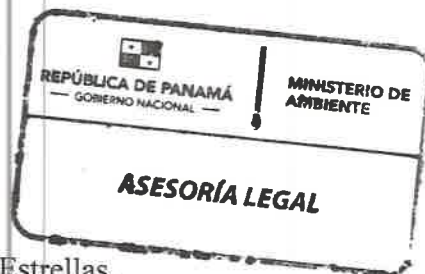


**OFICINA DE ASESORIA LEGAL**

**MEMORANDO No. OAL-0139-2024**

**Para:** **ITZI ROVIRA C.**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada

**De:**   
**MARÍA DEL CARMEN SILVERA**  
Jefa de la Oficina de Asesoría Legal



**Asunto:** Devolución de expediente: Urbanización Valle Las Estrellas.

**Fecha:** 5 de agosto de 2024

En seguimiento al MEMORANDUM-DEEIA-0439-1807-2024, devolvemos el expediente No. DEIA-II-F-008-2024, toda vez que, se cumplió con la diligencia de notificación de la nota DEIA-DEEIA-AC-0049-2504-2024, la cual consta de 7 páginas.

Adjuntamos expediente administrativo, el cual consta de 120 fojas.

Sin otro particular, nos suscribimos atentamente

MDCS 



MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCION REGIONAL DE CHIRIQUI

David, 31 de julio del 2024.  
Nota DRCH-2210-2024

Licenciada María del Carmen Silvera  
Jefa de la Oficina de Asesoría Legal  
Mi Ambiente-Panamá  
E. S. D.

Licda. Silvera:

De antemano mi más cordial saludo, en virtud del **MEMORANDO N° OAL-054-2024**, que emite su despacho, le informo que se hizo efectiva la diligencia de notificación de la nota **DEIA-DEEIA-AC-0049-2504-2024** al representante legal de Promociones Valles de Las Estrellas, S.A., el señor David Moreno Nuez, por lo tanto, se remite un total de (7) páginas

Atentamente,


Ing. Eduardo Aguilar  
Director Regional Encargado  
MiAmbiente-Chiriquí

EA/zpc

  
**RECIBIDO**  
POR:   
FECHA: 02/08/24 9:40  
Asesoría Legal

MEMORANDO No. OAL-054-2024

**Para:** ING. ENRIQUE PONCE  
Director Regional del Ministerio  
de Ambiente de Chiriquí.

**C.c.:** LICDA. ELVISA POLO  
LICDA. ZAIRI PONCE  
Oficina de Asesoría Legal-Chiriquí

**De:**   
MARÍA DEL CARMEN SILVERA  
Jefa de la Oficina de Asesoría Legal



**Asunto:** Solicitud de notificación

**Fecha:** 22 de julio de 2024

Por este medio remitimos la nota DEIA-DEEIA-AC-0049-2504-2024, calendada 25 de abril de 2024, a fin de que se lleven a cabo las diligencias tendientes a lograr la notificación de la misma, toda vez que el promotor a través de la solicitud de evaluación, detallo como domicilio: **Local A-1, Grupo Alpen, frente al Hotel Nacional, David, Chiriquí.**

La nota antes descrita, es parte del proceso de evaluación del EsIA, categoría II, denominado: URBANIZACIÓN VALLE LAS ESTRELLAS, cuyo promotor es: PROMOCIONES VALLES DE LAS ESTRELLAS, S.A.

La presente solicitud se hace con fundamento en el artículo 98 de la Ley 38 del 2000 el cual, entre otras cosas, establece que: *“Cuando la persona a quien deba notificarse personalmente no resida en la sede de la entidad pública que emitió el acto, se comisionará para ello... a la entidad pública competente en el lugar de residencia del interesado o del lugar más cercano a ésta...”*

Una vez halla sido efectiva la diligencia de notificación, agradecemos devolver todo lo actuado, conforme lo establece el artículo 99 de la Ley 38 del 2000.

Sin otro particular, nos suscribimos atentamente,

MCS/ 

Adjunto: Nota DEIA-DEEIA-AC-0049-2504-2024, la cual consta de 7 folios.



DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 25 de abril de 2024

DEIA-DEEIA-AC-0049-2504-2024

Señor

**DAVID MORENO NUEZ**

Representante Legal

**PROMOCIONES VALLES DE LAS ESTRELLAS, S.A.**

E. S. D.

**Respetado Señor Moreno:**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 marzo de 2023, le solicitamos la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado “**URBANIZACIÓN VALLE LAS ESTRELLAS**” a desarrollarse en el corregimiento de David, distrito de David y provincia de Chiriquí, que consiste en lo siguiente:

1. Mediante Nota No. **024-DEPROCA-2024** el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), solicita lo siguiente:
  - a. Indicar cómo será el proceso para el tratamiento de desinfección del agua extraída del pozo para consumo humano. Este debe cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-23-325-99, definiciones y requisitos generales para el agua potable.
2. Mediante Nota 039-UAS-SDGSA, el **Minsiterio de Salud**, señala “...*Revisado el Estudio de Impacto Ambiental y cumpliendo con las normas sanitarias del MINSA, se tiene objeción a la ejecución del proyecto*” y en la página 11 del EsIA, punto **2.1 Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad(es) donde se desarrollará y monto de inversión**, se menciona que “*Para el manejo de las aguas residuales durante la fase de operación, cada residencia contará con un sistema que incluye grasea, tanque séptico, lecho de percolación y pozo ciego...*” y posteriormente, en la página 51 del EsIA, punto 4.5.2. Líquidos, se indica que durante la fase de operación, las aguas residuales domésticas serán manejadas mediante la planta de tratamiento. Por consiguiente, no se define cuál será el sistema a utilizar para el manejo de las aguas residuales. Por lo antes mencionado, se solicita:

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

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

Página 1 de 7

REVISADO

- a) Aclarar cuál será el sistema a utilizar para el manejo de las aguas residuales.
  - b) Presentar planos aprobados del sistema de tratamiento de aguas residuales por las autoridades competentes.
3. Mediante **MEMORANDO-DIAM-0357-2024**, DIAM, verifica las coordenadas del EsIA e indica que *“Los datos presentados de Servidumbre del Bosque de Galería no mantienen secuencia lógica por lo cual se mantienen puntuales”*, y que *“El punto del pozo se ubica a una distancia aproximada de 7km+730m de distancia del área del proyecto”*, aunado a lo anterior se visualiza que las coordenadas aportadas para la servidumbre del bosque de galería en algunas secciones se encuentra por encima de la delimitación de los polígonos de las fincas. Por lo antes mencionado, se solicita:
- a. Aportar coordenadas de la servidumbre de protección de la quebrada San Cristóbal de acuerdo a lo establecido a ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal).
  - b. Verificar y aportar coordenada del pozo de agua, para que el mismo se ubique dentro del polígono del proyecto.

Adicional, en las páginas 558 a la 560 del EsIA, se presenta el cuadro de coordenadas para las fincas 92630 y la finca 735. Sin embargo, en el cuadro de coordenadas de la finca 92630, incluye coordenadas que se repiten para la finca 735, por lo antes mencionado, se solicita:

- c. Corregir y aportar las coordenadas correspondientes para la finca 92630 y la finca 735.
4. Mediante Nota **DIPA-050-2024**, la Dirección de Política Ambiental señala que “Hemos verificado que, el análisis económico a través de la incorporación de costos por impactos ambientales y socioeconómicos de este proyecto fue presentado. Sin embargo, observamos algunas deficiencias básicas técnicas y de transcripción que requieren ser revisados y corregidos, por lo que hacemos las siguientes recomendaciones:
- El nombre de los impactos que se incorporan a la matriz de Flujo de Fondos del análisis económico debe coincidir con los indicados en el cuadro N° 34 de valoración y jerarquización de los impactos ambientales identificados (pág. 172 del Estudio de impacto Ambiental).
  - Incluir en la matriz de Flujo de Fondos el impacto "contaminación fisicoquímica del agua superficial de la quebrada San Cristóbal". Este impacto fue valorado, pero no está incluido o en la matriz.
  - Revisar la estimación del valor monetario del impacto "pérdida de vegetación terrestre, ya que observamos errores de cálculo que subestiman el valor monetario

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

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

Página 2 de 7

REVISADO

del impacto. Recomendamos incluir en la valoración de este impacto también otros servicios ambientales de la vegetación.

5. Mediante **MEMORANDO-DCC-143-2024**, la Dirección de Cambio Climático indica que *“El promotor debe hacer un análisis del proyecto, debe definir y desarrollar más explícitamente las técnicas de los siguientes puntos”*:

**Análisis Hidrológico e Hidráulico:**

Las fincas donde se desarrollará el proyecto coindan con la quebrada San Cristóbal, la misma se encuentra ubicada al noroeste de la cuenca del Río Chiriquí, y es afluente del río Platanal. Para el análisis se revisaron los datos meteorológicos de la zona bajo estudio, se identificaron las estaciones de precipitación y se determinaron parámetros como tiempo de concentración, intensidad de la lluvia, entre otros. Para la hidrología se determinaron de manera integral las superficies de drenajes, pendientes, caudales máximos de diseño y planicies de inundación para períodos de retorno de 50 y 100 años para la quebrada San Crsitóbal.

- a) Entregar información digital geoespacial de los resultados del Análisis Hidrológico.
- b) Es necesario que el estudio incluya un análisis de cuáles son los peligros o amenazas que tendría el proyecto. Desarrollar la modelación dinámica con una visualización de resultados en 2D, con el modelo HE-RAS 6.0, o más avanzados.
- c) Los resultados que deberán entregar son los siguientes:
  - Entrega de los datos, tablas, secciones, coeficiente, formulas, capas de información en formato digital.
  - Simulación bidimensional de crecida sin proyecto, la salida se debe entregar en formato Shapefile y/o Ráser.
  - Simulación bidimensional de la crecida con Proyecto, la salida se debe entregar en formato Shapefile y/o Ráster.
  - Curvas de nivel con proyecto y sin proyecto.
  - Polígono total del proyecto.

**9.8. Plan para Reducción de los efectos del cambio climático**

En este apartado se debe hacer un resumen ejecutivo sobre el Plan de Adaptación y Mitigración, las cuales provienen de los temas desarrollados previamente (9.8.1 y 9.8.2), consolidar en un cronograma las medidas que serán desarrolladas por el proyecto con la escala de tiempo.

**9.8.1 Plan de adaptación al cambio climático**

- a) **Línea Base:** Describe la situación sin proyecto; debería incluir las áreas/ecosistemas (Áreas Naturales Protegidas), recursos y comunidades vulnerables ante el cambio climático previos a la implementación del proyecto.

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

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

Página 3 de 7

REVISADO



- b) Descripción del proyecto: describir cualitativamente y cuantitativamente la influencia del proyecto en la vulnerabilidad de la zona, derivadas de la construcción, operación y mantenimiento /cierre; así como el potencial impacto que el cambio climático puede tener en el proyecto.
  - c) Caracterización de los impactos:
    - Caracterizar los principales impactos de Cambio Climático al proyecto
    - Evaluar el impacto del proyecto en la vulnerabilidad de la zona ante el cambio climático como parte de la caracterización del impacto ambiental.
  - d) Proponer medidas de adaptación para eliminar o reducir la amenaza y la vulnerabilidad climática al proyecto y del proyecto a la zona(recomendable colocar un cuadro comparativo que incluyan los impactos y las posibles medidas de adaptación aplicar junto con su cronograma)
    - Revisar las medidas colocadas para que sean de adaptación y correspondan a la vulnerabilidad climática del lugar.
  - e) Plan de Monitoreo: especificar las variables o acciones a monitorear para el seguimiento de las medidas de adaptación al cambio climático.  
Se recomienda se incluya un cronograma sobre el desarrollo de las medidas de mitigación propuestas y las variables a verificar en el tiempo durante la fase de construcción/ ejecución del proyecto.
6. En la inspección de campo el consultor indicó que entre la Urbanización Guillermo de Roux y el área del proyecto, el promotor dejará una zona de protección entre las casas y el proyecto, la cual no será intervenida. En el recorrido también se pudo observar que hay una franja con un desnivel pronunciado, que colinda con algunas residencias. Por otra parte, en la página 39 del EsIA, se menciona que para la *“Instalación de agua potable: el proyecto contará con una tanque de reserva de agua con capacidad estimada en 10,000 galones para brindar el servicio de almacenamiento y distribución de agua a todos los residentes”*. Sin embargo, no se tienen coordenadas de la zona de protección y del tanque de agua. Por lo antes mencionado, se solicita:
- a) Presentar coordenadas UTM de la franja correspondiente a la zona de protección entre las casas y el proyecto e indicar superficie.
  - b) Aclarar si se pretende realizar algún trabajo de corte o relleno en la misma. En caso de que se requiera el corte y relleno, entonces deberá señalar de cuánto será el volumen de corte e indicar de dónde se obtendrá el material de relleno.
  - c) Aportar coordenadas UTM de ubicación del tanque de agua.

7. En la página 36 y 37 del EsIA, punto 4.3.2. Construcción/Ejecución, se indica que la *“Limpieza y adecuación del drenaje de aguas pluviales e infiltradas o descargadas procedentes de las residencias aledañas: Se verificarán los drenajes naturales existentes de las escorrentías y aguas pluviales, así como de las infiltradas y/o descargadas de las residencias aledañas, para limpiarlos y adecuarlos del pie de talud hacia el proyecto, asegurando la estabilidad del talud existente, dado que los trabajos se harán de preferencia manualmente sin intervención de los taludes existentes”*. Sin embargo, no se indican los riesgos o impactos que se generarán durante los movimientos de tierra con respecto a las casas del residencial Guillermo de Roux, que se ubican en el borde del talud y las medidas a ser aplicadas. Por lo antes mencionado, se solicita:
- a) Identificar los riesgos o impactos a generar y las medidas a ser aplicadas con respecto a lo antes mencionado.
8. Mediante nota sin número, recibida en la dirección el 19 de marzo de 2024, los moradores y residentes de las Urbanizaciones de Guillermo de Roux, Villa Mercedes y Los Ángeles presentaron oposición al desarrollo del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado “URBANIZACIÓN VALLE LAS ESTRELLAS”. De acuerdo a las inquietudes presentadas, se debe:
- a) Emitir sus respuestas a cada una de las consideraciones planteadas, adjuntas a este documento.
9. Mediante nota sin número, recibida el 27 de marzo de 2024, fueron entregados los avisos de consulta pública de la primera y última publicación en el periódico, la evidencia de aviso en redes sociales (Instagram) de la primera, última publicación y del fijado y desfijado en el Municipio, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental categoría II del proyecto denominado VALLE DE LAS ESTRELLAS, sin embargo, en la misma es poco visible la hora en la que fue publicada. Por lo que se requiere:
- a) Realizar nuevamente aviso de consulta pública en Redes Sociales, de acuerdo al término establecido en el artículo 43. *“Este extracto deberá publicarse y/o difundirse dos (2) veces dentro de un periodo no mayor de cinco (5) días calendario, contados desde la primera publicación o difusión”*. Además, cumplir con lo estipulado en el artículo 44, señalando cual es la primera y última publicación, y realizar entrega en el Ministerio de Ambiente, dentro de un plazo no mayor de (5) días hábiles después de la última publicación.
10. En la página 139 del EsIA punto **7.3 Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de Participación Ciudadana**, en la entrevista a actores claves /líderes



comunitarios y colindantes del proyecto, se indica lo siguiente: “*se encuestó a actores claves del corregimiento, colindantes más próximos al proyecto de las comunidades de **San Mateo y las urbanizaciones Los Ángeles, Villa Mercedes y Guillermo de Roux**. Las reuniones con los actores claves fueron en el Municipio de David, en el Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC) y en la residencia de periodista que dirige el noticiero digital en Chiriquí “Frecuencia Informativa”, quien reside en una de las urbanizaciones próximas al proyecto...*”. Por lo antes mencionado se solicita:

- a) Aportar coordenadas de ubicación de las casas colindantes con el proyecto, donde se realizaron las encuestas; e indicar los datos generales de los encuestados.
11. En la página 301 del EsIA, en el Informe de Percolación se indica que “*El suelo destinado para todos los lotes (105 lotes), es apropiado para el sistema primario de filtración de aguas residuales; ya que tiene una velocidad de infiltración rápida (mayor de 2.5 cm en 30 minutos) ...*”. Sin embargo, en la página 35 del EsIA, punto **4.3.2. Construcción/Ejecución, detallando las actividades que se darán en esta fase (incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros)**. En la descripción del proyecto se indica que “*El proyecto URBANIZACIÓN VALLE DE LAS ESTRELLAS, se llevará a cabo dentro de un área de 9 has 4,034.24 m<sup>2</sup>, para habilitar 102 lotes para viviendas bajo la norma Residencial Bono Solidario (RBS) amparado en el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), acompañado de lotes para uso público*”. Por lo que se requiere:
- a. Aclarar la cantidad de lotes que se tiene contemplado para el desarrollo del proyecto.
12. En la página 64 del EsIA describe que en el proyecto se ubican residencias en la parte alta donde se encuentra un talud y al pie próximo a este drenan las escorrentías superficiales y/o aguas infiltradas o descargadas en las residencias vecinas. Sin embargo, en el Informe Técnico de Inspección de la Sección de Seguridad Hidrica de la Regional de Chiriquí señala lo siguiente: “*...En el recorrido por el centro del terreno del primer polígono, área baja se pudo observar que existe presencia de agua superficial, la misma se pudo observar se encuentra fluyendo, formando un curso de agua pequeño que tiene un recorrido hasta unirse a la quebrada San Cristóbal, se pudo observar y evidenciar que no es agua de escorrentía, debido a que estamos en unos de los meses más críticos de la estación seca y no se han registrados precipitaciones que pudiesen haber provoca o escorrentías en el área en este tiempo, comparando con otras áreas en este polígono que si se encuentra bien secas*”. Por lo que se solicita:

- a) Presentar Estudio en el cual se determine si los afloramientos verificados en campo son producto de emanaciones de las residencias o nacimientos de una fuente hídrica, que deberá estar firmado por el idóneo.
  - b) En caso que se trate de un nacimiento de una fuente hídrica, presentar coordenadas UTM con el radio de protección y de la servidumbre de protección de su alineamiento, de acuerdo a lo establecido en la Ley 1, Forestal.
  - c) En caso de que se trate de agua producto de emanaciones de las residencias, entonces deberá ampliar la información respecto al manejo de aguas, infraestructuras a utilizar y un bosquejo de las mismas.
13. En la página 282 del EsIA, se presenta un informe técnico de inspección por parte de SINAPROC indica en una de sus recomendaciones: “9. *Se debe tomar en consideración el efecto de la capilaridad en el terreno a desarrollar para garantizar las estabildades de las vivienda, controlar el asentamiento de estructuras y se deberá garantizar pa’rametros de percolación satisfactorios...*”. Aunado a lo anterior en la página 150 del EsIA, en la participación ciudadana en una reunion con el Ingeniero Civil Yubiard Morales, quien labora en el Sistema Nacional de Perotección Civil señala que. “*los taludes existentes entre el desarrollo urbanistico y lotes existentes deberán ser estabilizados para evitar posible desplazamiento de terreno...*”. A fin de garantizar la estabildaad de los taludes colindante de las residencias) se solicita:
- a) Presentar Estudio Geotécnico en el cual se determine el comportamiento del terreno en relación con las edificaciones propuestas.
  - b) Indicar que medidas y/o técnicas que se utilizarán para garantizar la terraceria segura.

**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 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

  
**DOMILLUIS DOMÍNGUEZ E.**

Director de Evaluación de Impacto Ambiental.

DDE/ACP/amm/jm  
amm jm

REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL		MINISTERIO DE AMBIENTE	
DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ			
OFICINA DE ASESORÍA LEGAL			
F. y 31 de julio 2024.		24.	
s. do las 9:50 a.m. (horas)		notifiqué personalmente a:	
Daniel Ricardo Ruiz		de la documentación	
			
N.º FICADO		NOTIFICADO	
C. la E-8-153872		C. la 4703030	
Alcaldía de Proberg, Edificio 804 República de Panamá Tel.: (507) 500-0855			