

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 20 de mayo de 2025

DEIA-DEEIA-AC-0057-2005-2025

Señor

JUAN BUSTAMANTE

Representante legal

INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.

E. S. D.

Respetado Señor Bustamante:

Hoy: 7 de julio de 2025
Siendo las 11:57 de la Mañana
notifique personalmente a Juan Bustamante de la presente
documentación Primera int. Oficina de la
Fabrica Madero
Notificador Juan Bustamante Notificado Juan Bustamante

De acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, le solicitamos la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado "**PH TORRES DEL NORTE**", a desarrollarse en el corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá, cuyo promotor es **INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.**, que consiste en lo siguiente:

1. Mediante Nota **DIPA-134-2025**, la Dirección de Política Ambiental (**DIPA**), en atención a la evaluación del EsIA, solicita lo siguiente:
 - a. *"Incluir los costos de gestión ambiental en el Flujo de Fondos del análisis económico. La estimación de los indicadores de viabilidad socioeconómica y ambiental se realizó con datos provisionales de costos de gestión ambiental, basado en proyectos similares."*
2. Mediante Nota N°. **MSM-DGA-039-2025**, el **Municipio de San Miguelito**, tras la revisión del EsIA, presentan las siguientes observaciones:
 - a. *"En la sección 4.8, no se menciona a la Alcaldía de San Miguelito como autoridad involucradas en la evaluación y regulación de todos los aspectos del proyecto. Por lo que se requiere incluir."*
3. Mediante el **MEMORANDO -DCC-331-2025**, la Dirección de Cambio Climático solicita lo siguiente:

Adaptación:

5.8.2 Riesgo y vulnerabilidad climática y por cambio climático futuro, tomando en cuenta las condiciones actuales en el área de influencia.

- *El consultor debe identificar los posibles riesgos climáticos, utilizar como ejemplo la tabla 3. Dentro de la resolución ministerial 0113: <https://www.gacetaoficial.gob.pa/pdfTemp/30058/105548.pdf>.*

5.8.2.3 Análisis de Identificación de Peligros o Amenazadas

- *Sin comentarios adicionales, para próximos estudios el consultor debe responder a lo incluido dentro de la guía dentro de la resolución 0113.*

5.8.3. Análisis e identificación de vulnerabilidad frente a amenazas por factores naturales y climáticos en el área de influencia

- *El consultor deberá actualizar los resultados de la matriz, en caso de ser necesario, tomando en cuenta las recomendaciones en los puntos anteriores.*



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- Recomendamos ajustar y colocar el contenido con base a la guía mencionada. En el punto 5.8.1 se hace una descripción de las condiciones climáticas del área del proyecto, pero no una ponderación de sensibilidad, amenaza y riesgo.

9.8.1 Plan de adaptación al cambio climático

ii. Formulación de medidas de adaptación:

Para la generación de las medidas de adaptación, el promotor/consultor deberá ajustar/actualizar la tabla correspondiente, tomando en cuenta los resultados y comentarios del análisis de vulnerabilidad frente a amenazas climáticas presentadas en la sección 5.8.3. Se recuerda que cada amenaza climática identificada debe contar con al menos una medida de adaptación específica, técnica y contextualizada, orientada preferiblemente a la prevención y no únicamente a la respuesta. Además, se identificaron varias medidas de adaptación que requieren ser fortalecidas por su bajo nivel de detalle técnico y poca relación con la amenaza. Por ejemplo, en la amenaza climática de reducción de precipitación se indica como medida de adaptación la recolecta de agua para el debido abastecimiento de agua potable para los trabajadores del proyecto, lo cual debe ser ajustado. Así mismo, evitar duplicar las amenazas climáticas, como, por ejemplo, la ola/golpe de calor que se repite en dos ocasiones. Las medidas deben estar descritas de forma detallada y organizada, según el formato de referencia aprobada para la identificación y descripción de las medidas de adaptación, garantizando su trazabilidad con la amenaza correspondiente. Se recomienda la revisión de la Resolución No. DM 0113-2024, que adopta la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de las variables de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental (EIA). Formato de referencia para la identificación y descripción de las medidas de adaptación.

Vulnerabilidad obtenida frente a las amenazas climáticas en la sección 5.8.3	Medida de Adaptación	Descripción de la medida de adaptación a implementar
(Por ejemplo: aumento del nivel del mar, aumento de precipitación, eventos climáticos extremos, entre otros, de acuerdo con lo analizado en el aportado 5.8.3	Medida de adaptación 1: Medida de adaptación identificada para atender la vulnerabilidad obtenida frente a la amenaza climática. Nota: pueden identificarse una (1) o más medidas de adaptación para una amenaza.	En esta sección se deberá describir la medida de adaptación a implementar de forma detallada.

iii. Plan de Monitoreo:

El consultor/promotor deberá ajustar/actualizar el Plan de Monitoreo de acuerdo con los comentarios del punto ii. Formulación de medidas de adaptación. Así mismo, deberá establecerse la periodicidad de revisión y actualización del plan de adaptación durante la vida útil del proyecto, para que pueda responder a los posibles cambios en las condiciones climáticas y fortalecerse de la experiencia adquirida en la implementación de las medidas de adaptación. Se recomienda la revisión de la Resolución No. DM 0113-2024, que adopta la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de las variables de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental (EIA).

Mitigación:**4.4 Identificación de fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)**

En el EsIA, el promotor copia el contenido de la tabla 2, de la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental, aprobada por la Resolución DM-0113-2024, de 12 de junio de 2024;



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

pero no detalla las fuentes de emisiones por categoría, tipo de fuente, actividad y gases asociados a cada una de las fuentes de emisiones del proyecto.

Se presenta una estimación sobre las posibles emisiones de gases de efecto invernadero, por alcance, tipo de fuente y actividad, lo cual, pese a que es un esfuerzo loable, no es necesario, ya que las estimaciones de las emisiones se presentan al final de la fase de construcción o anualmente, si dicha fase es mayor a un año, como es el caso de este proyecto. Tales estimaciones se deben realizar con los datos de actividad registrados por tipo fuente y actividad durante la fase de construcción.

Cabe indicar que, durante la fase de construcción se incurrirá en remoción de suelos, cuya fuente de emisión no está considerada, por lo que es necesario sea incluida. Adicional, el EsIA indica que, como posibilidad se contratarán los servicios de la empresa encargada de la distribución de energía en el sector (Elektra Noreste, S.A), en cuyo caso, también debe incluirse esta categoría de fuente, bajo alcance 2.

Es importante aclarar que, la producción y/o el transporte de materiales, insumos y empleados no son fuentes de emisiones imputables al proyecto. Las emisiones por el transporte solo se incluyen cuando es realizado con equipo rodante bajo el control del proyecto. Tampoco se incluyen como fuentes de emisiones los materiales, productos e insumos, ni los residuos o desechos generados durante la fase de construcción.

Se recomienda que se identifiquen las fuentes de emisiones por categoría, tipo de fuente, actividades y gases de efecto invernadero asociados a cada una de las fuentes. Para tal efecto, se recomienda que esta información se presente bajo el formato de la citada tabla 2, en la cual solo deben detallarse las actividades responsables de la generación de las emisiones por tipo de fuente.

9.8.2 Plan de mitigación al cambio climático (incluyendo aquellas medidas que se implementarán para reducir las emisiones de GEI)

En tabla 55 del EsIA, el promotor presenta las medidas de mitigación de las emisiones de forma incompleta e incluye fuentes que no son imputables a la fase de construcción. Además, dichas medidas no se presentan de forma desagregada por categoría, tipo de fuente y actividad y no se incluyen las medidas de mitigación para las fuentes de emisiones correspondientes a la remoción de la vegetación y remoción de suelos.

Por lo anterior, se recomienda que las medidas de mitigación se presenten siguiendo el formato de la tabla 7, de la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental, aprobada por la Resolución DM-0113-2024. La estructuración de las referidas medidas bajo el formato de la citada tabla propiciará un mejor seguimiento por tipo de fuente y actividad y facilitará el registro de los datos de actividad para el reporte de las emisiones al momento de su presentación y su posterior evaluación por MiAMBIENTE.

En lo concerniente al cronograma de implementación de las medidas de mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero, se recomienda que este se estructure de conformidad con los ajustes recomendados en los párrafos anteriores de esta sección y estructurarse por tipo de fuente, actividad y medida de mitigación y para cada una de las medidas se les incluye el tiempo o periodo en el que se implementarán (bimensual, trimestral, semestral, etc.); tal como se indica a continuación:

<u>Fuente de emisión</u>	<u>Actividad</u>	<u>Medida de mitigación</u>	<u>Periodo</u>

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Para cualquier consulta deberá contactar a la Secretaría de la Dirección para una cita virtual mediante el correo: eiacambioclimatico@miambiente.gob.pa

4. Mediante Nota: 026-UAS-SDGSA-2025, el Ministerio de Salud (MINSA), remite Informe Técnico N° 019-2025, señalando entre sus conclusiones que: “*El Estudio presentado no especifica las normas de calidad de aire utilizadas como referencia, y aunque se mencionan mediciones realizadas durante 8 horas, no se detalla la norma que respalda dichas mediciones. Esta omisión dificulta evaluar la conformidad del análisis con los estándares normativos correspondientes*”. En este mismo sentido mencionan que: “*Por tanto, recomienda al Ministerio de Ambiente solicitar una subsanación del documento, ya que la falta de cumplimiento impide evaluar adecuadamente los impactos ambientales en salud*”. Por lo que se solicita lo siguiente:
 - a) Presentar análisis de calidad de aire de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 021 del 24 de enero del 2023 y la Resolución No. 632 de 16 de agosto de 2023 (original o copia notariada), en al área de influencia directa del proyecto; por un laboratorio acreditado por el Consejo Nacional de Acreditación de Panamá (CNA).
5. Mediante nota MC-DNPC-PCE-N-N°331-2025, el Ministerio de Cultura (MiCultura), señala en su informe a campo “... en atención a la protección de la Ruta del Camino Real, se recomienda incluir en el Plan de Manejo Arqueológico del proyecto:
 - a) “*El arqueólogo debe realizar un levantamiento de ruta del Camino Real localizada en el proyecto, a fin de conocer su trazado dentro del polígono y evaluar y cuantificar la magnitud del impacto del proyecto sobre la ruta colonial. Para ello puede consultar el track del Camino Real que reposa en esta Dirección, adjunto el track del recorrido del Camino en formato digital.*

17P 661795.99 E / 1001931.55 N	CRQT2
17P 661797.48 E / 1001833.17 N	CRQT3
17P 661913.34 E / 1001563.39 N	CRQT4
17P 662041.59 E / 1001203.24 N	CRQT5
17P 662049.00 E / 1000936.98 N	CRQT6
17P 661983.33 E / 1000863.86 N	Corredor Norte

- b) *Establecer un área de amortiguamiento para proteger y salvaguardar la ruta del Camino Real en el proyecto, el cual debe cumplir con los 15 metros a cada lado desde el centro de la ruta (Ley N°456 de 15 de noviembre de 2024, que declara patrimonio cultural panameño la Ruta Colonial Transístmica de Panamá).*

Nota: se adjunta CD con track del Camino Real

6. En la página 13 del EsIA, punto 2.2 Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión, señala que “*Se construirán 2 edificios tipo comercial/ residencial con 9 locales en planta baja y 20 apartamentos y 15 edificios de tipo de residencia con 64 apartamentos cada uno. El acceso se realizará por la carretera Chivo-Chivo. Contará con áreas de uso público como parques Infantiles, áreas deportivas, y áreas para actividades al aire libre*”. En este mismo sentido, en la página 370 del EsIA, se presenta en la **Tabla 50. Plan de Manejo Ambiental**, las medidas de mitigación y/o prevención de cada impacto identificado, señalando lo siguiente: “*100. Establecer o habilitar un sitio para el estacionamiento de los vehículos del proyecto y de los trabajadores, a fin de que no interfieran en el tránsito del área*”. Adicionalmente, en los documentos legales se aporta Certificado de Propiedad de la Finca con Folio Real N°57976 y finca con la finca Folio Real N°30430706, sin embargo, dentro del alcance del estudio solamente se menciona que la finca Folio Real



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Nº30430706, es la que se pretende utilizar para el desarrollo del proyecto. Toda vez que no se aportan las coordenadas del área que será utilizada para la construcción de los edificios, áreas de uso público y estacionamientos; y además no se menciona que superficie de la Finca con Folio Real N°57976 se utilizará para el desarrollo del proyecto, se solicita:

- a) Aclarar qué superficie de la Finca con Folio Real N°57976, se contempla utilizar para el desarrollo del proyecto y aportar las coordenadas de ubicación.
 - b) Aportar las coordenadas de ubicación de los edificios y de las áreas que este conlleva e indicar la superficie a utilizar para cada una.
 - c) Presentar esquema en el cual se visualice de manera clara la superficie a utilizar para la construcción de las infraestructuras y áreas de uso público.
 - d) Indicar cantidad de apartamentos por cada edificio tipo comercial/residencial.
 - e) Indicar con cuántos estacionamientos contará el proyecto.
7. En la página 25 del EsIA, punto **4.3.2.1 Construcción**, detallando las actividades que se darán en 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, transporte público, otros), referente a las infraestructuras que formarán parte del proyecto se señala : “• *Levantar cerca perimetral (obras de cerramiento) 24 I04-02 v.9 106-133-24-011-v.0* • *Remoción de capa vegetal* • *Conformar y nivelar terreno (movimiento de tierra)* • *Infraestructura – Sistema Potable* • *Infraestructura – Sistema Pluvial* • *Infraestructura – Sistema Sanitario* •”. Adicionalmente, se menciona que: “*En caso de requerirse actividades de voladuras para trabajos de nivelación y terracería en el área del proyecto, se realizarán las siguientes actividades: • Reuniones de Seguridad previas a las voladuras • Inspección del área del tiro • Rectificación de Barrenos*”. Por lo que se solicita:
- a) Aclarar si se contempla el uso de voladuras para el desarrollo de proyecto. En caso de ser afirmativo deberá:
 - i. Ampliar la información presentada para el uso de voladura en cuanto a la metodología a emplear, tipo de explosivos, profundidad, cantidad de material que se removerá, frecuencia, tipo de material a extraer y horarios.
 - ii. Presentar coordenadas de la ubicación y superficie del lugar donde se presente realizar las voladuras.
 - iii. Presentar el distanciamiento georreferenciado de la comunidad más cercana al sitio donde se pretende realizar la voladura.
 - iv. Presentar impactos identificados referente al uso de voladuras con sus respectivas medidas de mitigación.
 - b) Aclarar cuál es el volumen aproximado de tierra a remover, según las especificaciones del diseño del mismo.
8. En las páginas 31 y 32 del EsIA, punto **4.3.2.2 Operación**, detallando las actividades que se darán en 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 tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros), referente al Sistema de Acueducto señala que: “*Para conocer del abastecimiento de agua potable y existencia de sistema de alcantarillado sanitario por parte del Instituto de acueducto y alcantarillado nacional (IDAAN), para nuestro proyecto, se envió nota de consulta en referencia a estos temas; y se nos comunicó por medio de la Nota N° 126 Cert- DNING del 26 de abril de 2024 (Anexo 14.13.1), que existe una línea de acueducto en PVC de D=6 pulgadas ubicada en la calle Los Callejones. Lugar donde se realizaron pruebas y se obtuvo la gráfica de presión, (Anexo 14.13.1a) y posteriormente la empresa Inmobiliaria La Tesorera S.A., deberá solicitar la previa básica y solicitud de interconexión a esta línea. Por tratarse de un tubo de D=6 pulgadas.*



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

consideramos que éste sería insuficiente para dotar del servicio de agua potable a todo el desarrollo, por lo tanto, se consideraría este punto de abastecimiento de agua parcialmente para la fase de construcción del proyecto”. Toda vez que se menciona que el tubo de 6 pulgadas es insuficiente para abastecer de agua potable al proyecto y solo se consideraría para la fase de construcción. Aunado a lo anterior en las páginas 833 y 834 en el EsIA se presentan los planos correspondientes a la interconexión y en los mismos se puede visualizar que la fecha de expiración es 8 de mayo del 2021, adicional en las páginas 815 y 816 las gráficas de presión presentadas están caducadas ya que en el pie de página indica que su vigencia es de 6 meses. Por lo que se solicita lo siguiente:

- a) Aclarar cómo se abastecerá de agua potable al proyecto durante su etapa de operación.
 - b) Presentar previa básica para la interconexión del proyecto, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), en la cual certifique que cuenta con la capacidad para abastecer de agua potable al proyecto.
 - c) Presentar planos de la interconexión y las gráficas de presión actualizadas, en base a lo antes señalado.
9. En la página 33 del EsIA, punto 4.3.2.2 Operación. detallando las actividades que se darán en 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 tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros). En cuanto al Sistema Sanitario, señala que: “*Dado que el proyecto contará con 2 edificios tipo comercial/ residencial y 15 edificios de tipo de residencial, los cuales serán construidos por etapas; el promotor tiene 2 alternativas para el sistema de tratamiento de las aguas residuales, lo cual dependerá del número de edificios a construir al inicio del proyecto*”. En este mismo sentido el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), mediante nota No. 017-DEPROCA-2025, señala lo siguiente: “*en el estudio se menciona que se están considerando y analizando diversas alternativas técnicas, para su implementación. En este sentido, es importante precisar si la construcción y operación de dicha planta se desarrollará bajo otra herramienta ambiental adicional, como un estudio de impacto ambiental específico o un proceso de evaluación complementario, con el fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos y una adecuada valoración de sus posibles impactos*”. Toda vez que no se define cuál de las dos alternativas utilizará el proyecto se solicita:
- a) Definir cuál será el Sistema a utilizar para el Tratamiento de Aguas Residuales en el proyecto.
 - En caso de optar como sistema de tratamiento de las aguas residuales con la instalación de una laguna de doble aireación para tratamiento de aguas residuales, deberá:
 - i. Ampliar la información presentada en cuanto al manejo de aguas residuales, y cómo será la disposición final de los lodos.
 - ii. Presentar coordenadas de ubicación y superficie de la laguna y de todos los componentes que este conllevara este sistema de tratamiento.
 - iii. Prueba de percolación del suelo original o copia de firma notariada por un profesional idóneo donde se establezca que el suelo cuenta con la capacidad para manejar el volumen de aguas tratadas.
 - En caso de optar por la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, deberá:
 - i. Ampliar la información referente al funcionamiento del sistema de tratamiento de las aguas residuales, su desinfección, el tratamiento y disposición final de los lodos.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- ii. Aclarar la ubicación punto de descarga de la Planta de Tratamiento de las Aguas residuales, ya que el mismo en la verificación de DIAM, se visualiza fuera de la quebrada la Tesorera.
- b) Presentar memoria técnica del sistema de tratamiento de aguas residuales propuesto, e indicar si este cuenta con la capacidad para tratar las aguas residuales provenientes de los desechos líquidos y sólidos generados por los residentes y áreas contempladas en el EsIA, considerando el volumen de capacidad máxima que tendrá el sistema de tratamiento para tratar las mismas.
10. En la página 62 del EsIA, señala en el punto 4.6. **Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31**, señala que: “*Se anexa el esquema de ordenamiento territorial, el certificado de uso de suelo y la solicitud de modificación del esquema de ordenamiento territorial denominado DESARROLLO DEL NORTE aprobado mediante Resolución No. 1187-2022 del 12 de diciembre de 2022 y Resolución No. 314-2024 del 30 de abril de 2024, ubicado en el Corregimiento de Omar Torrijas Herrera, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá, que consiste en el cambio de uso de suelo código de zona RBS (Residencial Bono Solidario) a RM2-C2 Residencial de Alta Densidad-Comercial de Intensidad Alta para el Macro Lote ML-29, ubicado en el folio real No. 30430706*”. En este mismo sentido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), mediante nota 14.120.0-058-2025, señala dentro de sus observaciones lo siguiente: “*En los anexos incluye Nota s/n del 29 de noviembre de 2024, Dirigida al Director de Ordenamiento Territorial donde solicita el cambio de uso de suelo del Macro Lote ML-29, ubicado el Folio Real 30430706: Deberá presentar la certificación obtenida.*”. Por lo que se solicita:
- a) Presentar Certificación del cambio de Uso de Suelo del proyecto en evaluación, aprobado por la entidad competente.
11. En la página 162 del EsIA, punto **6.1.1. Identificación y categorización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción**, señala que: “*Para este proyecto se observan árboles de gran tamaño. Siendo remanente de antiguos bosque de la zona. La composición de las plantas como resultado de los muestreos se registró un total de 70 especies entre árboles, arbustos, hierbas y otros; distribuidos en 38 familias. La familia con mayor número de especies es la Fabaceae (12), seguido de Rubiaceae (7), Malvaceae (5) y Poaceae (5)*”. En este mismo sentido, la Dirección de Forestal (DIFOR), mediante **MEMORANDO DIFOR-205-2025**, indica que: “*...no se especifica la superficie por tipo de vegetación sobre la cual se pretende desarrollar el proyecto. - Indicar en la metodología del inventario el criterio técnico utilizado para realizar dicho inventario, además, se debe calcular el volumen en m³ de los árboles inventariados*”. Toda vez, que no se especifica la superficie que será afectada dentro del área del proyecto la Dirección de Forestal solicita lo siguiente:
- a) “*Indicar en la metodología del inventario el criterio técnico utilizado para realizar dicho inventario, además, se debe calcular el volumen en m³ de los árboles inventariados*”.
- Adicionalmente se solicita:
- a) Indicar cuál será el porcentaje de vegetación existente que será afectada por el desarrollo del proyecto.
- b) Integrar a la propuesta del proyecto, el concepto de conservación de una superficie de Bosque y presentar las coordenadas (Datum de referencia) de las zonas dispuesta como áreas de conservación y zonas de desarrollo.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Nota: Las áreas propuestas como superficies de conservación y zonas de desarrollo solicitadas no forman parte de las establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

12. En la página 782 del EsIA, se presenta en los anexos del **Estudio Hidrológico e Hidráulico** las secciones transversales de la quebrada Tesorera, en la cual se visualiza en el plano que parte de la delimitación del área de drenaje de la quebrada Tesorera se encuentra dentro del polígono del proyecto. En este mismo sentido, la Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), mediante **Memorando DSH-0201-2025**, señala lo siguiente: *“Para el cumplimiento de la normativa, se debe garantizar los márgenes de protección que establece el cumplimiento de la Ley 1 del 3 de febrero de 1994, en especial su artículo 24, en la cual el promotor deberá conservar los bosques de galería y no puede afectar el área de protección no menor de 10 metros del ancho a ambos lados de la fuente hídrica”*. Adicional, La Dirección Regional de Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico de Inspección a Campo **DRPM-SEIA-No.003-07-04-2025**, señala que *“...en ciertas secciones se contaba con pasos temporales en zonas, debido a los drenajes naturales”*. En este mismo sentido, en la sección de anexos del EsIA, se aporta Estudio Hidrológico – Hidráulico y dentro de sus recomendaciones indican las siguientes: *“...Mantener los niveles de terracería propuestos, y como mínimos 1.50 mts, por encima de los niveles de avenida máximos ...El promotor o desarrollador del proyecto, deberá contemplar, las aguas pluviales del terreno colindante, puesto que es un terreno sirviente, estas aguas pluviales deberán ser canalizadas y controladas dentro del desarrollo, de manera que no exista problemas por el control de las aguas.- El terreno colindante al proyecto, mantiene pendientes abruptas, por esta razón el promotor y en cumplimiento de la normativa que rige a terrenos sirvientes, deberá tener en cuenta las estructuras necesarias para su control, de manera que no afecte el desarrollo del proyecto productos de estas erosiones que son presentes en este tipo de terrenos”*.. Por lo que se solicita:

- a) Presentar las coordenadas UTM de la zona de protección de la fuente hídrica, colindante al proyecto, de acuerdo con la Ley Forestal.
- b) Aclarar el sistema de drenaje a emplear para la canalización de las aguas pluviales y aportar coordenadas UTM de ubicación del área donde será realizado.
- c) Identificar los riegos o impactos a generar y las medidas a ser aplicadas con respecto a lo antes mencionado, para evitar la afectación a terceros.
- d) Presentar georreferenciada la superficie del área de drenaje de la quebrada Tesorera que traslape con el proyecto.
- e) Presentar Plan de contingencia y medidas de mitigación en caso de crecidas (desbordamiento) de la quebrada la Tesorera, garantizando la no afectación al desarrollo proyecto, por exceso de lluvia o cualquier otra eventualidad, tomando en consideración que el proyecto cuenta con pendientes abruptas.

13. Mediante documentación legal aportada se presenta el Certificado de Propiedad de la Finca con Folio Real N°30430706, la cual dentro de los gravámenes y derechos reales vigentes señala lo siguiente: *“CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION... DECLARA LA PARTE DEUDORA Y/O GARANTE HIPOTECARIO QUE SE COMPROMETEN DURANTE TODA LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO A NO DEMOLER, MODIFICAR O ADICIONAR LAS MEJORAS EXISTENTES, EFECTUAR NINGUNA NUEVA CONSTRUCCIÓN, ARRENDAR VENDER, NO SEGREGAR, NI EN NINGUNA OTRA FORMA ENAJENAR O GRAVAR EN TODO O EN PARTE EL BIEN HIPOTECADO DE QUE TRATA LA PRESENTE ESCRITURA, SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO DEL BANCO PAZ...”*. Toda vez que se el Certificado de Propiedad cuenta con las limitantes ya descritas anteriormente, sin el previo consentimiento y por escrito del banco, se solicita:



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- a) Presentar autorización por parte del Banco Hipotecario el cual exprese su consentimiento para el uso de la finca N°30430706, para el desarrollo del proyecto, firmado por el representante legal, debidamente notariado.
- b) Certificado del Registro Público del Banco Hipotecario, copia de la cédula del representante legal, debidamente notariada.

Nota: Presentar las coordenadas solicitadas en DATUM WGS-84 y formato digital (Shape file y Excel donde se visualice el orden lógico y secuencia de los vértices), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. DM-0221-2019 de 24 de junio de 2019.

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Atentamente,


GRACIELA PALACIOS S.
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental.

GPS/IR/yd/amm
gr Palam



REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNE DE RESIDENTE PERMANENTE

**Juan Guillermo
Bustamante Bedoya**

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 22-JUL-1970

LUGAR DE NACIMIENTO: COLOMBIA

NACIONALIDAD: VENEZOLANA

SEXO: M

TIPO DE SANGRE:

EXPEDIDA: 11-AGO-2017

EXPIRA: 11-AGO-2027

E-8-151889

