



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional

*El Pueblo, Presidente!*

Aquí nos ilumina,  
un Sol que no declina  
El Sol que alumbra  
las nuevas victorias  
RUBÉN DARÍO

40  
2019

## INFORME DE INSPECCIÓN AL EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO

### AMPLIACION DEL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN SUEÑO REAL

Proponente: Negocio Escorpión Azul

**Informa:**

**Ing. Aleyda Miranda Balladares**

**Revisa:**

**Ing. Felipe López Solís**  
**Responsable DGA**

Managua 26 de abril del 2019

*Vamos  
Adelante!*  
**CON FE Y  
ESPERANZA!**



**CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!**

Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados

PBX: 2266-8444, 22668451 E-MAIL: pres.ejinaa@inaa.gob.ni WEB: www.inaa.gob.ni Aptdo. 1084





## CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN .....	3
II. ANTECEDENTES .....	4
III OBJETIVOS DE LA INSPECCIÓN .....	5
3.1 Objetivo General.....	5
3.2 Objetivos Específicos .....	5
IV UBICACIÓN DEL PROYECTO .....	6
V PARTICIPANTES DE LA INSPECCIÓN .....	6
VI OBSERVACIONES .....	7
4.1 El sistema de abastecimiento de agua potable propuesto .....	7
4.2 Manejo de las aguas residuales domésticas.....	7
4.3 Entorno del Proyecto.....	7
V. CONCLUSIONES .....	8

*Vamos  
Adelante!*  
**CON FE Y  
ESPERANZA!**



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional  
*El Pueblo, Presidente!*

Aquí nos ilumina,  
un Sol que no declina  
El Sol que alumbra  
las nuevas victorias  
RUBÉN DARÍO

40  
2019

## I. INTRODUCCIÓN

El proyecto Ampliación de Lotificación Sueño Real, consiste en lotificar un área de 30 manzanas equivalentes a 2,440.244 vr<sup>2</sup>, con un total de 683 lotes, cuyo costo es de US\$6,100,000 millones de dólares.

El proyecto incluye construir la infraestructura correspondiente a calles, accesos, área comunal, electricidad, sistema hidrosanitario y pluvial, obras de protección de cauces existentes, sistema de abastecimiento de agua potable y el diseño del sistemas individuales para el tratamiento de aguas residuales que será construido por el lote habiente, similar a la propuesta de la primera etapa que fue autorizada por Marena.

Debido a que el proyecto incluye el componente de agua potable y el manejo de aguas residuales domésticas, y sobre la base del **Decreto 21-2017**, Sistema de Evaluación Ambiental de Permisos y Autorizaciones para el Uso Sostenible de los Recursos Naturales, que en el Artículo número 8 establece "*la Creación de Comisiones Interinstitucionales para la evaluación ambiental. Marena o Consejos Regionales que ordena crear y coordinar Comisiones Interinstitucionales para la Evaluación Ambiental de los proyectos*", **los incisos a) y b)**, en donde se señala que la Comisión estará conformada por Representantes de las Unidades de Gestión Ambiental Sectoriales, por Representantes de las Unidades de Gestión Ambiental de Entes Autónomos de Gobierno, entre otros, y que en el **Artículo No. 7** se numera las funciones de la comisión interinstitucional para la evaluación ambiental, en el cual señala en su **inciso 3**, que "*una de las funciones de la Comisión es integrar el equipo para realizar las visitas de campo que se programen*", el Departamento de Gestión Ambiental, a solicitud de Marena, el día 25 de abril del año 2019 participó en la Inspección al Emplazamiento del proyecto "Ampliación del proyecto Lotificación Sueño Real".



**CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!**

Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados

PBX: 2266-8444, 22668451 E-MAIL: pres.ejinaa@inaa.gob.ni WEB: www.inaa.gob.ni Apto. 1084



En este informe se describen las actividades realizadas durante la inspección y las observaciones obtenidas del Sitio, durante el recorrido realizado por la Comisión.

## II. ANTECEDENTES

El proyecto Lotificación Sueño Real se ha desarrollado en dos etapas.

### La primer Etapa

La primera etapa inició las gestiones del Permiso Ambiental ante Marena en el año 2018, realizándose la vivita al emplazamiento el día 15 de enero del 2018, la cual consistió en construir 1,684 lotes habitacionales en 6 etapas, en un área de 63 manzanas (444,332.00 metros cuadrados).

El proyecto incluyó la construcción de calles, accesos, área comunal, electricidad, agua potable, sistema de tratamiento de aguas residuales individual BIODIGESTOR, FAFA, FILTRO DE ZEOLITA y un sistema de drenaje pluvial. El sistema de abastecimiento de agua potable sería construido por el Proponente (Ref. L. Alvarado, Informe de Inspección al Sitio del Proyecto Lotificación Sueño Real municipio de Ciudad Sandino, Departamento de Managua, febrero 2018). DGA INAA.

De acuerdo al informe Ayuda Memoria de Reunión de la Comisión efectuada en Marena el día 22 de febrero del 2019, cuyo objetivo fue revisión del Dictamen Técnico, el Proyecto cumplió con el proceso correspondiente que incluyó la visita de emplazamiento al proyecto, el Estudio de Impacto Ambiental y dos Adendas al EIA que mandata la Ley. En esta reunión la comisión acordó: a) Proceder a la entrega del Permiso Ambiental del Proyecto, b) Incluir como condicionantes del Permiso Ambiental del Proyecto el monitoreo de los pozos de abastecimiento de agua cercanos al proyecto, como



medida de vigilancia de la calidad del agua subterránea, la construcción de los sistemas de tratamiento individual debe registrarse con la NTON 05 027-05, y que en los contratos de compraventa el proponente debía incluir el diseño del sistema de tratamiento y las responsabilidades que deriven de éste.

### **La segunda Etapa**

La segunda etapa del Proyecto denominado Ampliación del proyecto Lotificación Sueño Real, fue sometido al Proceso de permiso y evaluación ambiental ante Marena por medio de la carta fechada el 11 de abril del 2019, para lo cual Marena solicitó la participación de un funcionario del Departamento de Gestión Ambiental, iniciando con la Inspección del Emplazamiento el día 25 de abril del año en curso.

## **III OBJETIVOS DE LA INSPECCIÓN**

### **3.1 Objetivo General**

- ✓ Atender solicitud de Marena para el acompañamiento en el proceso de Permiso Ambiental del proyecto Ampliación del proyecto de lotificación Sueño Real.

### **3.2 Objetivos Específicos**

- Integrar el equipo interinstitucional del sector agua y saneamiento para realizar la visita de campo programada por Marena.
- Colectar información ambiental durante el recorrido al emplazamiento del proyecto.



- Determinar los posibles impactos ambientales que puedan ser generados con la ejecución del proyecto al entorno, y del entorno al proyecto.
- Emitir recomendaciones para ser integradas a los Términos de Referencia para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto.

#### IV UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se localiza en el municipio de Ciudad Sandino, Departamento de Managua, del km 9 carretera nueva a León, 4.5 km al Oeste, en el sector conocido como el Nilo.

#### V PARTICIPANTES DE LA INSPECCIÓN

Institución	Representante	Cargo
MARENA	Heidi Vallecillo	Especialista Ambiental
	Carlos Juárez	Especialista en aguas superficiales y subterráneas
	María Gertrudis Gómez	Especialista ambiental Delegación Territorial
Alcaldía Ciudad Sandino	Julio Dávila	Inspector Ambiental
INAA	Aleyda Miranda Balladares	Responsable de Normas Técnicas Ambientales
Proponente	Fabricio Morales	Gerente Administrativo Sueño Real

## VI OBSERVACIONES

### 4.1 El sistema de abastecimiento de agua potable propuesto.

Según el perfil del Proyecto, el proponente actualmente realiza la solicitud de factibilidad de conexión de agua potable ante la ENACAL como requisito de procedimiento. Sin embargo, de antemano señala, que el sector donde se emplazará el proyecto no existe servicio de abastecimiento público, por lo cual han procedido a presentar documentación ante la Autoridad Nacional del Agua para la perforación de pozo y la explotación del pozo existente.

### 4.2 Manejo de las aguas residuales domésticas.

En el perfil del proyecto se propone la construcción de sistemas de tratamiento individual de aguas residuales, los cuales consisten en tratamiento primario, biodigestor, filtro de zeolita y pozo de infiltración, el cual será construido por el Lote habiente y diseñado por el Proponente.

### 4.3 Entorno del Proyecto.

En el área de influencia directa del proyecto, es un área intervenida ya que se han desarrollado diferentes urbanizaciones tales como San Andrés, San Miguel, Santa Eduvigis, lotificación Monte Cielo, entre otras.

La etapa I del proyecto está dividido de la etapa II por medio de un cauce de drenaje pluvial, el cual al momento de la inspección se observó la realización de obras de mejoramiento. De acuerdo a lo expresado por el representante del proponente, las obras estaban siendo ejecutadas en coordinación con la Alcaldía de Ciudad Sandino.



## V. CONCLUSIONES

1. En los términos de referencia del proyecto se deben solicitar información sobre la calidad del efluente a ser infiltrado y el cumplimiento de calidad de acuerdo a la NTON 05 026 05, Artículo 12 cuadro No. 6 Recarga de acuíferos.
2. El proyecto propone la infiltración de las aguas residuales, por lo cual se deben realizar las pruebas de infiltración respectivas, las cuales deben ser solicitadas en los Términos de referencia como parte de los Estudios Básicos del proyecto, y completar la información de los Estudios Básicos establecidos en el Artículo 7 de la NTON 05 026 05.
3. Previo a la venta de los lotes, el proponente deberá garantizar el servicio de abastecimiento de agua potable y realizar las gestiones ante Enacal para obtener la constancia factibilidad de conexión, tanto para el agua potable como para el manejo de las aguas residuales, requisito que debe ser solicitado en los Términos de Referencia para el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto.
4. Sobre el servicio de abastecimiento de agua potable, en caso que Enacal emita la constancia de No Factibilidad Técnica el Proponente deberá aclarar cómo se administrará la prestación del servicio.

*Adelante!*  
**CON FE Y  
ESPERANZA!**