



DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 27 de agosto de 2021.

**DEIA-DEEIA-AC-0135-2708-2021**

Señor

**LUIS ALFONSO PINEDA GARCÍA**

Representante Legal

**BELLAVISTA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

E.        S.        D.

REPUBLICA DE PANAMA GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
<b>NOTIFICADO POR ESCRITO</b>	
De: <u>DEIA-DEEIA-AC-0135-2708-2021</u>	Fecha: <u>22/9/2021</u> Hora: <u>10:16 am</u>
Notificador: <u>Sergio Alvaro</u>	Retirado por <u>Leonardo González</u>

2021

**Respetado Señor Pineda:**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 43 de Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de agosto de 2011, le solicitamos primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado "**URBANIZACIÓN VILLAS LOS ALTOS DE BOQUETE ETAPA III**", a desarrollarse en el corregimiento de Alto Boquete, distrito de Boquete, provincia de Chiriquí, que consiste en lo siguiente:

1. En la página 45 del EsIA, punto **5.8 Concordancia con el uso de suelo**. Señala "*De acuerdo a la Certificación emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el área donde se realizará el proyecto "Urbanización Villas Los Altos de Boquete Etapa III", cumple con los requisitos para participar del Programa de "Fondo Solidario de Vivienda", en consecuencia, el proyecto se desarrolla bajo la Norma RBS (Residencial Bono Solidario)*", sin embargo, no se aporta certificación por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT). Por lo cual solicitamos certificación emitida por el MIVIOT.
2. En la página 24, punto **5.0 DESCRIPCION DEL PROYECTO**, menciona "...*En forma general el proyecto se basa en el desarrollo de un área residencial que comprende un total de 223 lotes residenciales y toda la infraestructura requerida por ley para un adecuado desarrollo de la vida urbana...*". Seguidamente se indica "...*involucra las siguientes obras o actividades...*". y dentro de las mismas no se incluye área comercial, no obstante, en el punto **5.5 Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar Estructuras**, cuadro 2 Distribución de áreas en el proyecto, especifican área comercial de 1,287.66 m<sup>2</sup>. Por lo que requerimos:
  - a. Aclarar si el proyecto contempla área comercial.

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855

[www.miamiente.gob.pa](http://www.miamiente.gob.pa)  
Página 1 de 5

J  
REVISADO



- b. En base a la respuesta del punto anterior, presentar descripción con el alcance real del proyecto, el cual debe ajustarse a los usos aprobados por el MIVIOT, vigente.
3. En la página 30, punto **5.3 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables al proyecto. Para AGUA, URBANISMO Y CONSTRUCCION**, se incluyen una serie de normas que están no vigentes, por lo que solicitamos verificar y presentar este punto actualizado.
4. En la pág. 42 del EsIA, **punto 5.6.1 Necesidades de servicios básicos**. No se incluye información respecto al servicio “aguas servidas”, por lo que solicitamos desarrollar este punto.
5. En la pág. 44 del EsIA, punto **5.7.2 Manejo de desechos líquidos**, se indica “*En el caso de las aguas residuales generadas por el proyecto en su etapa de operación, se tiene contemplado que cada residencia cuente con un sistema individual de tratamiento (Tanque Séptico)*”. Por lo anterior, requerimos:
  - a. Presentar ficha técnica de tanque séptico (diseño).
  - b. En caso que sea por infiltración al suelo, presentar prueba de percolación, determinación y análisis de niveles freáticos, realizado y firmado por personal idóneo. Original o copia notariada
  - c. Si las pruebas y análisis antes solicitadas, indican que el suelo es óptimo para la percolación, especificar:
    - Período de mantenimiento del tanque séptico para su protección contra los sólidos y las lluvias.
    - Identificar los impactos y medidas de mitigación a implementar.
  - d. En caso de que las pruebas y análisis indiquen que el suelo no percola, deberá presentar:
    - Alternativa que utilizaran para tratar las aguas residuales que se generen en la urbanización.
    - Coordenadas con su respectivo DATUM de referencia del punto de descarga.
    - Análisis de calidad de agua por un laboratorio acreditado del cuerpo de agua receptor, el cual debe contar con el caudal suficiente para recibir la descarga, especificar, norma a cumplir.
    - En caso de que se realice un alineamiento de tuberías fuera del polígono y atraviese terrenos privados, presentar:

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855

[www.miambiente.gob.pa](http://www.miambiente.gob.pa)  
Página 2 de 5

REVISADO



- ✓ Certificado de propiedad de la finca, autorización por parte del o los propietarios, (los cuales establezcan longitud y ancho), y cédulas de identidad personal, ambos documentos notariados. Si los propietarios de las fincas son empresas, aportar certificados de persona jurídica.
- ✓ Levantamiento de la línea base, física, biológica.

6. En la pág. 53 del EsIA, punto 6.6 Hidrología se menciona “se evaluó la Quebrada Mata del Tigre (colindante al sur de terreno)”, posteriormente en la pág. 54, punto 6.6.1 Calidad de aguas superficiales. indican “Tal como se advirtió antes, dentro del terreno que se utilizará para el desarrollo del proyecto no se observó ningún curso de agua superficial permanente ni estacional.”, sin embargo, el levantamiento de línea base física, biológica y social del área que se pretenda desarrollar debe realizarse en el área de influencia directa e indirecta, por lo que solicitamos presentar:

- a. Análisis de calidad de agua de la Quebrada Mata del Tigre, original o copia notariada, realizado por un laboratorio acreditado por el Consejo Nacional de Acreditación.

7. La Dirección de Seguridad Hídrica mediante MEMORANDO DSH-905-2021, realiza las siguientes interrogantes:

- a. La fuente ubicada en el área norte del terreno del proyecto denominada con diferentes nombres tanto en el EsIA, como en el plano presentado (drenaje pluvial, cauce natural y cuneta) ¿podría ser considerada como área de recarga hídrica, ojo de agua o nacimiento del curso de agua que se identifica dadas las características de la vegetación de bosque de galería?
  - b. ¿De qué fuente se obtendrá agua para cumplir con las medidas de mitigación que indican aplicar riego durante la estación seca para evitar polvaredas y cuánto será el caudal a utilizar para esta actividad?
8. En las páginas 89 a la 91, punto 9.2 Identificación de los impactos ambientales específicos, no se considera en la etapa de construcción afectación sobre el componente ambiental “agua”, sin embargo, se realizarán actividades tales como adecuación de terracería, excavación de fundaciones, etc, por lo cual se solicita:
- a. Identificar impactos ambientales y realizar valoración, especificar medidas a implementar. Actualizar tabla 1 y 2 del capítulo 9, y tabla 5 del capítulo 10.
9. En la página 105, punto 10.3 Monitoreo, señala: “El monitoreo de las medidas de mitigación lo realizará el promotor del proyecto en conjunto con la empresa contratada

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855



para la construcción del mismo”. Sin embargo, no se establecen parámetros, periodicidad de monitoreo para cada medida de mitigación, duración, costo, etapa del proyecto, y norma a cumplir, por lo cual se solicita:

- a. Presentar Plan de monitoreo ambiental, de cada una de las medidas establecidas en la tabla 5, el cual incluya las medidas, método, parámetros a medir, periodicidad, responsable, costo, duración, etapa del proyecto y norma a cumplir.
10. En las páginas 18 a 22 del EsIA, **punto 3.2 Categorización**, se indica que “...La categorización del presente estudio se realizó atendiendo lo dispuesto en el Decreto 123 de 14 de agosto de 2009...”, y especifican para uno de los criterios de protección los factores que contienen, y a su vez incluyen calificación de “nivel de riesgo” los cuales pueden ser Nulo, mínimo o significativo. Sin embargo, no todos los criterios de protección ambiental, involucran el término riesgo, otros señalan impactos, alteraciones significativas, etc. Adicional, hay factores que tienen doble calificación. Por lo que requerimos:
  - a. Presentar valoración de los cinco (5) criterios de protección ambiental, en base a lo que solicita cada uno (riesgo, impacto, alteraciones, etc). Teniendo en consideración que todo fue analizado en base a riesgo.
11. En la página 129 del EsIA, **punto 10.11 Costo de la gestión ambiental**. señala “...En la Tabla 6 se presenta el costo estimado de la gestión ambiental para la ejecución del proyecto. Los costos incluyen pagos institucionales, servicios profesionales y la ejecución de actividades mitigación...”, y se establece un costo estimado de B/. 28,500.00, el cual representa apenas el 0.4% del monto global de inversión (B/. 7,000.000.00), no obstante, este monto debe establecerse de acuerdo a todas las medidas indicadas en la tabla 5 del EsIA, **10.1 Descripción de las medidas de mitigación específicas**. Por tanto, solicitamos:
  - a. Analizar este punto y presentar el presupuesto de la gestión ambiental que se destinará para la ejecución del proyecto, para lo cual deberá considerar el monto de global de la inversión B/. 7,000.000.00 (Siete Millones de Balboas).
12. En la página 130 del EsIA, **punto 11.1 Valoración monetaria del impacto ambiental**. indica “...Dado el grado de perturbación que presenta el área donde se verificará el proyecto se puede indicar que el impacto sobre la cobertura arbórea será mínimo...”, posteriormente menciona “...En síntesis, la ejecución del proyecto podría interpretarse que tendría una afectación ambiental valorada en B/. 8,465.19...”, no obstante, el proyecto que se propone desarrollar no solo involucra la afectación de cobertura vegetal. En el **punto 9.2 Identificación de los impactos ambientales específicos**, señalan diversos componentes sobre los que habrá afectación, y los impactos ambientales. Por lo anterior requerimos:

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855

[www.miambiente.gob.pa](http://www.miambiente.gob.pa)  
Página 4 de 5



- a. Desarrollar los puntos 11.0 y 11.1, con los impactos ambientales que se identifican con parámetro de magnitud mediana (valor 2) y significativa (valor 3), en cumplimiento de lo que establece el Decreto Ejecutivo 123 de 2009, para los EsIA categoría II.

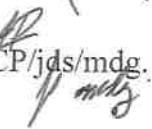
**Nota:** Presentar las coordenadas solicitadas en DATUM WGS-84 y formato digital (Shapefile y Excel donde se visualice el orden lógico y secuencia de los vértices), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. DM-0221-2019 de 24 de junio de 2019.

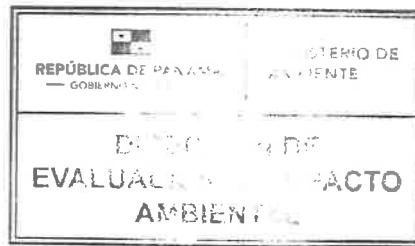
Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 9 del Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011.

Atentamente,

  
**DOMÍLUS DOMÍNGUEZ E.**

Director de Evaluación de Impacto Ambiental.

DDE/ACP/jds/mdg.  




Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855

[www.miambiente.gob.pa](http://www.miambiente.gob.pa)  
Página 5 de 5

## NOTIFICACIÓN POR ESCRITO

Panamá, 21 de septiembre de 2021.



Señores Ministerio de Ambiente, Ciudad de Panamá.

Por este medio Yo, Luis Alfonso Pineda García, portador del carnet de residente permanente N° E-8-143098, en mi condición de Representante Legal de organización Bellavista Promociones Inmobiliarias, S. A., y promotor del proyecto "Urbanización Villas Los Altos de Boquete Etapa III", me notifico por escrito de la primera nota aclaratoria DEIA-DEEIA-AC-0135-2708-2021. Así mismo autorizo a Leonardo J. González Rovira, con cédula de identidad personal N° 8-936-1205, a retirar la citada nota.

Atentamente,

Luis Alfonso Pineda García  
Representante Legal  
Bellavista Promociones Inmobiliarias, S. A.

REPUBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Para	S. Alfonso
Fecha	22/9/2021
Hora	10:16am



Yo, JACOB CARRERA S. Notario Primero del Circuito de Chiriquí, con cédula de identidad personal No. 4-703-1164.

CERTIFICO:

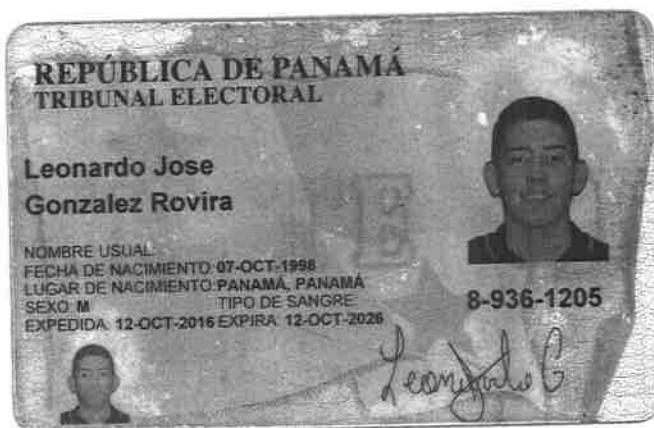
Dado a solicitud de Hernández cerrud 4198 - 332 hemos cotejado la firma en este documento con la copia de cédula y/o pasaporte y a nuestro parecer son iguales.

Chiriquí Luis Pineda E-8-143098 21 de septiembre 2021

Testigos: Lcdo. JACOB CARRERA S.  
Notario Público Primero

Jacob Carrera S.





Memorando  
DSH -905-2021

Para : **DOMILUIS DOMÍNGUEZ**  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

De : **JOSÉ VICTORIA**  
Director de Seguridad Hídrica

Asunto: Informe Técnico de EsIA Cat II “URBANIZACIÓN VILLAS LOS ALTOS DE BOQUETE ETAPA III”

Fecha : 3 de agosto de 2021



DIRECCIÓN  
SEGURIDAD HÍDRICA

Dando respuesta a su MEMORANDO DEEIA N° 0473-1907-2021, en relación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II titulado “URBANIZACIÓN VILLAS LOS ALTOS DE BOQUETE ETAPA III” a desarrollarse en el corregimiento de Alto Boquete, Distrito de Boquete, provincia de Chiriquí, cuyo promotor es **BELLA VISTA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

En relación al proyecto, la Dirección de Seguridad Hídrica se adjunta informe técnico N° 076-2021 del 6 de agosto de 2021, con recomendaciones a considerar referente a los recursos hídricos descritos en el EsIA.

Atentamente,

JV/VG/KM



## DIRECCIÓN NACIONAL DE SEGURIDAD HÍDRICA

### INFORME TÉCNICO N° 076- 2021 ANÁLISIS DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. **Nombre de la empresa promotora:** BELLA VISTA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.
2. **Nombre del proyecto a analizar:** "URBANIZACIÓN VILLAS LOS ALTOS DE BOQUETE ETAPA III"
3. **Nombre del representante legal de la empresa:** Luis Alfonso Pineda García
4. **Nombre de la empresa consultora:** Los consultores ambientales responsables del presente estudio son:
  - M. Sc. Harmodio N. Cerrud S., con registro de consultor IRC-054- 2007
  - Licdo. Isidro Vargas Arauz., con registro IRC-016-2019.
5. **Ubicación de proyecto:** Corregimiento: Alto Boquete  
Distritos: Distrito de Boquete  
Provincia: Chiriquí
6. **Información general del proyecto:**

Numeración de la categoría del proyecto:

- Categoría II  
 Categoría III

Nombre de la Cuenca donde se ubica el proyecto: Río Chiriquí

Nº de la Cuenca donde se ubica el proyecto: 108

Tipo de proyecto:

- Residencial  
 Comercial  
 Industrial  
 Vial (puentes, caminos, carreteras)  
 Hidroeléctrico  
 Agropecuario (agrícola, ganadero, lechería, polleras, etc.)  
 Otro (especifique): \_\_\_\_\_

**Comentarios:** A foja No. 6 del EsIA se señala que el proyecto básicamente consiste en la construcción de la infraestructura y obras complementarias para el adecuado desarrollo del residencial "Urbanización Villas Los Altos de Boquete Etapa III". Que incluye el acondicionamiento de 223 lotes y la construcción de una vivienda en cada lote con todas las facilidades estipuladas en la legislación vigente, entre otras: calles, cunetas, aceras, servicios públicos, áreas verdes, áreas de uso público, parques vecinales, capilla, centro comunal y otros.

7. **El proyecto requerirá algún tipo de autorización o permiso por parte de la Dirección de Seguridad Hídrica:**

SÍ       NO

**Tipo de permiso o autorización:**

1.  Obra en cauce.
2.  Permiso de exploración de aguas subterráneas.
3.  Permiso temporal de uso de agua.
4.  Concesión permanente de uso de agua.

**Comentarios:** A foja No. 109 del EsIA se señala que se aplicará riego durante la estación seca para evitar polvaredas como parte de las medidas de mitigación para la fase de construcción del proyecto.

**8. En el caso que se requiera un aprovechamiento temporal o permanente del recurso:**

Tipo de la fuente a utilizar:  Superficial  Subterránea  No se indica en el EsIA

Nombre de la fuente hídrica a utilizar: El EsIA no lo menciona.

Caudal requerido:

<input type="checkbox"/>	I/s temporada seca (enero a abril).
<input type="checkbox"/>	I/s temporada lluviosa (mayo a diciembre).
<input checked="" type="checkbox"/>	En el estudio no está identificado el caudal requerido.

**Observación:** El promotor tendrá que tramitar y obtener el permiso de uso de agua temporal basado en el Decreto Ley 35 de 1966, artículos No. 1, 2, 3 y 32, para la actividad de mitigación de partículas de polvo con la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, previo a la construcción del proyecto.

**9. En caso que se requiera la modificación o afectación del cauce natural de una fuente:**

**Comentarios:** A foja No. 51 del EsIA se menciona que no hay cursos de agua superficial (ni siquiera estacional) dentro del globo de terreno que se utilizará para el desarrollo del proyecto. También se menciona que hacia el lado norte del terreno se observa un **drenaje pluvial (zanja)** que recoge las aguas provenientes de la precipitación pluvial y señalan que dicho drenaje se mantendrá inalterado durante el desarrollo del proyecto y el mismo será conservado como zona de área verde, sin embargo a esta misma fuente ubicada en la parte Norte del proyecto en el plano presentado se le señala como **Cauce Natural** y el Estudio Hidrológico e Hidráulico le llama a esta fuente **Cuneta**.

A foja No. 1 del Estudio Hidrológico se indica que los niveles seguros de terracería para el caso de los lotes adyacentes a la Quebrada Mata del Tigre se definirán a partir de borde superior del barranco. Se recomienda preservar y respetar una distancia que cumpla con lo establecido en el numeral 2 del artículo 23 de la ley 1 de 3 de febrero de 1994 Ley Forestal, dependiendo del ancho del cauce de la Qda. Mata del Tigre, y no a 3.00 metros como se establece a foja No. 22 del Estudio Hidrológico.

**10. Requiere ampliación:**

SÍ  NO

**a. Interrogantes al ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL por el técnico evaluador de DSH para solicitar ampliación**

1. La fuente ubicada en el área norte del terreno del proyecto denominada con diferentes nombres tanto en el EsIA como en el plano presentado (drenaje pluvial, cauce natural y cuneta) ¿podría ser considerada como área de recarga hídrica, ojo de agua o nacimiento del curso de agua que se identifica dadas las características de la vegetación de bosque de galería?

2. ¿De qué fuente se obtendrá agua para cumplir con las medidas de mitigación que indican aplicar riego durante la estación seca para evitar polvaredas y cuánto será el caudal a utilizar para esta actividad?

#### 11. Recomendaciones

1. El promotor deberá señalar de que fuente hídrica obtendrá agua para las actividades de mitigación de partículas de polvo durante la fase de construcción (mitigación de partículas de polvo) y definir el caudal a solicitar mediante el permiso de uso de agua temporal basado en el Decreto Ley 35 de 1966, el cual deberá tramitar en la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí.
2. El promotor deberá respetar lo establecido en los artículos 23 y 24 de La Ley 1 de 3 de febrero de 1994, “Por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá”.

Elaborado por:

Nombre: KATHIA L. MOJICA N.

Firma: 

Fecha: 3 / 8 / 21

Día

Mes

Año



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
KATHIA L. MOJICA N.  
LIC. EN INGENIERÍA EN  
RECURSOS NATURALES  
IDONEIDAD: 383-06 \*

Visto Bueno del Jefe(a) del Departamento de Recursos Hídricos

Nombre: VÍCTOR GÓMEZ

Firma: 

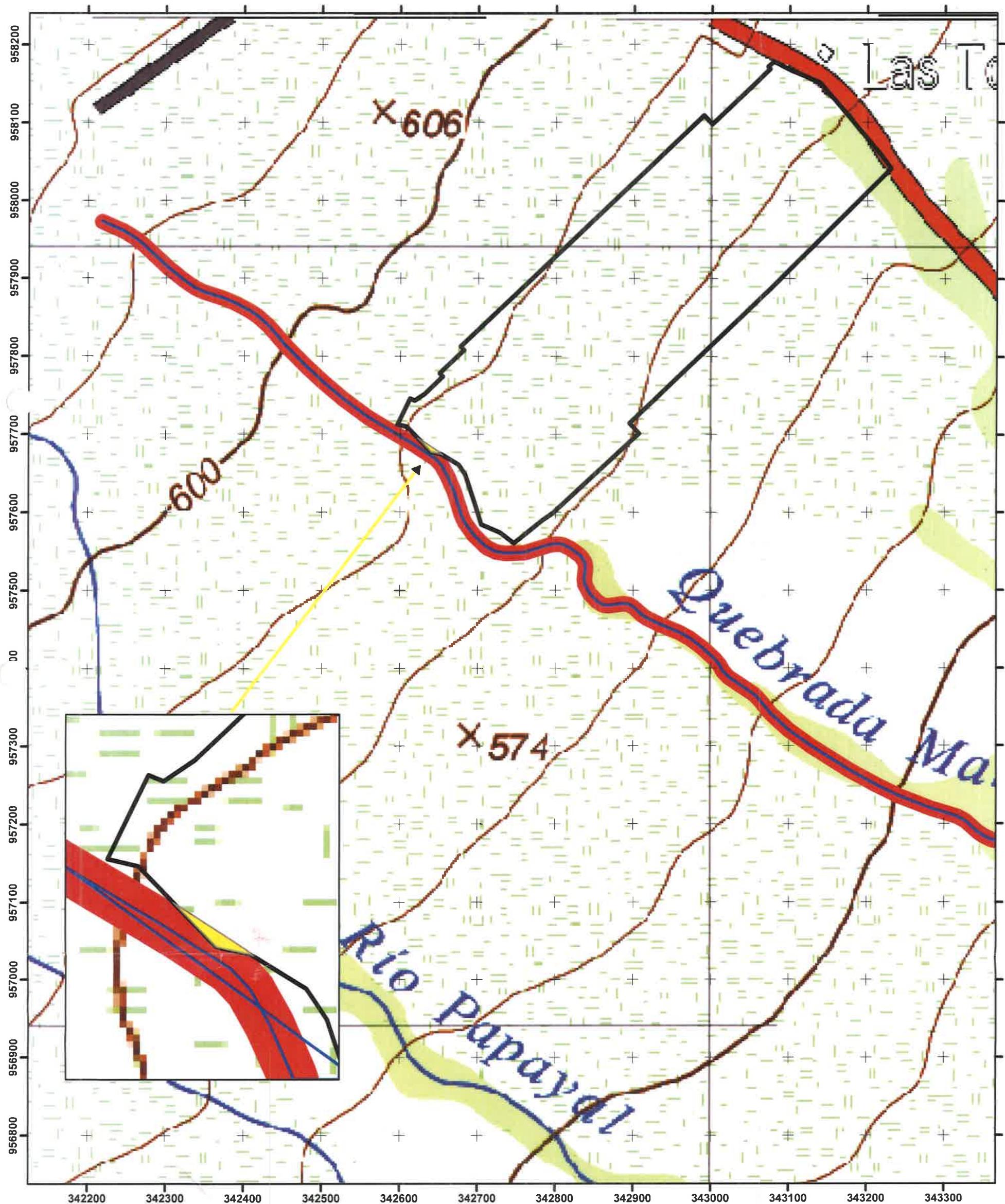
Fecha: 4 / 8 / 21

Día

Mes

Año

## URBANIZACION VILLAS DE ALTO BOQUETE



## Localización Regional



Escala 1:5,000

0 50 100  
Metros

Datum WGS84  
Zona Norte 17

## Leyenda

- Qda Mata del Tigre
  - Área de Protección dentro del proyecto (108 m<sup>2</sup>)
  - Polígono Urbanización
  - Área Protección Ley 1 Forestal 10 m Ambos margenes
- 3741\_IV\_NW 25k

Fuente Hoja topográfica escala 1:25,000 del  
Instituto geográfico Tommy Guardia