

SGMA

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 15 de diciembre de 2022  
DEIA-DEEIA-AC-0189-1512-2022

Señor  
**VICTOR EMILIO ORTÍZ HUGUES**  
Representante Legal  
**OS GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**  
E. S. D.

Señor Ortiz:

REPUBLICA DE PANAMA | MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

NOTIFICADO POR ESCRITO

De: DEIA-DEEIA-AC-0189-1512-2022  
Fecha: 16/01/2023 Hora: 10:16am  
Notificador: *Gaynoris Alonso*  
Retirado por: *Evelioles Gaitán*

1-744-2456

De acuerdo con 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 **“RESIDENCIAL BRISAS DE SAN CRISTÓBAL II (1RA ETAPA)”**, a desarrollarse en el corregimiento de David Sur, distrito de David, provincia de Chiriquí, que consiste en lo siguiente:

1. De acuerdo a los comentarios de la **Dirección de Forestal**, mediante MEMORANDO-DIFOR-815-2022, se indica:

*“... la Figura N° 17 Medición dasométricas de las especies forestales. Fuente: D. Aponte 2022, en la cual se hace referencia en la columna #4 DAP (cm.) debe ser corregida ya que lo anotado hace referencia a circunferencia. Por lo que debe ser subsanado y brindar la información para diámetros tal cual aparece en el encabezado de la columna 4. Bajo estos parámetros podríamos considerar viable la propuesta en cuanto al tema de formaciones boscosas naturales, más recomendamos hacer la correspondiente corrección arriba anotada a la Fig. N°17... ”.*

2. De acuerdo a los comentarios de la **Dirección de Política Ambiental**, mediante nota DIPA-308-2022, se indica lo siguiente:

*“... Hemos observado que, el ajuste económico por externalidades sociales y ambientales y análisis de costo-beneficio de este proyecto fue presentado de manera incompleta. Dicho ajuste económico requiere ser mejorado significativamente y, para ello, nuestras recomendaciones son las siguientes:*

- Valorar monetariamente los 7 impactos positivos y negativos del proyecto con calificación de importancia ambiental igual o mayor que 14 ( $CAI \geq 14$ ) indicados*

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

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

REVISADO

*Cuadro N°21 de Valoración y Jerarquización de Impactos Ambientales identificados (páginas 112 y 113 del EsIA). Además, valorar los impactos que puedan surgir como resultado de las recomendaciones de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, que se encuentren por encima del límite indicado. Describir las metodologías, técnicas o procedimientos aplicados en la valoración monetaria de cada impacto ambiental. Se recomienda no utilizar los costos de mitigación como metodología de valoración monetaria, ya que conlleva a la subvaloración de impactos y la doble contabilidad de costos.*

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

*Matriz de referencia para construir el flujo de Fondos del Proyecto*

BENEFICIOS/COSTOS	AÑOS									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9+
BALBOAS										
1. BENEFICIOS										
1.1 Ingresos por venta de productos o servicios										
1.2 Valor monetario de impactos sociales positivos										
1.3 Valor monetario de impactos ambientales positivos										
1.4 Otros beneficios										
2. COSTOS										
2.1 Costo de inversión										
2.2 Costos de operación										
2.3 Costos de mantenimiento										
2.4 Costos de la gestión ambiental										
2.5 Valor monetario de impactos ambientales negativos										
2.6 Valor monetario de impactos sociales negativos										
2.7 Otros costos										
FLUJO NETO ECONÓMICO										

3. En la página 33 del EsIA, punto 5.2. Ubicación Geográfica incluyendo mapa en escala 1: 50,000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto, se describe que “*El certificado de propiedad expedido por el Registro Público indica que la propiedad (Inmueble) David, código de ubicación 4501, folio Real No. 30388351 (F), está situada en el corregimiento David, distrito de David, provincia de Chiriquí república de Panamá, pero que, conforme a la Ley 9 del 14 de febrero de 2018 el sitio de ubicación de la finca paso a formar parte del corregimiento de David Sur, segregado del corregimiento cabecera de David, sin que se hubiese realizado la actualización del Registro Público. En la sección de anexos se adjunta el certificado de propiedad*

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 600-0855

vigente... ”; no obstante, el certificado de propiedad presentado en solicitud de evaluación al igual que el contenido en anexos del EsIA, no está actualizado, por lo cual se requiere:

- a. Presentar certificado de Registro Público de propiedad con la ubicación política administrativa debidamente actualizado.
4. En el EsIA, **página 50**, punto **5.6.1. Servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)**, para Agua, se indica “*Para el abastecimiento de agua potable, el residencial tendrá un pozo privado el mismo contará con una concesión de uso de agua permanente el cual el promotor pagará un Cannon anual, además se contará con un tanque de reserva de 20,000 galones...*”. Mientras que en Informe Técnico SINAPROC-DPM-CH-107/08-7-2022 del SINAPROC, calendado de julio de 2022, presentados en anexos del EsIA, página 240, señala “*... No se realizará la perforación de pozo para el suministro de agua potable. Utilizará tanque para el almacenamiento de agua potable...*”; por lo que se requiere:
  - a. Aclarar si el proyecto contempla la utilización de pozo para abastecimiento de agua potable durante la operación del proyecto.
  - b. En caso de ser afirmativo, definir la cantidad de pozo(s) que contempla el proyecto, presentar las coordenadas de ubicación de pozos(s), e indicar si los mismos cumplen con la capacidad de dotar al proyecto de agua potable.
5. En el EsIA, **página 27**, punto **3.2 Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental**, en el Cuadro No. 3. Criterios de evaluación ambiental, no se especifica la afectación o no al literal “*v. La alteración de la calidad del agua superficial, continental o marítima y subterránea*” del Criterio 2. Aunado a esto en la página 33, se indica que “*Este proyecto no conlleva afectaciones a los Criterios de Protección Ambiental No. 3, No. 4 y No. 5... en el criterio No. 2 se afectan los literales c, n y r motivo por el cual este Estudio de Impacto Ambiental es Categoría II...*”. No obstante, en el Cuadro No. 21. Valoración y Jerarquización de Impactos Ambientales Identificados, página 112, entre los impactos identificados para el medio Agua, se señala “*Contaminación fisicoquímica del agua superficial*”, aunado a esto, en dicho cuadro, entre las Acciones que causan el impacto, no se contempla los trabajos sobre la quebrada Sin Nombre #2, con la construcción de 3 cruces viales, por lo cual no se contempla medidas de mitigación en el Plan de Manejo Ambiental. Descrito lo anterior, se requiere:

- a. Verificar y actualizar el Cuadro No. 3. Criterios de evaluación ambiental, con respecto a la afectación del literal “v” del criterio 2.
  - b. En caso de indicar la no afectación del mismo, justificar por qué se considera que el proyecto no afecta dicho literal, tomando en consideración que incluye trabajos de obra en cauce sobre cuerpo hídrico que atraviesa el polígono, además de la descarga de efluente de PTAR propuesta para el proyecto durante su operación, en fuente hídrica colindante.
  - c. Verificar y actualizar el punto 9.2, y presentar el Capítulo 10 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA) actualizado, para lo cual deberá considerar los puntos (10.2, 10.3 y 10.4), en consideración de los trabajos para cruces sobre la Quebrada Sin Nombre #2 que propone el proyecto.
6. En la página 60, punto **6.6. Hidrología**, se indica “... *La quebrada # 2 será atravesada por la Avenida San Cristóbal, calle 6 a y calle A, por lo que se hará necesario instalar tuberías de concreto (alcantarillas) con sus respectivos cabezales y aletones, en conformidad con las especificaciones del Ministerio de Obras Públicas...*”, y en el punto **6.6.1. Calidad de aguas superficiales**, se describe “... *la quebrada Sin Nombre # 2 que atraviesa la propiedad de Noroeste a Suroeste...*”. Posteriormente, la página 74, punto **7.1.1. Caracterización Vegetal, inventario Forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por MIAMBIENTE)**, señala “*Al momento de la ejecución del Proyecto “Brisas de San Cristóbal II 1era Etapa” se respetará el espacio de servidumbre de 10 m, ambos márgenes de las quebradas. Establecidos por la Ley 1 de 1994 (Ley Forestal), artículo 23, en cuanto al bosque de galería de quebradas...*”. Por otro lado, en el mapa generado por la Dirección de Seguridad Hídrica, mediante MEMORANDO-DSH-894-2022, se observa una fuente hídrica cercana en la parte este del polígono. Descrito lo anterior se requiere:
- a. Presentar plano donde se delimite la superficie de protección de la fuente hídrica (Quebrada Sin Nombre #2) y bosques de galería, coordenadas (Datum de referencia) de dicha superficie de protección, en disposición a la Ley Forestal.
  - b. Indicar el desglose de la superficie a desarrollar y la que será destinada para conservación (protección de fuente hídrica), conjuntamente adjuntar las coordenadas de ubicación de las superficies antes señaladas.
  - c. Aclarar si dentro del diseño del proyecto, se considera la protección de fuente hídrica, al lado este del polígono, incluyendo su nacimiento. En caso de lo contrario, sustentar mediante los estudios requeridos.

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

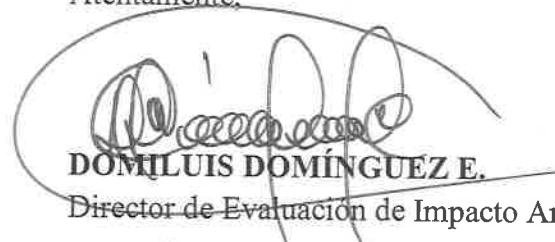
[www.miambiente.gob.pa](http://www.miambiente.gob.pa)  
Página 4 de 5  
REVISADO

- d. Justificar dentro del diseño del proyecto, el impacto ambiental por la construcción de tres (3) obras en cauce sobre la misma fuente hídrica (quebrada sin Nombre # 2), que atraviesa el polígono del proyecto.
- e. Presentar modelación hidráulica donde se refleje el comportamiento de la fuente hídrica a intervenir (quebrada sin Nombre # 2) con la construcción de tres cruces (alcantarillas), elaborado y firmado por profesional idóneo.
7. En la página 43, punto **5.4.2 Construcción/ejecución** del EsIA, se indica “*Se realizarán 3 cruces en la quebrada Sin Nombre # 2, en la Av. San Cristóbal, Calle 6 a y Calle A, con tuberías de hormigón (alcantarillas)...*” posteriormente en la página 44 se presentan las coordenadas de ubicación de dichos cruces; no obstante, conforme la verificación de coordenadas, la Dirección de Información Ambiental (DIAM), en mapa ilustrativo adjunto se observan los polígonos correspondientes a Cruce 1 Ave. San Cristóbal y Cruce Calle A, en relación al tercer cruce señala “*... Verificar los datos puntuales del Cruce calle 6, no forman un polígono...*”, por lo cual se requiere:
- a. Aportar las coordenadas corregidas correspondientes al cruce calle 6, las cuales conformen el polígono de la estructura a construir.

**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 con 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,

  
DOMINGO LUIS DOMÍNGUEZ E.  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

DDE/ACP/jds/ma



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

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



es la copia de Su original

Sayuris  
16/01/2023



Panamá, 11 de enero de 2023

**Licenciado**

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

**Asunto: Notificación por escrito y Autorización para retiro de Nota DEIA-  
DEEIA-AC-0189-1512-2022**

**Ref.: EsIA Cat. II Proyecto Residencial "Brisas de San Cristóbal II (1 Etapa)**

**Respetado Licenciado:**

Yo, **Víctor Emilio Ortiz Hugues**, varón, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 8-705-932, en mi condición de Representante Legal de la empresa promotora OS GRUPO INMOBILIARIO S.A., del proyecto **Residencial "BRISAS DE SAN CRISTÓBAL II (1<sup>a</sup> ETAPA)"** me notifico por escrito de la Nota de ampliación DEEIA-AC-0189-1512-2022, y autorizo al Ingeniero Euclides Abdiel Gaitán A., con cédula de identidad personal 1-744-2456 para que retire la mencionada Nota en mi nombre.

Agradeciendo de antemano la atención prestada que le puedan brindar, atentamente,

**VÍCTOR EMILIO ORTIZ HUGUES**  
REPRESENTANTE LEGAL  
OS GRUPO INMOBILIARIO S.A.

**Yo, Elibeth Yazmín Aguilar Gutiérrez**  
Notaria Pública Segunda del Circuito de Chiriquí con cédula 4-722-6

CERTIFICO

Que la(s) firma(s) estampada(s) de: Víctor Emilio Ortiz Hugues  
nro 8-705-932

Que aparece(n) en este documento han sido verificada(s) contra fotocopia(s) de las cédula(s) de lo cual doy fe,  
y esto con los testigos que suscriben:  
Firma: 10 de enero del 2023 Testigo: SGP  
Firma: SGP Testigo: JL

Licda. Elibeth Yazmín Aguilar Gutiérrez  
Notaria Pública Segunda



**NOTARÍA SEGUNDA-CHIRIQUI**  
Esta autenticación no implica  
responsabilidad en cuanto al  
contenido del documento

REPUBLICA DE PANAMA | MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

RECIBIDO

Por: Sayuis

Fecha: 16/01/2023

Hora: 10:15am