



DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 9 de noviembre de 2021.

DEIA-DEEIA-AC-0180-0911-2021

Señor

JOSÉ MANUEL BERN

Representante Legal

INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.

E. S. D.

Señor Bern:

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 "**PLAYA BONITA APARTA HOTEL PALMA BONITA**" a desarrollarse en el corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, que consiste en lo siguiente:

1. En el certificado de Registro Público de la finca con Folio Real No. 92490, se indica que corresponde al interior del lote No. 4, piso P/B, edificio P.H. Playa Bonita Village. Sin embargo, el proyecto en evaluación corresponde a un apartahotel de 41 pisos. Por lo antes señalado se solicita:
 - a. Aclarar lo incongruencia presentada en cuanto a la ubicación de la finca 92490 dentro de un piso de planta baja en un P.H.
2. En la página 8 del EsIA punto 2.0. **Resumen Ejecutivo**, se indica "*Durante la fase de operación se contempla la construcción de su propia Planta de Tratamiento de Aguas Residuales soterrada en la parte posterior del Nivel 00*", y en la página 85, punto 5.6.1. **Necesidades de servicios básicos**, se adjuntan coordenadas de ubicación de la PTAR, mismas que fueron remitidas a DIAM, que mediante MEMORANDO-DIAM-01134-2021, adjunta verificación de coordenadas, en donde el polígono de la PTAR se ubica fuera del polígono del proyecto, por lo que se solicita:
 - a. Aclarar dónde se ubicará la PTAR del proyecto y presentar las coordenadas correspondientes.
 - b. De ubicarse fuera del polígono del proyecto presentar:
 - Coordenadas de la tubería de aguas residuales que iría desde el Apartahotel hasta la PTAR e indicar su longitud.

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

- Registro(s) Público(s) de las fincas donde se ubicarán la PTAR y tuberías, autorizaciones y copia de la cédula del dueño; ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la Sociedad y aportar coordenadas UTM de ubicación con DATUM de referencia.
 - Línea base del área (físico y biológico) donde se ubicará la PTAR y tuberías.
3. En la página 22 del EsIA, punto 2.5. **Descripción de los impactos positivos y negativos generados por el proyecto, obra o actividad**, se presenta un cuadro donde se enlistan 17 impactos en total; en la página 27, punto 2.6. **Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada impacto**, se presenta un cuadro donde se enlistan 12 impactos en total; en la página 189, punto 9.2. **Identificación de los impactos ambientales específicos**, se presenta la matriz de valoración de impactos, en donde se enlistan 19 impactos en total. Debido a lo antes señalado se solicita:
- a. Corregir, unificar y presentar los cuadros presentados en las páginas 22 a la 26, 27 a la 35, y la matriz de valorización de impactos.
4. En la página 29 del EsIA, punto 2.6. **Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada impacto**, se indica “... *de haber sobrantes, programar su donación*”, sin embargo, no se señala como será realizada. En relación a lo antes señalado se requiere:
- a. Aclarar cómo se llevará a cabo la donación del material sobrante y quienes la recibirán.
5. En la página 30 del EsIA, punto 2.6. **Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada impacto**, se indica “... *Los trabajos de obra en cauce se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Estudio Hidrológico e Hidráulico adjunto en anexos*”. Sin embargo, dicho documento no contiene ni conclusiones ni recomendaciones. Por lo tanto, se solicita presentar:
- a. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original o copia notariada) realizado y firmado por personal idóneo, considerando lo establecido en la Resolución No. DM-0431-2021 de 16 de agosto de 2021“*Por la cual se establecen los requisitos para la autorización de las obras en cauces naturales en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones*” y la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 “*Ley Forestal*”.
 - b. Coordenadas UTM con DATUM de la superficie de protección del cuerpo hídrico ubicado en el área del proyecto, según lo establecido en la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal) e indicar su superficie.

Albrook, Calle Broberg, Edificio 304
República de Panamá
Tel.: (507) 500-0855

- c. Aportar plano del proyecto donde se indique el ancho del cauce de dicho cuerpo hídrico, y se establezca el área de protección de tal manera que cumpla con lo establecido en la Ley 1 de 3 febrero de 1994 (Ley Forestal).
 - d. Identificar las especies de flora presentes en el bosque de galería, mediante inventario forestal.
6. En la página 32 del EsIA, punto 2.6. **Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada impacto**, se indica “... *Implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Implementar el Plan de Educación Ambiental y campañas educativas para la protección del ambiente y en general, durante la construcción del proyecto*”; en la página 33, se indica “... *implementar el plan de tráfico y seguridad vial*”, y en la página 35, se indica “... *Mantener disponible el protocolo de manejo de quejas y reclamaciones para cualquier persona que desee hacer uso de él y atender estos aspectos de manera expedita*”. Sin embargo, no se presenta el plan de gestión integral de residuos, el plan de tráfico y seguridad vial, y el protocolo de manejo de quejas y reclamaciones. Debido a lo antes indicado se solicita:
- a. Presentar la documentación antes señalada.
7. En la página 59 del EsIA, punto 5.2. Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50,000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto, se presenta cuadro con las coordenadas del polígono, sin embargo, mediante MEMORANDO-DIAM-01134-2021, DIAM, remite verificación de coordenadas, donde se puede observar que el polígono del proyecto traslapa con la calle de acceso al Hotel Westin Playa Bonita. Con respecto a lo antes indicado se solicita:
- a. Verificar y presentar las coordenadas UTM de ubicación del polígono del proyecto.
8. En la página 71 del EsIA, punto 5.4.2. **Fase de construcción/ejecución**, se indica “... *Apertura y construcción de pozo para el suministro de agua potable: Se realizarán estudios hidrológicos en el área del proyecto, para que de ser necesario se realizarán apertura y construcción de los pozos que servirán de agua al proyecto en su etapa de operación. Esta actividad incluye la instalación de las tuberías que transportarán el agua desde el pozo hacia las diferentes instalaciones del Aparta Hotel. El pozo estará debidamente protegido mediante estructuras cerradas, tipo casetas*”; en la página 82 del EsIA, punto 5.6.1. **Necesidades de servicios básicos**, se indica “... *El agua disponible actualmente en el sector, la promotora tiene previsto conectarse temporalmente al sistema para abastecer de agua al proyecto durante la fase de construcción, pues en ésta etapa del proyecto se requiere poco volumen de agua... De no haber concluido los trabajos de la nueva potabilizadora, la promotora cuenta con estudios hidrológicos e hidráulicos para realizar apertura y construcción de pozo que servirá de agua al*

“proyecto en su etapa de operación”. No obstante, en la página 259 del EsIA, se presenta la nota No. 078-2021 DRA, donde el IDAAN indica lo siguiente “... en la zona en la actualidad no se cuenta con la demanda de agua que requerirá el proyecto, por lo que se sugiere al promotor contemplar la exploración de fuentes subterráneas que permitan complementar el suministro y garantizar un abastecimiento constante de agua al proyecto... actualmente, frente a la finca descrita se encuentran una línea de 4” de PVC que abastece el Hotel Westin la cual no cuentan con caudal para el requerimiento de nuevos proyectos”. Con respecto a lo antes indicado se solicita:

- a. Presentar nota por parte del IDAAN donde se indique que cuentan con la capacidad de abastecer de agua al proyecto durante la fase de construcción.
 - b. Presentar los estudios para realizar la apertura y construcción de pozos donde se indique la cantidad a construir, ubicación, calidad del agua (realizado por laboratorio acreditado por la CNA), infraestructura a desarrollar para el almacenamiento y transporte del agua hasta el proyecto, infraestructura a desarrollar y sistema de potabilización en caso tal que el agua no sea apta para consumo humano. De igual manera, se deben indicar los impactos generados por las actividades relacionadas con la construcción de los pozos y las medidas de mitigación a implementar.
 - c. En caso tal que los pozos vayan a ser desarrollados fuera del área del proyecto, se deberá presentar certificado de Registro Público actualizado de la(s) finca(s) y el certificado de Registro Público de la Sociedad, copia de cédula y autorización del representante legal (ambos documentos debidamente notariados) para el desarrollo del (os) pozo(s) en dicha(s) finca(s). Igualmente, se deberá presentar levantamiento de la línea base física y biológica en dicha(s) finca(s).
9. Aunado a lo anterior, en la página 259 del EsIA, se presenta la nota No. 078-2021 DRA, donde IDAAN indica “... certificamos que el Apartahotel Palma Bonita, se desarrollara en las fincas: folio número 669030, ubicados en el corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste”, no obstante, en la documentación legal presentada el certificado de Registro Público corresponde a la Finca con Folio Real No. 94290. Debido a lo antes mencionado se solicita:
- a. Presentar certificación del IDAAN sobre uso de agua potable y alcantarillado, correspondiente a la finca donde se va a desarrollar el proyecto.
10. En la página 85 del EsIA, punto 5.6.1. Necesidades de servicios básicos, se indica “... La PTAR está diseñada para tratar 22,000 GPD (Galones por Día) o 83 m³ de las aguas servidas del edificio y todas sus facilidades, la misma descargará en el cuerpo de agua más cercano al proyecto es la quebrada Dejal que pasa por la propiedad, no obstante, en la fase de operación a mediano plazo se contempla la posibilidad de adecuarla: misma con los aditamentos necesarios (filtros) para que sus aguas sean reutilizadas”

(una vez tratadas) para riego u ornamentación y se realizará dicho proceso implementando el reglamento DGNTI COPANIT 24-1999 "Reutilización de las Aguas Residuales Tratadas". Ante lo antes señalado se solicita:

- a. Aclarar cuál será la disposición final de la descarga proveniente de la PTAR.

11. En la página 99 del EsIA, punto 5.8. **Concordancia con el plan de uso de suelo**, se indica "... De acuerdo a la Norma de desarrollo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el área donde se ejecutara el proyecto corresponde a la clasificación de RM3-C2, (Residencial de alta densidad con Comercial de intensidad alta o central).donde los usos permitidos son: Edificios multifamiliares, bifamiliares, viviendas en hileras, edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, locales comerciales en planta baja, comercios, servicios en general, apartamentos. Razón por la cual el proyecto propuesto del sector turismo, está acorde con la zonificación existente en la zona". No obstante, no se presenta certificación de uso de suelo de la finca, emitido por la autoridad competente. En relación a lo antes señalado se solicita:

- a. Presentar certificación de uso de suelo de la finca con Folio Real No. 92490, emitido por la autoridad competente, con la norma a desarrollar en el proyecto.

12. En la página 138 del EsIA, punto 7.1.2. **Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción**, se indica "... A partir de lo establecido en la Resolución N° DM-0657-2016 (de viernes 16 de diciembre de 2016) por la cual se reglamenta lo relativo a las especies de fauna y flora amenazadas y en peligro de extinción, y se dictan otras disposiciones"; de las especies inventariadas que están incluidas en el listado de Especies Amenazadas de Panamá e incluidas en la lista de la Unión Mundial para la Naturaleza (IUCN) y en la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre (CITES), se registran las siguientes especies: Caoba (*Swietenia macrophylla*). Categoría de Amenaza: Peligro crítico (CR); Amarillo (*Terminalia amazonia*). Categoría de Amenaza: Vulnerable (VU); Zorro (*Astronium graveolens*). Categoría de amenaza: Vulnerable (VU)": en la página 142, punto 7.2.1. **Inventario de especies amenazadas, vulnerables, endémicas o en peligro de extinción**, se indica "... De acuerdo a la Resolución No. DM-0657-2016 del 16 de diciembre de 2016) "Por la cual se establece el proceso para la elaboración y revisión periódica del listado de las especies de fauna y flora amenazadas de panamá, y se dictan otras disposiciones", las siguientes especies se encuentran reportadas en sus respectivos anexos, que a continuación presentamos en la siguiente tabla... *Brotogeris jugularis* (Perico barba naranja, *Amazona farinosa* (Loro frente roja), *Iguana iguana* (Iguana verde), *Choloepus hoffmanni* (Perezosos de dos dedos)": Por lo antes señalado se solicita:

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

- a. Indicar cuáles son las medidas de conservación para las especies antes mencionadas.
13. En la página 147 del EsIA, punto **8.2. Características de la población (nivel cultural y educativo)**, se indica “*Veracruz, es un corregimiento del distrito de Arraiján en la provincia de Panamá Oeste, República de Panamá. La localidad tiene 18 589 habitantes (2010)*” y en la página 169 del EsIA, punto **8.3 Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana)**, indica que: “*Durante el trabajo de campo el mecanismo implementado consistió en una consulta en los alrededores del sector donde se va a desarrollar el proyecto. En donde se tomó una muestra escogida al azar de 44 personas de estos sectores*”; sin embargo, no se detallan los criterios utilizados para determinar que la cantidad de encuestas aplicadas son representativas al tamaño de la población indicada en la pág. 147 del EsIA. De igual manera, en la página 356 se presenta una encuesta la cual fue realizada a computadora, y en las páginas 374 y 375, se presentan dos encuestas escaneadas. Por lo antes descrito se solicita:
- a. Presentar el análisis y criterios utilizados para seleccionar la muestra total de encuestas aplicadas por el proyecto, para que la misma sea considerada representativa en base al tamaño de la población del área de estudio.
En caso de que el análisis presentado tenga como resultado carencia de encuestas, se le solicita:
 - i. Aportar encuestas originales aplicadas a la población del área de influencia del proyecto.
 - ii. Presentar el punto 10.5.4. Resultados del Proceso Participativo Realizado.
 - En caso de que el análisis presentado tenga como resultado que se realizó una cantidad de encuestas adecuadas, se debe presentar las encuestas originales correspondientes a las páginas 356, 374 y 375.
14. En la página 189 del EsIA, punto **9.2. Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros**, se presenta la matriz de valoración de impactos, en donde se indica que hay 6 impactos de importancia media (4 negativos y 2 positivos) y 2 impactos de importancia muy baja (ambos negativos); mientras que en la página 190, se presenta la jerarquización de los impactos, en donde se indica que son 5 los impactos de importancia media (3 negativos y 2 positivos) y 3 impactos de importancia muy baja (todos positivos). Debido a lo antes señalado se solicita:

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804
República de Panamá
Tel: (507) 500-0255

- a. Corregir y presentar la matriz de valoración de impactos, jerarquización de los impactos y análisis e interpretación de resultados, en base a las observaciones antes mencionadas.
15. En la página 196 del EsIA, punto 10.1. Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental, se indica “... *Instaurar las “buenas prácticas” en la operación de maquinaria y vehículos susceptibles de causar impactos acústicos, principalmente en lo que respecta al uso de las bocinas*”. Sin embargo, no se indican cuáles son las buenas prácticas que se van a instaurar. En relación a lo antes señalado se requiere:
 - a. Indicar cuáles son las buenas prácticas a instaurar en la operación de maquinaria y vehículos susceptibles de causar impactos acústicos.
16. En la página 217 del EsIA, punto 10.6. **Plan de prevención de riesgos**, se señala que uno de los riesgos identificados es la erosión del suelo, mientras que en la página 189, punto 9.2. **Identificación de los impactos ambientales específicos**, se señala que uno de los impactos es el aumento en la susceptibilidad a la erosión del suelo. Con respecto a lo antes indicado se solicita:
 - a. Aclarar si la erosión del suelo es considerada como un impacto o un riesgo para el desarrollo del proyecto y presentar las medidas para este.
17. En la página 231 del EsIA, punto 10.9. **Plan de contingencia**, se señala que uno de los eventos es la falta de suministro eléctrica en la planta de tratamiento de aguas residuales, sin embargo, este no está incluido en el plan de prevención de riesgos presentado en la página 215. Igualmente, el plan de contingencia no incluye los riesgos por inundación y el de mordedura o picadura de animales, señalados en las páginas 218 y 219, dentro del plan de prevención de riesgos. Por lo antes señalado se solicita:
 - a. Corregir, unificar y presentar el plan de prevención de riesgos y el plan de contingencia en base a las observaciones antes mencionadas.
18. En la página 297 del EsIA, se presenta el Informe Arqueológico donde se señala: “*En este informe se presenta los resultados de los trabajos de inspección arqueológica llevada a cabo a lo largo del área de terreno de 6,000.17 m² ...*”, no obstante, mediante MEMORANDO-DIAM-01134-2021, DIAM, adjunta verificación de coordenadas donde se observa que los datos puntuales del sondeo arqueológico se ubican fuera del área del proyecto, por lo que se solicita:
 - a. Presentar informe arqueológico realizado en el área del proyecto, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución No. 067 de 10 de junio de 2008.

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

19. En la página 336 del EsIA, se presenta un mapa titulado cuenca de la quebrada dejal, sin embargo, en el mapa se indica que es el río Dejal; en la página 109 del EsIA, punto 6.6. **Hidrología**, se indica “... *la quebrada Dejal, que cruza por el área del proyecto, tiene drenaje hacia la vertiente del Pacífico*”. En relación con lo antes mencionado se requiere:
- Descripción del tipo de cuerpo hídrico presente en el área del proyecto.
20. En relación al ajuste económico por externalidades sociales y ambientales y análisis de costo-beneficio final, la Dirección de Política Ambiental, mediante nota DIPA-215-2021, solicita lo siguiente:
- Valorar monetariamente e incorporar en el flujo de fondos los siguientes impactos positivos y negativos (no valorados) del proyecto con grado de importancia igual o mayor que 20 (≥ 20), indicados en la matriz de la página 189 del Estudio de Impacto Ambiental. Específicamente los siguientes impactos ambientales y sociales:
 - Alteración de la estructura y estabilidad del suelo.
 - Alteración o cambios en el paisaje y estética del entorno.
 - Aumento del valor catastral del terreno.
21. En la página 50 del EsIA, punto 3.2 **Categorización: justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental**, señalan que: “*El paisaje natural actual se verá afectado sobre todo en la parte que conforma la vegetación natural formada por bosque natural maduro. Se dará el paso, de un “paisaje natural a un paisaje cultural” donde la transformación tendrá que ver con la creatividad o imaginación humana y el interés particular del propietario del terreno. Esta afectación se enmarca en un carácter irreversible, aunque se puede compensar en cierta medida...*”, por lo antes señalado se solicita:
- Definir cuáles son las medidas de compensación a aplicar.
22. Durante la inspección realizada el 19 de octubre, personal de la empresa promotora indicó que el sitio cuenta con un macro proyecto aprobado mediante Resolución DINEORA IA-036-2004, por ende, se realiza la consulta a DIVEDA que mediante **MEMORANDO DIVEDA-DCVCA-632-2021**, señala que: “*Dado que el proyecto se ha ido ejecutando, le comunicamos que la Resolución DINEORA IA-036-2004 del 28 de julio de 2004, se encuentra vigente*”, por lo antes señalado se solicita:
- Coordenadas UTM de ubicación del polígono aprobado bajo Resolución DINEORA IA-036-2004 e indicar su superficie.
 - Presentar planos con la delimitación del polígono aprobado bajo Resolución DINEORA IA-036-2004 y del polígono del presente EsIA



- c. Indicar las obras desarrolladas hasta la fecha y su porcentaje de avance; e indicar las obras que se pretenden desarrollar a futuro bajo la resolución antes indicada.

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 9 del Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011.

Atentamente,

YARELIS MIRANDA
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada
YM/AQP/ap/ab
M. do





Panamá, 15 de noviembre de 2021

Ing
Domiluis Domínguez
Director de Evaluación de Impacto Ambiental
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

REPÚBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	<i>S. Domínguez</i>
Fecha:	<i>23/11/2021</i>
Hora:	<i>3:30 pm</i>

Por este medio, Yo José Manuel Bern Barbero, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal Nº 8-462-86, en representación de Inmobiliaria Palma Bonita, Promotora del proyecto Playa Bonita Aparta Hotel Palma Bonita, me notifico por escrito de la nota aclaratoria DEIA – DEEIA –AC-0180-0911-2021.

Autorizo a Richard H. Villalobos con cédula 6-72-508 a retirar dicho documento.

Atentamente,


JOSÉ MANUEL BERN BARBERO
Representante Legal
Inmobiliaria Palma Bonita



Yo  **EL CDO. JULIO CÉSAR MORALES VEGA**, Notario Público Décimo Tercero Primer Suplente del Circuito de Panamá, con cédula No. 8-229-1321

CERTIFICO

Que se ha cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del(es) firmante(s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha(s) firma(s) es(son) auténtica(s).

Panamá,

22 NOV. 2021

 TESTIGO

 TESTIGO

Licdo. JULIO CÉSAR MORALES VEGA
Notario Público Décimo Tercero Primer Suplente

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Jose Manuel
Bern Barbero**

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 19-NOV-1973
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 07-MAR-2019 EXPIRA: 07-MAR-2029



8-462-86



A handwritten signature in black ink, appearing to read "JMBB".

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Richard Heli
Villalobos Alvarado



6-72-508

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 16-NOV-1970
LUGAR DE NACIMIENTO: HERRERA,OCÚ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O
EXPEDIDA: 10-SEP-2020 EXPIRA: 10-SEP-2035

Richard Heli Villalobos