
de Ambiente Los Santos

GV/ivm



NOTIFICACION POR ESCRITO:

**DIRECCIÓN REGIONAL DEL AMBIENTE – LOS SANTOS
MINISTERIO DE AMBIENTE**

Yo, **FRIDA MARIA MEDRANO CEBRIAN**, mujer, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, comerciante, con cédula de identidad personal No. 8-834-1070, en representación de la sociedad CAÑAS DEVELOPERS, S.A., legalmente registrada mediante Ficha No. 155740307, desde el 21 de julio de 2023 con RUC 155740307-2-2023 DV95, oficinas ubicadas en Vía Dr. Belisario Porras, Sector de El Ciruelo, Distrito de Pedasí, Provincia de Los Santos, localizable al teléfono 6920-5846, correo electrónico villasandsurfshacks@gmail.com, promotor del proyecto denominado **“NOTIFICACION CAMPESTRE”**, comparezco ante su despacho, dentro del término de la ley, con la finalidad de darme por notificado de la Nota DRLS-AC-0197-1802-2025, emitida por su despacho, en la cual se realiza formal solicitud de información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I presentado para el proyecto tipo Construcción, CONSTRUCCIÓN, el cual se ubicará en Corregimiento de Cañas, Distrito de Tonosí y Provincia de Los Santos.

En este sentido, otorgo autorización a Nora Freeman con cédula de identidad personal N° 8-220-1323 o a Dayana L. Villarreal, con cédula de identidad personal N° 7-702-2375, para que realicen el retiro de dicha nota.

Sin más que agregar,

Atentamente



FRIDA MARIA MEDRANO CEBRIAN
Representante Legal
CAÑAS DEVELOPERS, S.A





Yo, Edgardo Ivan Santamaría Araúz, Notario Público Tercero del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer Suplente con Cédula de Identidad No. 8-237-1806

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con la copia original por lo que la he encontrado en todo conforme.

Panamá 07 NOV 2024

Licdo. EDGARDO IVAN SANTAMARÍA ARAÚZ
Notario Público Tercero



