

**MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE CHIRIQUÍ  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
No. 90-2019**

**I. DATOS GENERALES**

**FECHA:** 29 DE OCTUBRE DE 2019

**NOMBRE DEL PROYECTO:** RESIDENCIAL BALMORAL II ETAPA 3

**PROMOTOR:** INMOBILIARIA CAMIJURA, SOCIEDAD ANÓNIMA

**REPRESENTANTE LEGAL:** LUIS RAMON ARIAS VALDERRAMA

**UBICACIÓN:** CORREGIMIENTO DE LOS ALGARROBOS, DISTRITO DE DOLEGA, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ

**II. ANTECEDENTES**

El día cuatro (4) de octubre de 2019, el promotor INMOBILIARIA CAMIJURA, SOCIEDAD ANÓNIMA., persona jurídica, con Folio N° 155630970 cuyo Representante Legal es el señor LUIS RAMON ARIAS VALDERRAMA, con cédula de identidad personal 4-125-729; presentó a través de la plataforma en línea (PREFASIA) del Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado “RESIDENCIAL BALMORAL II ETAPA 3” elaborado bajo la responsabilidad de los consultores GISELA SANTAMARIA y CINTYA SANCHEZ, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), mediante las Resoluciones IAR-010-98 e IAR-074-98, respectivamente (foja 1 del expediente administrativo correspondiente),

De acuerdo al EsIA, el proyecto en evaluación titulado “RESIDENCIAL BALMORAL II ETAPA 3”, consiste en habilitar dentro de una superficie de 8 hectáreas + 8,980.85 m<sup>2</sup>, un total de 80 lotes para la construcción de viviendas, bajo la norma Residencial de Baja Densidad - R-1, un lote comercial con la Clasificación C-1. Los lotes para las viviendas tendrán entre 599.071 m<sup>2</sup> a 781.830 m<sup>2</sup> de terreno y las casas con una distribución de dos (2) recámaras, un (1) baño, sala-comedor, cocina, lavandería, tanque séptico para el manejo de las aguas residuales, tinaqueras para el depósito temporal de los desechos sólidos domésticos, luz eléctrica, agua potable proveniente de la perforación de un pozo, además, tendrá calles internas, aceras, cunetas (drenajes pluviales) y las áreas de uso público (2), dispondrá de bancas, luminarias, media cancha de baloncesto, gazebo, juegos infantiles (pasa manos, rueda, juegos múltiples)

El área de construcción del proyecto será de 8 hectáreas + 8,980.85 m<sup>2</sup>; el mismo se desarrollará sobre la Finca con Folio Real No. 32278852, con Código de Ubicación 4609, la cual se localiza en el corregimiento de Los Algarrobos, distrito de Dolega, provincia de Chiriquí.

El monto total de la inversión se estima en B/ 2, 900,000.00 (Dos Millones Novecientos Mil de Balboas);

El proyecto se construirá en las coordenadas UTM (DATUM WGS-84) ubicadas en los siguientes puntos, según se describe en el EsIA presentado y el polígono consta de un área aproximada de 8 has + 8980.85 m<sup>2</sup>; de acuerdo a la verificación de coordenadas realizada por parte de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental:

PUNTO	NORTE	ESTE
1	343967.752	941251.027
2	343969.778	941237.448
3	343952.040	941225.308
4	343923.328	941205.656
5	343996.778	941125.030
6	343975.084	941102.494
7	343925.862	941059.058
8	343879.827	941046.721
9	343824.535	941016.123
10	343773.056	941079.715
11	343749.881	941060.499
12	343737.157	941075.929
13	343760.594	941095.264
14	343694.848	941175.467
15	343663.073	941229.487
16	343585.606	941425.387
17	343584.739	941466.477
18	343588.032	941481.485
19	343593.958	941492.637
20	343628.529	941496.124
21	343633.111	941494.679
22	343682.978	941458.344
23	343694.758	941451.731
24	343724.463	941459.321
25	343737.730	941437.774
26	343725.778	941405.085
27	343730.645	941397.760
28	343741.502	941394.579
29	343764.987	941392.975
30	343791.138	941349.542
31	343813.329	941335.993
32	343803.317	941321.720
33	343801.037	941310.283
34	343809.927	941288.932
35	343819.056	941258.209
36	343828.932	941248.229
37	343868.905	941273.099
38	343892.025	941291.769
39	343917.613	941264.375
40	343941.475	941263.819
41	343843.623	941248.670
42	343852.729	941267.503

Que mediante el **PROVEÍDO DRCH-IA-ADM-118-2019**, del 9 de octubre de 2019, (visible en el expediente administrativo), MiAMBIENTE admite a la fase de evaluación y análisis el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado "**RESIDENCIAL BALMORAL II ETAPA 3**", y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011y el Decreto Ejecutivo 36 del 3 de junio de 2019, se surtió el proceso de evaluación del referido Estudio de Impacto Ambiental, tal como consta en el expediente correspondiente;

Como parte del proceso de evaluación, se verificó las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental en la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, la cual se envió para verificación el día 15 de octubre de 2019; en tanto que la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental emitió sus comentarios el día 17 de octubre de 2019 (ver el expediente administrativo correspondiente);

Que el dia 16 de octubre de 2019, se realizó inspección al área propuesta para el desarrollo del proyecto, por parte del personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente – Regional de Chiriquí,

### III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de la revisión y análisis del EsIA y cada uno de sus componentes ambientales, así como su Plan de Manejo Ambiental, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

#### Componente físico:

El EsIA, presentado por la empresa promotora, describe lo siguiente, respecto al ambiente físico del área donde se desarrollara el proyecto:

- En cuanto a la topografía del terreno, es relativamente plana con una suave pendiente y ondulaciones, pendiente entre 5 – 10 por ciento,
- Con relación al aspecto hidrológico, se hace mención que el terreno colinda con la quebrada La Junta; por tal motivo se realizó el Estudio Hidrológico. En la colindancia de la propiedad hay una fuente de agua natural, quebrada La Junta, a la cual se le tomó una muestra para analizar la calidad del agua. (Se está en espera de los resultados.)

#### Componente Biológico:

Según se describe en el EsIA, en lo que respecta a las características de la flora, actualmente está cubierto de pastos, arbustos, cercas vivas, compuesta de chumico (*Curatella americana*), nance (*Byrsonima crassifolia*), guácimo (*Guazuma ulmifolia*) entre otros. Estos terrenos sufrieron una quema de masas vegetales en la época seca (enero – marzo, 2019). A continuación se describen las especies observadas en el área: marañón (*Anacardium occidentale*), espavé (*Anacardium excelsum*), Corozo/palma pacora (*Acrocomia aculeata*), Bala (*Gliricidia sepium*), Nance (*Byrsonima crassifolia*), Guácimo (*Guazuma ulmifolia*), Roble (*Tabebuia rosea*), Cañafistula (*Cassia moschata*), Malagueto (*Xilopia aromatico*), Canillo (*Miconia argentea*), entre otras especies que se encuentran descritas en las paginas 44-45 del EsIA respectivo.

En cuanto a la fauna, según lo descrito en el EsIA, se observaron las siguientes especies: Garceta Bueyera (*Bubulcus ibis*), Gallinazo Negro (*Coragyps atratus*), Tortolita Rojiza (*Columbina talpacoti*), Paloma Rabiblanca (*Leptotila verreauxi*), Carpintero Coronirrojo (*Melanerpes rubricapillus*), Mirlo pardo (*Turdus grayi*), Tangara Dorsirroja (*Ramphocelus dimidiatus*), Tangara Azuleja (*Thraupis episcopus*)

#### Componente Socioeconómico:

En el EsIA, se indica que la metodología utilizada para lograr la reacción ciudadana, con respecto al proyecto fueron las encuestas directas a las personas residentes a los alrededores del proyecto, se aplicaron 20 encuestas, el 24 de siembre de 2019, dando como resultado lo siguiente:

- 90% respondió SI está de acuerdo con la realización de este proyecto y el 10% indicó NO estar de acuerdo,
- 100% respondió que el proyecto NO le causara afectaciones a sus propiedades,
- 65% respondió que el proyecto NO afectara la comunidad, 35% indicó que sí,
- 90% respondió SI estar de acuerdo con el proyecto y el 10% indicó que no,

Algunos puntos importantes a destacar dentro de la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental son los siguientes:

1. En el EsIA presentado para el proyecto en el punto **6.3.1 Calidad de aguas superficiales**, se describe lo siguiente: "...En la colindancia de la propiedad hay una fuente de agua natural, quebrada La Junta, a la cual se le tomó una muestra para analizar la calidad del agua. (Se está en espera de los resultados.)...". Teniendo en consideración este aspecto, se incluirá tanto en el Informe de Evaluación así como también en la Resolución, que el Promotor, deberá presentar en el Primer Informe de Seguimiento Ambiental, los resultados de los análisis de calidad de agua realizados a la fuente hídrica colindante con el proyecto.

Una vez analizado, evaluado el EsIA, la Declaración Jurada, la información complementaria, presentada por la empresa promotora, consideramos que el mismo cumplió con los requerimientos

establecidos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, y que por medio de la Declaración Jurada reconoce que el proyecto genera impactos negativo de carácter no significativo y es responsable de atender adecuadamente el manejo de los impactos ambientales producidos por el desarrollo del proyecto, por lo que se considera viable.

Es por ello que una vez evaluado el Estudio de impacto Ambiental, se determinó que el mismo se hace cargo adecuadamente del manejo de los impactos producidos por el desarrollo de la actividad, por lo que se considera viable el desarrollo de la actividad.

En adición a las normativas aplicables al proyecto (página 23 a la 25 del EsIA) y los compromisos contemplados en el mismo y el promotor tendrá que:

- a) Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b) Presentar cada tres (3) meses durante la etapa de construcción fase, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de aprobación, mediante la Plataforma en línea en cumplimiento del Artículo 1 del Decreto Ejecutivo No.36 de 3 de junio de 2019. Así como presentar un plan e informe de cierre de la obra al culminar la construcción.
- c) Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003; para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí establezca el monto.
- d) Notificar a la Dirección Regional de Chiriquí, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma, al costo del promotor e incluir dichos resultados en el correspondiente Informe de Seguimiento.
- e) Contar, previo inicio de construcción del proyecto, EL PROMOTOR, deberá contar con la aprobación del Sistema de recolección de aguas residuales, emitidas por la Autoridad competente.
- f) Disponer en sitios autorizados los desechos sólidos y líquidos generados durante la etapa de construcción.
- g) Cumplir con el Decreto Ley No. 35 de 22 de septiembre de 1996 “Reglamenta el Uso de las Aguas”
- h) Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 70 de 27 de julio de 1973 “Reglamenta sobre el otorgamiento de permisos y concesiones de agua, para el establecimiento del pozo dentro del proyecto.
- i) Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-35-2019 “Medio Ambiente y Protección de la Salud. Seguridad. Calidad del Agua. Descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas”.
- j) Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT 35-2000. Agua. Descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas”.
- k) Cumplir con la Resolución N° 277 de 26 de octubre de 1990 “Sistemas de detección de alarmas de incendios”
- l) Coordinar antes de inicio de la obra, con la autoridad competente, todo lo concerniente al transporte de equipo hacia y desde los terrenos donde se realizará el proyecto, velando por el cuidado de las calles de acceso.
- m) Contar con un plan de tránsito vehicular y canalización vial (señalización de los frentes de trabajo, de los sitios de almacenamiento de materiales, entrada y salida de equipo pesado en las horas diurnas), esto deberá ser coordinado con la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre, para evitar accidentes de tránsito y daños a terceros.
- n) Contar con letreros preventivos e informativos, colocar barreras físicas o cercas perimetrales provisionales, y mallas de protección, las cuales contribuirán a contener los ruidos, no afectar a los transeúntes o las actividades humanas que se desarrollen cercanas a la zona y prevenir accidentes.
- o) El promotor está obligado a implementar medidas efectivas para el control de la erosión.
- p) El promotor deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por el consultor en el Estudio de Impacto Ambiental.
- q) Cumplir con la Ley Forestal (Ley 1 del 3 de febrero de 1994).
- r) Enriquecer, mantener, conservar el bosque de galería de la fuente hídrica que se encuentra colindante al proyecto.
- s) En caso de requerir realizar trabajos de nivelación y/o relleno del terreno, deberá acogerse al instrumento de gestión ambiental correspondiente para tal fin.



- t) Seguir las recomendaciones emitidas por parte del profesional idóneo que elaboro el Estudio Hidrológico – Hidráulico para el proyecto Urbanización Villa Verde
- u) Cumplir con lo indicado por el Sistema Nacional de Protección Civil, a través del Informe SINAPROC-DPM-346/12-8-2019,
- v) Cumplir con el Manual de Especificaciones Ambientales del Ministerio de Obras Públicas.
- w) Cumplir con el Decreto No. 55 de 1973, "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LAS SERVIDUMBRES EN MATERIA DE AGUAS".
- x) Cumplir con las normas, permisos, aprobaciones y reglamentos referentes al diseño, construcción y ubicación de todas las infraestructuras que conlleva el desarrollo del proyecto, emitido por las autoridades e instituciones competentes en este tipo de proyecto.
- y) Cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto, el promotor actuará siempre mostrando su mejor disposición a conciliar con las partes actuando de buena fe.

#### **IV. CONCLUSIONES**

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental y la Declaración Jurada adjunta, se concluye lo siguiente:

1. El Estudio de Impacto Ambiental cumple con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 26 del Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009.
2. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo Ambiental, propone medidas de mitigación y prevención, apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo de la actividad.

#### **V. RECOMENDACIONES**

- Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado "**RESIDENCIAL BALMORAL II ETAPA 3**", cuyo promotor es **INMOBILIARIA CAMIJURA, SOCIEDAD ANÓNIMA**.

