

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 30 de diciembre de 2021  
DEIA-DEEIA-AC-0203-3012-2021

Señor  
JOSE ANTONIO SOSA ARANGO  
Representante Legal  
INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.  
E. S. D.

Señor Sosa:



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 5 agosto de 2011, le solicitamos primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado **“URBANIZACIÓN PASEO DEL NORTE SEGUNDA ETAPA-ANEXO”** a desarrollarse en el corregimiento de Ernesto Córdoba, distrito y provincia de Panamá, que consiste en lo siguiente:

1. La Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), mediante **MEMORANDO DSH-1451-2021**, menciona lo siguiente: “...que el promotor proyecta infraestructuras hidráulicas (puente o cajones pluviales) en dos sitios sobre la Qda. La Pita y una sobre la Qda. SN y efectuando un análisis de las crecidas máximas con  $Tr=50$  años y niveles de terracería segura tenemos los siguientes resultados...”, por lo antes descrito se le solicita:

a. Aclarar, ya que, en la inspección de campo realizada al proyecto, solo emitieron los detalles de un solo puente sobre la Quebrada La Pita.

Considerando lo indicado por DSH, se le solicita lo siguiente en caso de contemplar nuevas infraestructuras sobre la Quebrada Sin Nombre y Quebrada La Pita:

- b. Detallar el polígono de las mismas con coordenadas.
- c. Incluir la descripción física y biológica de los sitios donde se ubicarán las infraestructuras.
- d. Presentar los impactos y medidas de mitigación por las nuevas obras sobre los cuerpos de agua superficiales.

2. En las páginas 364 a la 433 del EsIA, se incluye el **Análisis hidrológico e hidráulico del Río Las Lajas, Qda. La Pita y Qda. Sin Nombre del proyecto Paseo del Norte II** con

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

*Luis Carlos Jerez*

fecha del 03 de diciembre de 2018, cuyas conclusiones y recomendaciones mencionan lo siguiente: “...1 El cálculo de las recorridas para determinar el nivel de aguas máximas para un evento extremo de lluvias con períodos de retorno de 50 años y 100 años revela que los niveles de crecidas para el caso extremo de Tr 100 años en la colindancia con el proyecto Urbanización Paseo del Norte II...” en el punto “2 A lo largo de la colindancia con el proyecto se pudo observar que los niveles de aguas máximas sobrepasan los niveles de taludes existentes tanto en las Qda SN y la Qda La Pita, como en el Río Las Lajas.”, detallado posible vulnerabilidad por inundaciones que posee el área del proyecto. Por otro lado, el artículo 19 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, menciona lo siguiente “...Aquellos proyectos, obras o actividades cuya ejecución ha sido concebida en áreas donde ya se han propuesto otros similares, previamente sometidos al proceso de evaluación de impacto ambiental y aprobado el Estudio de Impacto Ambiental... La información contenida en esta línea base de proyectos colindantes, tendrá una vigencia máxima de dos años contados a partir de la presentación del Estudio de Impacto Ambiental y deberá citar la fuente de información.”. Considerando las condiciones que refleja el estudio en cuanto los niveles máximos de crecidas y la vigencia de línea base, se solicita:

- a. Presentar plano o mapa determinando las planicies de inundación, donde se analice el área con proyecto y sin proyecto.
  - b. Presentar las medidas de mitigación para evitar el riesgo en cuanto a las posibles inundaciones de la ribera del cauce considerando el alcance del proyecto.
  - c. Actualizar la información del Análisis hidrológico e hidráulico de acuerdo a lo indicado en el artículo 19 del D.E. 123 de 14 de agosto de 2009.
3. En las páginas 9 y 10 del EsIA, **Perforaciones y voladuras** menciona que: “2) Voladuras Para las voladuras también se posee un Plan de Voladura (Anexo 2.9), que considera realización de dos a tres voladuras por semana las que podrán ser ejecutada en uno o varios tiros.”, contenidos en las páginas 304 a la 321 del EsIA, el plan de perforación y voladura, Plan de seguridad, sin embargo, las mismas son copias. Por lo que se solicita:
- a. Presentar el plan de perforación y voladura; y el Plan de seguridad, firmado por personal idóneo (sello fresco o copia notariada).
  - b. Delimitar mediante coordenadas la distancia que existe entre las casas más cercanas al área del proyecto.
  - c. Presentar un análisis de las posibles afectaciones de los pobladores y sus medidas de mitigación por temas de ruido, vibraciones o polvo/gases durante la voladura.
4. En el punto 3.2 **Categorización: Justificar la Categoría del EsIA en Función de los Criterios de Protección Ambiental**, pág. 40 del EsIA, se describe lo siguiente: “...Se

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

www.mambiente.gob.pa  
Página 2 de 7


REVISADO

concluyó que el Proyecto Urbanización Paseo del Norte Segunda Etapa-ANEXO involucra dos de los cinco criterios incluidos en el referido artículo, correspondientes al Criterio 1 y Criterio 2, únicamente...”; sin embargo, en el **Cuadro 9-3 a Matriz de Valoración (Construcción)**, se valoriza la Afectación de Sitios Arqueológicos Conocidos/desconocidos (AR-1) como de moderada intensidad e importancia, con un riesgo de ocurrencia probable, pero no fue considerado el Criterio 5 en el análisis de justificación de la categoría del EsIA, por lo que se le solicita aclarar la no la no inclusión del criterio 5, en el análisis realizado en el **punto 3.2**.

5. En la página 69 del EsIA, punto **5.4.2. Construcción**, menciona que “Seguidamente se procederá con la construcción de viviendas y edificaciones. Una vez que las lotificaciones cuenten con todos los servicios, se dará inicio a la construcción de casas, edificios, parques y cualquier otro elemento contemplado en el plan maestro. Además, en la página 7 del EsIA, “el alcance de la Urbanización Paseo del Norte Segunda Etapa, el cual consiste en desarrollar un conjunto inmobiliario de aproximadamente 700 residencias con alta calidad escénica, ...”, también en la página 464 del EsIA, Volante informativa menciona que “El proyecto consistirá en la construcción de aproximadamente 700 viviendas tipo unifamiliares, adosadas y en hilera y soluciones de tipo apartamento...” Por lo que se solicita:
  - a. Describir de forma detallada la cantidad de soluciones habitacionales por diferentes tipos edificaciones que se contemplan para el desarrollo del proyecto.
  - b. Indicar la cantidad de torres de apartamentos que se pretenden realizar.
6. En el punto **5.4.2 Construcción**, pág. 75 del EsIA, se indica: “... De ser necesario, en caso de algún atraso en el cronograma de la UPC (Saneamiento de la Bahía de Panamá), se contemplará una conexión a la planta de tratamiento de aguas residuales más cercanos al proyecto, ubicada dentro de los terrenos de la Urbanización Paseo del Norte...”. Considerando lo planteado en cuanto a la alternativa de tratamiento de las aguas residuales, se le solicita:
  - a. Presentar las coordenadas de ubicación de la planta de tratamiento a utilizar, de darse el caso, por el proyecto durante la etapa de operación.
  - b. Describir la metodología a utilizar por el proyecto, de darse el caso, para habilitar la conexión con la PTAR ubicada en los terrenos de la Urbanización Paseo del Norte.
7. En la página 85 del EsIA, Concordancia con el Plan de Uso de Suelo, se menciona que “...el Plan Local De Ordenamiento Territorial de Panamá el 21 de abril de 2021 (Anexo 2.3). Dicho Acuerdo 61 aprueba una zonificación para el área del proyecto de Uso de Suelo

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

www.mambiente.gob.pa  
Página 3 de 7

  
REVISADO

*Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial No Prioritario (2E-NP) y Residencial de Mediana Densidad (1R5). Este tipo de zonificación permite desarrollar con densidades de 400 personas por hectárea, lo cual implica un total de 840-1050 viviendas permitidas.” En la página 293, Figura 1: Esquema General de Plan Maestro, se visualiza que el área del proyecto en evaluación es P-17 RE 8.72 Ha 2024 y P-21 RM-2 0.95 Ha 2028. Además, en nota N° 14.1204.-199-2021 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial indica que “En el documento se señala que el objetivo es ampliar el alcance de la Urbanización Paseo del Norte Segunda Etapa, por lo cual, el promotor deberá presentar plano de incorporación de las fincas al EOT de la Urbanización Paseo del Norte Segunda Etapa.” Por lo que se solicita:*

- a. Presentar Resolución y plano que apruebe el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) para Urbanización Paseo del Norte.
- b. Presentar Resolución y plano que modifica el EOT con la incorporación de las fincas de Urbanización Paseo Norte Segunda Etapa-Anexo.

8. En la página 89 del EsIA, punto **6.3.2 Deslinde de la propiedad**, menciona que “*El proyecto se desarrollará en un área de aproximadamente 10.66 Has, dentro de un polígono conformado por la finca con Folio Real N°30330483 propiedad de Cielo Golf, S.A., quien ha autorizado por escrito al promotor para el desarrollar de este (Anexo 1.6) y la Finca N° 294130, perteneciente a proyecto Inmobiliaria Cielo Azul, S.A., empresa promotora de este proyecto.*” De acuerdo a los registros públicos, la superficie, de la finca 30330483 corresponde a 105,061.43 m<sup>2</sup>, y la finca 294130 con una superficie de 20 ha 8206 m<sup>2</sup> 94 dm<sup>2</sup>. Por lo antes descrito, se solicita:

- a. Desglosar la superficie a utilizar por cada una de las fincas mencionadas.

9. En el punto **7.1.1. Caracterización Vegetal, Inventario Forestal (Aplicar técnicas Forestales reconocidas por MiAmbiente)**, pág. 109, se describe que: “*...Para conocer la estructura y composición de la vegetación arbórea se establecieron tres (3) parcelas en el bosque secundario intermedio...*”, visualizando en el **Figura N°7.1** la localización de dichas parcelas (ver pág. 112 del EsIA); sin embargo, la PARCELA N°1 se ubica fuera del área de desarrollo del proyecto y dentro del levantamiento de línea base no fue considerado el bosque de galería del Río Las Lajas y la Quebrada La Pita. Por lo antes descrito, se le solicita:

- a. Ampliar la caracterización vegetal del bosque de galería del Río Las Lajas y la Quebrada La Pita, incluyendo el Inventario Forestal del bosque de galería a afectar por la obra en cauce a ejecutar por el proyecto.
- b. Indicar los porcentajes de los tipos de vegetación y la cantidad de árbol a talar.

- c. Presentar plano o mapa donde se visualice las parcelas levantadas con sus correspondientes coordenadas de ubicación.
10. En Anexos, págs. 299 y 300 del EsIA, se incluye copia de la nota **UCP-SP-2215-2018** emitida por el Coordinador General del Programa de Saneamiento de Panamá en donde se describe: “...*Las parcelas indicadas en su nota FGG-18-140 del 24 de abril de 2018 (P1 a P10) que producirán 51.061 lts/seg, han sido autorizadas para la interconexión al sistema de saneamiento (Ver croquis adjunto) ...*”; sin embargo, en la figura adjunta en pág. 302 del EsIA, no se visualiza el proyecto en evaluación. De forma ligada, en la **Figura 1: Esquema General de Plan Maestro**, pág. 293 del EsIA, se observan que las parcelas que conforma el EsIA en evaluación son la P-17 y P-21, no están autorizadas en la Nota **UCP-SP-2215-2018** emitida por Saneamiento. Por lo antes descrito, se le solicita:
- a. Presentar, original o copia autenticada, de nota emitida por el Programa de Saneamiento de Panamá que autoriza la conexión del proyecto Urbanización Paseo del Norte Segunda Etapa-Anexo al sistema de saneamiento.
11. Mediante Nota **sin número**, recibida el uno (1) de diciembre de 2021, el Promotor hace entrega de los Avisos de Consulta Pública Primera Publicación y última publicación realizada en el periódico La Prensa; sin embargo, la última publicación con fecha del 25 de noviembre de 2021 no cumple con lo estipulado en el Artículo 36 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, puntos “e” Plazo y lugar de recepción de observaciones. Por lo antes descrito, se le solicita:
- a. Presentar Avisos de Consulta Pública, donde se detalle de forma correcta el plazo y lugar de recepción de observaciones de acuerdo con lo establecidas en el Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009 modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011.
12. El Ministerio de Salud (MINSa), a través de la nota **2350-UAS-SDGSA**, solicita:
- a. Ampliar sobre si hay industrias a menos de 300 metros lineal.
- b. Aclarar si el proyecto va a descargar las aguas residuales en la parte de arriba de una toma de agua potable para consumo humano. En caso positivo, presentar correctivo al problema y presentar alternativas de descarga.
13. La Dirección de Política Ambiental, a través de la nota **DIPA-239-2021**, solicita:
- a. “*Valorar monetariamente e incorporar todos los impactos positivos y negativos del proyecto con valor de significancia ambiental mayor que 25 (>25), indicados en el Cuadro 9.3a y 9.3b (opaginas148 y 149) del Estudio de Impacto Ambiental*

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

www.mambiente.gob.pa

Página 5 de 7

*del proyecto, tanto para la etapa de construcción como para la etapa de operación.*

- b. *Elaborar una matriz o flujo de Fondos donde debe ser colocado, en una perspectiva temporal, el valor monetario estimado para cada impacto ambiental valorado, los ingresos esperados del proyecto, los costos de inversión, los costos operativos, los costos de mantenimiento y los costos de la gestión ambiental. Anexo, se presenta una matriz de referencia para construir el Flujo de Fondos del proyecto.*
- c. *Se recomienda que el Flujo de Fondos del proyecto se construya para un horizonte de tiempo igual o superior al tiempo necesario para recuperar la inversión realizada...”*

14. La Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, a través del **MEMORANDO-DRPN-0268-2021**, solicita:

- a. En los Anexos presentados del estudio de impacto ambiental en el plano denominado HUELLA DEL PROYECTO se observa que la servidumbre de protección del Río Las Lajas y la Quebrada La Pita corresponde a 10 metros, sin embargo, en el estudio de impacto ambiental no se menciona el ancho de los cauces hídricos presentes en la huella del proyecto para definir la superficie de protección tal cual estipula la Ley 1 del 3 de febrero de 1994. Por lo que se le requiere:
  - i. Indicar el ancho que posee el Río Las Lajas y la Quebrada La Pita y por ende la superficie de protección a proteger de acuerdo a la Ley Forestal.
  - ii. Incluir plano donde se visualice la servidumbre de protección del Río Las Lajas y la Quebrada La Pita
- b. En los **ANEXOS** del estudio de impacto ambiental, se presentaron los informes de calidad de aire, ruido, aguas superficiales de Río Las Lajas y aguas superficiales de la quebrada La Pita, sin embargo, las fechas correspondientes a los análisis son del primer semestre del año 2019, por lo que obstaculiza el análisis real de la línea base del proyecto. Por lo que se requiere:
  - i. Presentar los informes de calidad de aire, ruido, aguas superficiales de Río Las Lajas y aguas superficiales de la quebrada La Pita actualizados, realizados por un laboratorio acreditado por el CNA (original o copia autenticada).
- c. En los planos presentados por el **PROMOTOR**, no se observa el desglose de las zonas de viviendas, parques recreativos y demás infraestructuras que se desarrollaran dentro del proyecto en mención, por lo que es necesario presentar el porcentaje y superficie correspondientes a las dichas áreas.

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

[www.m.ambiente.gob.pa](http://www.m.ambiente.gob.pa)  
Página 6 de 7

- d. En página 10 del estudio de impacto ambiental, en el punto 2.2 Breve Descripción del Proyecto, obra o Actividad; Área a Desarrollar, Presupuesto Aproximado menciona que: *“El cruce sobre la Quebrada La Pita consiste en la construcción de un (1) paso vehicular sobre la quebrada La Pita para garantizar la conectividad entre los terrenos del desarrollo urbanístico (Figura 5-8). Las dimensiones y el tipo de estructura del paso vehicular serán de acuerdo con los diseños y planos que se aprueben en el Ministerio de Obras Públicas”,* sin embargo, no se observó la presentación detallada del tipo e infraestructuras a realizar sobre el recurso hídrico mencionado.
- e. En la página 9 en el punto **2.2 Breve descripción del proyecto, obra o actividad; Área a Desarrollar, Presupuesto Aproximado** menciona que: *“De acuerdo con los datos suministrados por el promotor se estima un volumen de corte de 300, 000 m<sup>3</sup> e indica que habrá un balance de corte y relleno en el movimiento de tierra y no será necesario ni botar, ni adquirir material de relleno”,* sin embargo, el promotor no presentó los planos de corte y relleno correspondiente al proyecto. Por lo que se requiere:
- i. Aportar los planos de corte y relleno correspondiente al proyecto.

15. El Instituto de Acueducto y Alcantarillado (IDAAN), a través de la Nota No. 164-DEPROCA-2021, solicita:

- a. Presentar nota emitida por el IDAAN, en la cual certifica la conexión al sistema de distribución de agua potable en el área del proyecto.

**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,

**DOMÍLUIS DOMÍNGUEZ E.**

Director de Evaluación de Impacto Ambiental.

DDE/ACP/mdg/ks/kc



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

[www.mambiente.gob.pa](http://www.mambiente.gob.pa)

Página 7 de 7

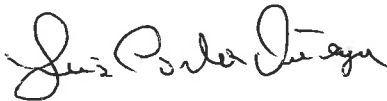


NOTIFICACIÓN POR ESCRITO

SEÑORES MINISTERIO DE AMBIENTE

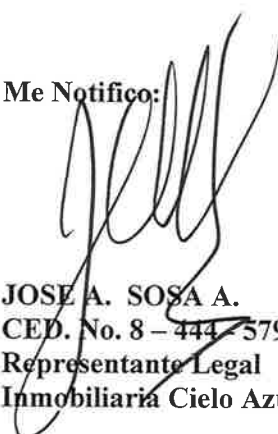
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMA NORTE

Yo **JOSE A. SOSA A.**, varón, panameño, mayor de edad, con cedula de identidad personal No. 8 -444-579, actuando como Representante Legal de la empresa **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.** inscrita en el Registro Público de la República de Panamá, me Notifico por Escrito de la Primera Nota Aclaratoria correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II del proyecto denominado **“URBANIZACIÓN PASEO DEL NORTE SEGUNDA ETAPA-ANEXO”**, ubicado en el corregimiento Ernesto Córdoba Campos, distrito y provincia de Panamá y autorizo al señor **LUIS CARLOS ORTEGA ABREGO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-731-142, para que en mi nombre retire la documentación correspondiente.

DEIA-DEEIA-AC-0203-3012-2021   
Panamá, 10 de febrero de 2022.

Atentamente,

Me Notifico:

  
**JOSE A. SOSA A.**  
CED. No. 8 - 444 - 579  
Representante Legal  
Inmobiliaria Cielo Azul, S.A.

 <b>REPÚBLICA DE PANAMÁ</b> GOBIERNO NACIONAL	<b>MINISTERIO DE AMBIENTE</b>
<b>DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL</b>	
<b>RECIBIDO</b>	
Por: 	
Fecha: 10/02/2022	
Hora: 11:05 AM	

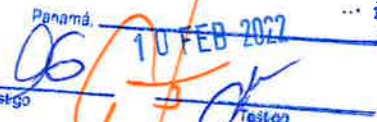
Autorizo a:

  
**LUIS CARLOS ORTEGA ABREGO**  
CED. 8-731-142

Yo, **Tatiana Pitty Bethancourt**, Notaria Pública Novena del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-707-101,

**CERTIFICO:**

Que las firmas anteriores son auténticas pues han sido reconocidas por los firmantes como suyas.

Panamá, 10 FEB 2022  
  
Testgo

**Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt**  
Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá





REPUBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

**Luis Carlos  
Ortega Abrego**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 29-SEP-1979  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, LA CHORRERA  
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+  
EXPEDIDA: 09-MAR-2015 EXPIRA: 09-MAR-2025

8-731-142

*Luis Carlos Ortega*

*Fiel copia de su original -  
Jany  
10/2/2022  
11:05*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Jose Antonio  
Sosa Arango



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 24-SEP-1952  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIA: 18-SEP-2012 EXPIRA: 18-SEP-2022

8-444-579



TE TRIBUNAL  
ELECTORAL



8-444-579



N1017VM600K2VE