

401A/B

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACION TERRITORIAL

Panamá, 14 de noviembre de 2022

N° 14.1204-141-2022

Ingeniera
ANALILIA CASTILLERO
Jefa Departamento de Evaluación
de Estudios de Impacto Ambiental
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <u>Soumya</u>	
Fecha: <u>16/11/2022</u>	
Hora: <u>9:45am</u>	

Ingeniera Castillero:

Damos respuesta a nota **DEIA-DEEIA-UAS-0193 – 0197 - 0205 - 2022**, adjuntando informe de revisión y calificación del Estudios de Impacto Ambiental, del siguiente proyecto:

1. **“DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL INTERCAMBIADOR ENTRADA LA CABIMA Y RETORNO A DESNIVEL EN CIUDAD BOLIVAR, PROVINCIA DE PANAMÀ”**, Expediente DEIA-II-F-115-2022.
2. **“COSTA NOMÈ”**, Expediente DEIA-II-F-114-2022.
- ✓ 3. **“BOCAS BALI LUXURY VILLAS (PHASE 2)”**, Expediente DEIA-II-T-119-2022.

Atentamente,

Arq. LOURDES de LORE
Directora de Investigación Territorial

REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL	

Adj. Lo Indicado.
Ldel/mg

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE**

**INFORME DE REVISIÓN Y CALIFICACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO
AMBIENTAL (E.I.A.)**

A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO CITADO DEL ESTUDIO

1. Nombre del Proyecto:

“BOCAS BALI LUXURY VILLAS (PHASE 2)”.

Expediente: DEIA-II-T-119-2022.

2. Localización del Proyecto:

Sobre el Folio Real No. 30360455 en Isla Návalo, con superficie de 8,773.54 m² en el corregimiento de Tierra Oscura, distrito de Bocas del Toro, provincia de Bocas del Toro. El proyecto se localiza justo frente y en medio del Mar Caribe, donde se tiene acceso por medios de lanchas o cualquier tipo de embarcación con motores fuera de borda u otro tipo ya sea desde Almirante, Changuinola, Isla San Cristóbal, o desde Isla Colón.

3. Objetivo Directo del Proyecto:

Construcción de un proyecto turístico que consiste en la construcción de 18 treehouse (581.76 m²), (cabañas unifamiliares) de dos plantas llegando al techo entre 12 y quince metros de alto o instalación tanto en tierra como sobre fondo de mar. La planta baja será abierta donde estarán los pilotes y contará con escalera, cuarto de equipos. En el primer piso un área cerrada con una recámara, guardarropa, vestidor baño, un área abierta con balcón, tina y ducha exterior. En el segundo piso un área abierta con barandales, comedor, sala de estar, escritorio, bar y un baño.

Sobre tierra, el proyecto consiste en 18 veredas de uso común (1,052.51 m²), veredas o senderos para acceso a las treehouse (424.08 m²), (Cabañas), cuneta de drenaje (631.50 m²), centro de yoga (99.00 m²), centro de masaje (43.46 m²), lago artificial (2,382.80 m²), casa del gerente (119.88 m²), área verde/jardín (1,874.62 m²), y sistema de aguas residuales. Sobre fondo, se construirá un canal de acceso de botes desde el mar hacia tierra, la casa/plataforma de botes. Contempla además la construcción de la casa de una sola planta para el gerente.

4. Actividades Principales, Etapas y Monto del Proyecto:

- Etapa de planificación: Anteproyecto, análisis de la viabilidad ambiental, diseños, levantamiento planimétrico, desarrollo de planos, elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.
- Etapa de construcción: Se inicia al contar con todos los permisos previos, planos aprobados, Estudio de Impacto Ambiental, limpieza de capa vegetal, movimiento de suelo para la construcción del canal de acceso y casa de los botes, construcción de lago artificial, construcción e instalación de pilotes de treehouses, centro de yoga y masajes en tierra, construcción de treehouses, casa del gerente y demás edificaciones, revegetación, arborizaciones.

- Etapa de operación: Luego de concluida la construcción del proyecto *BOCAS BALI LUXURY VILLAS (PHASE 2)*, esta fase consistirá en la prestación de un servicio de alojamiento a un mercado dirigido a turistas.

El costo total del proyecto se estima en seis millones de balboas o dólares americanos (B./ 6,000,000.00).

5. **Nombre del Promotor del Proyecto:**

STARFISH, S.A.

6. **Nombre del Consultor que realiza el E.I.A.:**

Daniel A. Cáceres G./ IRC: 050-02 y Abel Batista IRC-097-08

7. **Síntesis de Características del Medio (Físico, Biótico y Socioeconómico):**

El área de influencia indirecta y directa del proyecto BOCAS BALI LUXURY VILLAS (PHASE 2), presenta un alto grado actividad antropogénica relacionada con la construcción de un pequeño complejo turístico, que poco a poco ha aumentado su cobertura en Isla Návalo.

El paisaje que se presenta en el sitio del proyecto es de una zona marina costera, que se caracteriza por la presencia de numerosas isletas de manglar que la Isla Návalo, formando una especie de cinturón. El área donde se desarrollará el proyecto se localizan y evidencian cuatro tipos de hábitats: Área de Palmera/Cultivo con Estructuras Turísticas actuales aprobadas (APC) se registraron un total de 71 especies lo que equivale al 81.61% del total registrado para el proyecto (87 spp.); seguida por el Bosque Secundario (BS) joven registrando un total de 48 especies, lo que representa el 55.17%; el Rastrojo (R), con menor representatividad con un total de 23 especies, lo que representa el 26.44% del total registrado. En cuanto a la Zona Marino/Costera (ZMC), compuesta por el manglar, predomina el *Rhizophora mangle* (mangle rojo) presentes a casi todo alrededor de la isla Návalo, excepto en algunas pequeñas entradas o boquillas abiertas libre de mangle.

En los alrededores es evidente el alto potencial de desarrollo turístico que tiene toda la isla, lo cual coincide con el Plan Maestro de Turismo, pues ya se evidencian de manera aislada algunos pequeños proyectos en construcción y operación.

8. **Síntesis de Impactos Positivos y Negativos de Carácter Significativo:**

- **Impactos negativos:** Generación de partículas suspendidas gruesas (polvo, tierra), alteración de la estructura y estabilidad de una parte del suelo (marino y terrestre), contaminación por la generación de desechos sólidos y líquidos, incremento en los niveles de ruido, pérdida de cobertura vegetal terrestre y marina, perturbación y dispersión de la fauna terrestre y acuática existente.
- **Impactos positivos:** Generación de empleos de manera directa e indirecta, incremento de la economía en el área por la actividad turística del proyecto, mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores, más opciones para embarcar y desembarcar, con más oportunidades para motoristas ofreciendo este servicio a turistas.

9. **Síntesis del Plan de Manejo Ambiental y del Plan de Participación ciudadana:**

Establece las actividades que se realizarán con el propósito de prevenir, corregir, mitigar o compensar los impactos ambientales negativos y potenciar los positivos, que se den en las diferentes etapas del proyecto, principalmente durante la construcción y operación. Describe los

programas que deben ser ejecutados o cumplidos por el promotor para prevenir y minimizar los impactos ambientales durante las actividades del proyecto.

- Se describe las medidas de mitigación específicas, plan de educación ambiental, plan de prevención de riesgos, ente responsable de la ejecución de las medidas, cronograma de ejecución, el plan de rescate y reubicación de fauna y flora, plan de monitoreo, plan de contingencia.

Plan de Prevención de Riesgos del proyecto, plan de educación ambiental,

- Plan de Participación Ciudadana: Consta de visitas a residencias y/o comercios que se encuentran en el área, entrega de volantes informativa, aplicación de entrevista semi-estructurada (113 entrevistas), se aplicó una entrevista semi-estructurada. Se entregó una volante informativa a cada una de las personas entrevistadas, a las cuales también se les elaboró una entrevista semi-estructurada. Teléfono

B. REVISIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- De acuerdo al documento, el proyecto en estudio busca ampliar las actuales facilidades con las que cuenta el promotor al ampliar la cobertura y desarrollo de ofertas de hospedaje a los turistas. El proyecto forma parte de un complejo turístico denominado Bocas Bali Luxury Water Villas.
- El promotor deberá contar con certificación del uso de suelo
- Debe contar con el plano de anteproyecto revisado por el Miviot.
- El proyecto se llevará a cabo en un área de 537.517 m² sobre fondo de mar. El promotor deberá contar con la concesión de fondo de mar emitido por la autoridad competente.
- En el documento se señala que 14 de las cabañas estarán ubicadas dentro de un globo de terreno de 3 has mas 3 has + 1,599.14 m², son propiedad de la nación que serán solicitados por concesión administrativa a la ANATI.
- Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 150 (de 16 de junio de 2020) que deroga el Decreto Ejecutivo No. 36 (de 31 de agosto de 1998) y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y parcelaciones.
- Deberá cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015 (1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP- 14).
- Deberá cumplir con la normativa vigente.

C. CALIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

En el acápite B se indican aspectos que deben cumplir el promotor. El Estudio de Impacto Ambiental se considera observado.


Ing. Agr. M. Sc. Aurora H. Sánchez.

Unidad Ambiental Sectorial

2 de noviembre de 2022

a/s





Vo. Bo. Arq. Lourdes de Loré

Directora de Investigación Territorial