

**INFORME SOBRE LA APLICACIÓN Y LA EFICIENCIA DEL
PLAN DE MANEJO AMBIENTAL**

PROMOTOR:
ALTOS DE VISTAMARES, S. A.

PROYECTO:
Parcelación Altos del Encanto,
Corregimientos de Sorá y La Laguna,
Distritos de Chame y San Carlos,
Provincia de Panamá Oeste

Resolución N° IA-369-2000
10 de agosto del 2000

INFORME SEMESTRAL
Marzo 2018 – Agosto 2018

ELABORADO:

**PANAMA ENVIRONMENTAL SERVICES, S.A.**
Reg. No. 089-99 / DINAPROCA EAA No.01-004/2014

INFORME DE SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL

PROYECTO:

Parcelación Altos del Encanto
Corregimientos de Sorá y La Laguna,
Distritos de Chame y San Carlos,
Provincia de Panamá Oeste
Resolución N° IA-369-2000
10 de agosto del 2000
Resolución AG-0679-2007
8 de noviembre del 2007

INFORME SEMESTRAL

Marzo 2018 – Agosto 2018

ELABORADO:



PANAMA ENVIRONMENTAL SERVICES

Luis E. Villarreal

DIPROCA-AA-019-2001 / Act. 2018

Mitzy Y. Lu de Córdoba

DIPROCA – AA – 017 - 2002 / Act. 2017

Tabla de Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR	1
2. INTRODUCCIÓN	1
2.1. Alcance	1
2.2. Objetivos	2
2.3. Metodología	2
3. REQUISITOS APLICABLES / NORMAS DE REFERENCIA	2
4. ASPECTOS TÉCNICOS	4
4.1. Descripción del estado del proyecto	4
5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, ADENDAS, AMPLIACIONES Y RESOLUCIONES DE APROBACIÓN	4
5.1. Medidas de mitigación contempladas en el PMA	4
5.1.1. Calidad de Suelo	4
5.1.2. Calidad de Agua	7
5.1.3. Ruido	8
5.1.4. Vegetación y Fauna	8
5.1.5. Socio-Económico	10
5.1.6. Resolución N° IA-369-2000	12
6. CUADROS Y GRÁFICOS DE CUMPLIMIENTO	13
7. CONCLUSIONES / RECOMENDACIONES	17
8. EQUIPO DE PROFESIONALES Y FUNCIONES	17
9. ANEXOS	19
9.1. Reporte fotográfico	19
9.2. Contrato de Compraventa de bien inmueble	25
9.3. Manual de propietarios	27
9.4. Resolución AG-0679-2007	34

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

Nombre de la empresa:	Altos de Vistamares, S. A.
Registro Público:	Ficha:117497, Rollo:11750, Imagen: 032
Persona a contactar:	Ing. Domingo Rodríguez
Número de teléfono:	(507) 260-0290
Fax:	(507) 260-1186
Correo electrónico:	drodriguez@grupomelo.com
Página Web:	www.altosdelmaria.com
Encargado del Proyecto en sitio:	Ing. Domingo Rodríguez

2. INTRODUCCIÓN

A solicitud de la empresa Altos de Vistamares, S. A., se levanta el siguiente Informe de Seguimiento, como parte del proceso de verificación y evaluación de los niveles de cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en el Plan de Manejo Ambiental de Estudio de Impacto Ambiental Categoría II “Parcelación Altos del Encanto” el cual fue aprobado mediante Resolución N° IA-369-2000 de 10 de agosto del 2000 y modificado (cambio de promotor) mediante Resolución AG-0679-2007 de 8 de noviembre del 2007.

El documento ha sido elaborado en base a la visita realizada el 22 de septiembre del 2018 bajo la supervisión del Ingeniero Domingo Rodríguez, quien es el encargado de ingeniería, y nos ha facilitado el registro evidencial.

El proyecto en evaluación ya ha sido lotificado y está compuesto por los trazados Lucerna, Valle Bonito, Asturia y Navarra. Los cuales ya cuenta con el trazado de calles y sus cunetas en su mayoría, líneas eléctricas, líneas de conducción de agua potable se han levantado el trazado de agua potable y electricidad, se cuenta con señalización vial en aquellas que ya se han terminado, y varios de los lotes ya han sido ocupados.

El nivel de cumplimiento del mismo ha sido descrito a través de cuadros y gráficos. Se adjunta un reporte fotográfico de las actividades que se realizan dentro del área.

Para este Informe de seguimiento se ha tomado en consideración solo aquellas medidas aplicables, estableciéndose un cumplimiento del 79.31%.

2.1. Alcance

Verificar el grado de cumplimiento con relación a las actividades que se realizaron durante los meses Marzo 2018 – Agosto 2018.

2.2. Objetivos

Los objetivos a destacar para este Informe de Seguimiento son los siguientes:

1. Comprobar en campo la aplicación de las medidas de mitigación contempladas en el PMA y la resolución de aprobación.
2. Verificar la eficiencia de las medidas de mitigación.
3. Obtener por parte de los encargados del proyecto la información necesaria que no se encuentra en campo y la documentación requerida para sustentarlo.
4. Brindar alternativas y/o recomendaciones para cumplir con las medidas que muestren incumplimiento dentro del área de trabajo y sitios colindantes utilizados durante la construcción del proyecto.

Para dar verificación sobre los componentes del área se verificaron los aspectos: Suelo, agua, ruido, vegetación y fauna, socio-económico, y el verificación de las medidas establecidas en la Resolución N° IA-369-2000.

2.3. Metodología

El presente Informe de Seguimiento se ha levantado en base a una inspección de campo, y el reporte fotográfico levantado.

3. REQUISITOS APLICABLES / NORMAS DE REFERENCIA

El proyecto en evaluación deberá cumplir con las leyes, decretos, resoluciones, normas y cualquier otro documento legal aplicable y vigente. Abajo se describen las más importantes, sin embargo, estas no son las únicas, y su desconocimiento no las excluye de su cumplimiento.

- La Ley N° 41 de 1 julio de 1998 (G. O. 24,014), crea la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), que es la entidad rectora en la protección del medio natural.
- Ley 5 de 28 de enero de 2005. Por la cual se adiciona un Título, denominado Delitos contra el Ambiente, al Libro II del Código Penal, y dicta otras disposiciones.”

Aire

- Ley 36, de 17 de mayo de 1996. Por la cual se Establecen Controles para evitar la contaminación ambiental ocasionada por combustible y plomo. (G. O. 23,040).
- Decreto 255, del 18 de diciembre de 1998. Por el cual se reglamentan los Artículos 7, 8 y 10 de la Ley 36 de 17 de mayo de 1996 y se dictan otras disposiciones (Emisiones Vehiculares) (G. O. 23,697).
- Reglamento Técnico DGNTI- COPANIT 43-2001. Por medio de la cual se dicta los parámetros para el control de contaminantes atmosféricos en el ambiente de trabajo.
- Resolución 506, de 6 de octubre de 1996. Por el cual se aprueba el Reglamento Técnico DGNI-COPANIT 44-2000 Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido. (G.O. 24,163).

- Decreto Ejecutivo 306, de 4 de septiembre de 2002. Que adopta el reglamento para el control del ruido en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación así como ambientes laborales. (G. O. 24, 635)1.

Suelo

- Decreto Ejecutivo 2 de 14 de enero de 2009. Normas de calidad de suelo para diversos usos.

Fauna / Flora

- Ley 24 de 7 de junio de 1995. Por la cual se establece la legislación de la vida silvestre en la República de Panamá. (G. O. 22,801).
- Resolución Dir. 002-80 de 1980. Determina 82 especies de animales en peligro de extinción para Panamá. (G. O. 24,850).
- Resolución AG-0051-2008. 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.
- Ley 1, de 3 de febrero de 1994. Por la cual se establece la legislación forestal de la República de Panamá y se dictan otras disposiciones. (G. O. 22, 470).
- Resolución de la Junta Directiva 05-98 de 22 de enero de 1998. Por la cual se Reglamenta la Ley 1, de 3 de febrero de 1994 y se dictan otras disposiciones. (G. O. 23, 495).
- Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003 por el cual se establece una tarifa para el pago en concepto de indemnización ecológica, para la expedición de los permisos de tala raza y eliminación de sotobosques o formaciones de gramíneas, que se requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones.

Desechos y Residuos

- Ley 66, de 10 de noviembre de 1947. Por la cual se aprueba el Código Sanitario de la República de Panamá. (G. O. 10,467).
- Ley 106, de 8 de octubre de 1973. Sobre el Régimen Municipal. Modificada por la Ley 52, de 12 de diciembre de 1984 (G. O. 17,458).
- Ley 6 de 11 de enero de 2007. Que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio Nacional.

Higiene y Seguridad

- Decreto Ejecutivo 2 de 15 de febrero de 2008. Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción.

Patrimonio Histórico

- Resolución N° AG-0363-2005, de 8 de julio de 2005. Por la cual se establecen medidas de protección del Patrimonio Histórico Nacional ante actividades generadoras de impacto ambiental (G. O. 25.347).

4. ASPECTOS TÉCNICOS

4.1. Descripción del estado del proyecto

El proyecto “Parcelación Altos del Encanto”, como parte del proyecto madre “Altos del María”, fue aprobado para el establecimiento de lotes donde el comprador podrá levantar viviendas familiares de tipo campestre. El mismo está siendo levantado por etapas, sobre desarrollos parciales denominados: Lucerna, Valle Bonito, Asturia y Navarra. El proyecto servirá para llevar a cabo 374 lotes, y el resto libre ha sido destinado para uso público y conservación de áreas verdes.

Al momento de la visita se pudo observar que ya hay etapas que han sido culminadas, manteniéndose algunos trabajos de lotificación y adecuación de las vías de acceso con sus cunetas, sobre otros.

5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, ADENDAS, AMPLIACIONES Y RESOLUCIONES DE APROBACIÓN

5.1. Medidas de mitigación contempladas en el PMA

Cumple	No cumple	No aplica	Tomar acciones de mejora
--------	-----------	-----------	--------------------------

5.1.1. Calidad de Suelo

Medidas	Cumplimiento	Método de verificación
Conseguir la aprobación de los planos de construcción por el MOP.	Cumple	☞ Ala aprobación de los planos de diseño ya cuentan con las aprobaciones necesarias. ☞ Visita de campo / Conversaciones con personal del proyecto.
Realizar los cambios de aceite y engrase de los equipos, la maquinaria y los vehículos se realizaran en sitios legalmente establecidos.	No cumple	☞ Durante la visita a lo largo del proyecto no se observaron manchas de aceite o similares, tampoco se notó maquinaria con escape de aceites o similares. ☞ De acuerdo a los entrevistados los mantenimientos de todo equipo pesado o vehículo involucrado en el proyecto son realizados fuera del proyecto y por personal especializado. ☞ El Promotor no mantiene documentación o registro de los

		<p>mismos por tipo de vehículo ni el manejo de los desechos relacionados.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con personal del proyecto</p>
Evitar cortes con pendientes extremas y en su defecto se protegerá adecuadamente los taludes.	Cumple	<p>☞ No se observaron cortes de pendientes durante la inspección, y los suelos se mantienen protegidos.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con personal del proyecto.</p>
Desechos		
Recolectar eficientemente los desperdicios domésticos y disponer en vertederos legalmente establecidos por los municipios respectivos.	Cumple	<p>☞ Durante la visita de campo no se observó mala disposición de los desechos domiciliarios o constructivos, dentro o fuera del proyecto.</p> <p>☞ El Promotor mantiene en el proyecto madre "Altos del María" una caseta específica para la recolección temporal de los desechos domiciliarios y está prohibido para los dueños de lotes, la disposición de material constructivo en sitios dentro de los proyectos.</p> <p>☞ Los desechos domiciliarios son dispuesto en el vertedero de Chame, a través del Municipio.</p> <p>☞ Los pagos al Municipio, se mantienen en las oficinas.</p> <p>☞ Inspección de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto.</p>
Erosión		
Verificar que se realicen obras de prevención y control de erosión y drenaje pluvial.	Cumple	<p>☞ No se observan suelos descubiertos, y se mantienen los suelos cubiertos con vegetación.</p> <p>☞ Se observa que la vegetación solo es retirada donde es necesaria la ejecución de trabajos. Y se mantiene la cobertura vegetal en el resto de la propiedad.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte</p>

		fotográfico
Mantenimiento y limpieza de las infraestructuras de control de erosión	Cumple	<p>☞ Fue observado que se le brinda mantenimiento a las infraestructuras de control de erosión en las secciones ya desarrolladas.</p> <p>♫ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto.</p>
Plan de arborización integral que contiene la cantidad y clase de especies, localización en el proyecto y mantenimiento correspondiente.	Cumple	<p>☞ De acuerdo al personal técnico, el proyecto de arborización culminó hace 15 años. Se ejecutó con especies nativas y pinos.</p> <p>☞ En el recorrido no se observan áreas desprovistas de vegetación. Se mantiene un bosque secundario en regeneración.</p> <p>☞ No se cuenta con la información escrita del Plan de arborización ejecutado entonces.</p> <p>♫ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto.</p>
Implementar un plan de control de erosión, protección de pendiente y manejo de escorrentías con técnicas de ingeniería para tal propósito.	Cumple	<p>☞ Los trabajos están siendo realizados por etapas. En los lugares que ya fueron culminados no se observan suelos descubiertos o pendientes que pudieran provocar deslizamiento por acumulación de agua en el terreno. Se observan las áreas cubiertas de vegetación pionera, arbustivas o árboles de mediano tamaño.</p> <p>☞ En aquellas que no han sido culminadas, las áreas descubiertas son puntuales, y se mantiene la vegetación circundante como barreras de viento y las pendientes se ajustan a lo aprobado en los planos.</p> <p>♫ Visita de campo / Reporte fotográfico</p>
Existencia de cunetas de concreto	Cumple	☞ Para manejar las aguas de escorrentía se observan cunetas de concreto a lo largo de las etapas concluidas, asociados a

		<p>drenajes pluviales naturales.</p> <p>☞ Así mismo en aquellas que se están desarrollando, se levantan los trabajos de construcción de cunetas abiertas para el manejo de las aguas de escorrentía.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico</p>
--	--	---

5.1.2. Calidad de Agua

Medidas	Cumplimiento	Método de Verificación
Alteración de las características físico-químicas del agua por mala disposición de efluentes líquidos		
Construcción de un sistema de suministro de agua potable de acuerdo a las normas establecidas.	Cumple	<p>☞ El proyecto madre Altos de María cuenta con un sistema de agua potable el cual es extendido a todos sus proyectos a medida que se van extendiendo.</p> <p>☞ Los lotes son entregados con un suministro de agua potable. Se desconoce la calidad de agua.</p> <p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto</p>
Recolección y disposición de los desechos de construcción	Cumple	<p>☞ Los remanentes producto de la ejecución de las labores de lotificación e instalación de infraestructuras básicas son almacenados en los depósitos del Promotor, una vez ya no se requieran.</p> <p>☞ No se observan áreas donde se identifiquen botaderos de este tipo de desechos.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto</p>
Verificar que cada propietario o comprador de lote construya su tanque sépticos con las normas establecidas por el MINSA/IDDAN	Cumple	<p>☞ El contrato firmado con quien adquiere la propiedad, indica los compromisos y obligaciones ambientales a seguir, entre las que se menciona que se debe contar con la aprobación por parte de MINSA del sistema de aguas residuales.</p>

		☞ Conversaciones con el personal del proyecto / Contratos
--	--	---

5.1.3. Ruido

Medidas	Cumplimiento	Método de Verificación
Mantenimiento preventivo y eficiente de la maquinaria, flota vehicular y equipo pesado.	No aplica	☞ No se observan maquinarias dentro de las áreas del proyecto, y se nos indica que no han sido utilizadas en este periodo. ☞ El personal técnico indica que todo el equipo o maquinaria, que es utilizado dentro del proyecto pasa por mantenimiento preventivo. La evidencia documental se mantiene en las oficinas del Promotor. ☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto
Concienciar a los operadores de los equipos pesados, maquinarias y la flota vehicular en general sobre la generación de ruido innecesario.	No cumple	☞ A pesar que no se tiene registro de la utilización de maquinaria para este periodo. No se ha contado en el tiempo con evidencia de ningún tipo de concientización sobre la generación de ruido innecesario (ni trípticos, ni charlas, ni capacitaciones donde se haya tocado el tema. ☞ Inspección de campo / Conversaciones con el personal del proyecto

5.1.4. Vegetación y Fauna

Medidas	Cumplimiento	Método de Verificación
Mantenimiento y protección de las áreas de bosque definidas y localizadas en el plano.	Cumple	☞ Durante la visita se observó que los bosques se mantienen dentro de lo que se indicó en el plano aprobado. ☞ Se nota que sólo se ha retirado la capa vegetal necesaria, tratando de guardar la vegetación.

		<p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto</p>
Reforestación de las áreas cuya capa vegetal fue removida	Cumple	<p>☞ Las áreas necesarias para la ubicación de la tubería de los servicios básicos (agua, electricidad) y la entrada a cada uno de los lotes son muy puntuales. Las áreas desnudas ha sido rápidamente revestida de césped, arbustivas y otras.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto</p>
Reforestación con especies nativas.	Cumple	<p>☞ De acuerdo al personal técnico, el proyecto de arborización culminó hace 15 años. Se ejecutó con especies nativas y pinos.</p> <p>☞ En el recorrido no se observan áreas desprovistas de vegetación. Se mantiene un bosque secundario en regeneración.</p> <p>☞ No se cuenta con la información escrita del Plan de arborización ejecutado entonces.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto.</p>
Prohibición de la quema	Cumple	<p>☞ No se observan áreas donde se hayan dado quemas dentro del proyecto.</p> <p>☞ Se apunta que esta actividad se encuentra prohibida para contratistas y propietarios.</p> <p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Contratos.</p>
Establecimiento de refugios ecológicos debidamente cercados para proteger y conservar especies como la rana dorada y aves.	No aplica	<p>☞ Luego de conversaciones con el personal técnico, se nos indica que esta medida no ha sido ejecutada, ya que las propiedades lotificadas no tocan áreas sensibles, adicional que el propietario por Contrato tiene prohibido el contacto con fauna de cualquier tipo, y debe reportar cualquier encuentro con especies vulnerables o en peligro</p>

		<p>de extinción.</p> <p>☞ El Promotor no tiene reporte para este periodo de contacto con especies vulnerables o en peligro de extinción.</p> <p>♫ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Contratos.</p>
Rescate y reubicación de fauna si fuese necesario en coordinación con ANAM, ANCON y NATURA.	No aplica	<p>☞ El Promotor no tiene reporte para este periodo de contacto con especies vulnerables o en peligro de extinción.</p> <p>☞ Se tiene prohibido el contacto con fauna local.</p> <p>♫ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Contratos.</p>
Remoción de la vegetación estrictamente necesaria para el trazado de calles y la infraestructura de servicios públicos	Cumple	<p>☞ La remoción de vegetación para el trazado de calle ya fue concluida, y solo se observa movimiento para la instalación de servicios básicos y el acondicionamiento de las entradas de cada lote.</p> <p>☞ Se mantiene la capa vegetal en los terrenos lotificados.</p> <p>♫ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el personal del proyecto</p>

5.1.5. Socio-Económico

Medidas	Cumplimiento	Método de Verificación
Seguridad laboral		
Plan de Contingencia en caso de incendios, quemaduras, raras provocados por parte de los moradores.	No cumple	<p>☞ Se mantiene alrededor del proyecto un sistema de hidrantes.</p> <p>☞ No se mantiene un Plan de Contingencia en caso de quemaduras, sin embargo, si se mantiene estricto control sobre la población, a través de prohibiciones en los contratos de afiliación.</p> <p>♫ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Contratos</p>

Plan de Seguridad Laboral e Industrial y Salud Ambiental de los trabajadores.	No cumple	<p>☞ Dentro de los contratos con el contratista y subcontratista, se mantienen algunos artículos que exigen seguridad laboral y ambiental, sin embargo, se desconoce sobre la implementación de dicho Plan.</p> <p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto</p>
Tomar las medidas necesarias contra incendios especialmente para cuando los pinos Caribaea tengan alturas mayores de 5 metros.	No cumple	<p>☞ Se mantiene alrededor del proyecto un sistema de hidrantes.</p> <p>☞ Se mantiene estricto control sobre la población, a través de prohibiciones en los contratos de afiliación.</p> <p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Contratos</p>
Desarrollo de infraestructuras, calles y caminos, 2 puentes, electrificación, acueducto (potabilizadora y red domiciliaria), atractivos y miradores turísticos.	Cumple	<p>☞ Durante la visita se observa que se han desarrollado calles de cubierta asfáltica, tendido eléctrico, y acueducto, y los atractivos turísticos propios del proyecto madre Altos del María, así como aquellos incorporados como parte del proyecto.</p> <p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Reporte fotográfico</p>
Colocación de letreros y señalizaciones en puntos críticos, puentes, curvas peligrosas y pendientes.	Cumple	<p>☞ Durante el recorrido han sido observados letreros de advertencia, señalizaciones de seguridad vial, y señalizaciones ambientales.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico</p>
Establecer límites de velocidad	Cumple	<p>☞ Se visualizan letreros de señalización del límite de velocidad.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico</p>

5.1.6. Resolución N° IA-369-2000

Medidas	Cumplimiento	Método de Verificación
<p>Cumplir con lo establecido en los Acápites 1 y 4 del artículo 23 de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 "Ley forestal", especialmente en lo que corresponde a la cobertura boscosa dentro del área del proyecto.</p>	<p>Cumple</p>	<p>☞ Durante el desarrollo del proyecto se han realizado actividades de reforestación, observándose áreas limpias solo en algunas áreas sobre las áreas lotificadas.</p> <p>☞ Los bosques de galería no se observan perturbados.</p> <p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Reporte fotográfico</p>
<p>Implementar un Programa de Monitoreo de las aguas superficiales y presentar a la ANAM, cada seis meses, un informe de los resultados obtenidos del referido monitoreo.</p>	<p>No cumple</p>	<p>☞ El personal técnico indica que se realizan muestreos rutinarios de las aguas superficiales, más no se proporcionó constancia de los mismos.</p> <p>☞ Las quebradas y el río en las cercanías de la etapa del proyecto evaluado se observan limpias, libres de sedimentos y de cualquier tipo de desecho..</p> <p>☞ Inspección de campo / Conversaciones con el personal del proyecto</p>
<p>Presentar cada 6 meses a la administración regional del ambiente correspondiente, mientras dura la implementación de las medidas de mitigación y control, un informe sobre la aplicación y la eficiencia de dichas medidas, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental presentado y en la resolución.</p>	<p>Cumple</p>	<p>☞ A pesar que el presente informe se constituye en uno de los Informes a presentar, los mismos no se están presentado con la regularidad requerida.</p>
<p>La empresa Altos del María, S.A. deberá cumplir con todas las leyes y normas que regulen el uso y protección de los recursos naturales y el ambiente, así como también con todos los trámites exigidos</p>	<p>Cumple</p>	<p>☞ Se cuenta con el pago de los impuestos por uso de agua, los contratos se han confeccionado muy detallados para informar y comprometer a los usuarios y dueños de las instalaciones.</p>

		<p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto / Contratos</p>
En un plazo no mayor de treinta días hábiles, contando a partir de la notificación de la presente resolución, deberá colocar un letrero en un lugar visible dentro del área del proyecto, según el formato adjunto	Cumple	<p>☞ El Promotor ha ubicado su letrero, tal como es exigido.</p> <p>☞ Visita de campo / Reporte fotográfico</p>
Las modificaciones o cambios en las técnicas y medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental categoría II presentado, deberá ser informado a la ANAM,	No aplica	<p>☞ De acuerdo al Promotor no se han realizado cambios al Estudio, prácticas o técnicas empleadas.</p> <p>☞ Visita de campo / Conversaciones con el personal del proyecto</p>

6. CUADROS Y GRÁFICOS DE CUMPLIMIENTO

Cuadro 1
Evaluación de cumplimiento

Aspecto	Cantidad de Medidas	Cumple	No Cumple	No Aplica
Suelo	9	8	1	0
Calidad de Agua	3	3	0	0
Ruido	2	0	1	1
Vegetación y Fauna	7	5	0	2
Socio-Económico	6	3	3	0
Resolución No. IA-369-2000	6	4	1	1
TOTAL	33	23	6	4

Gráfico 1
Evaluación de cumplimiento

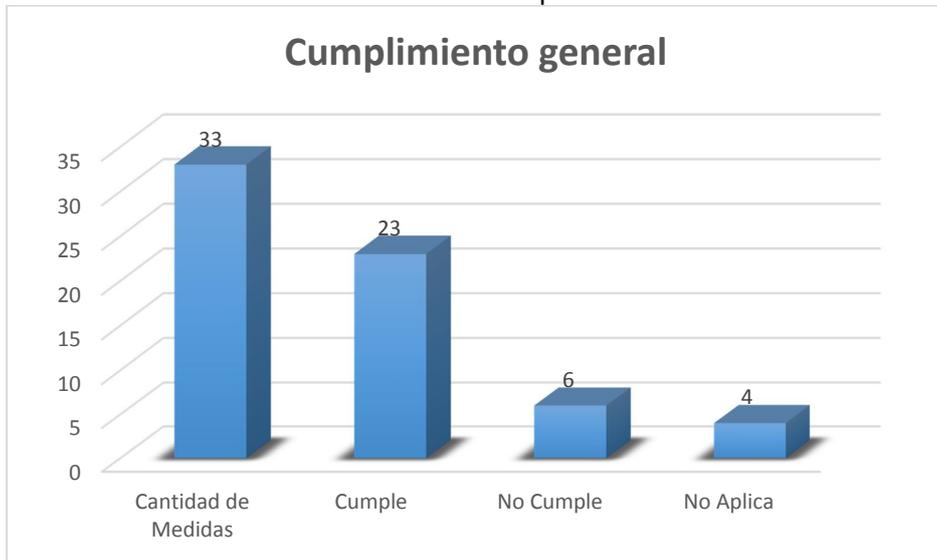


Gráfico 2
Cumplimiento por programa (Suelo)

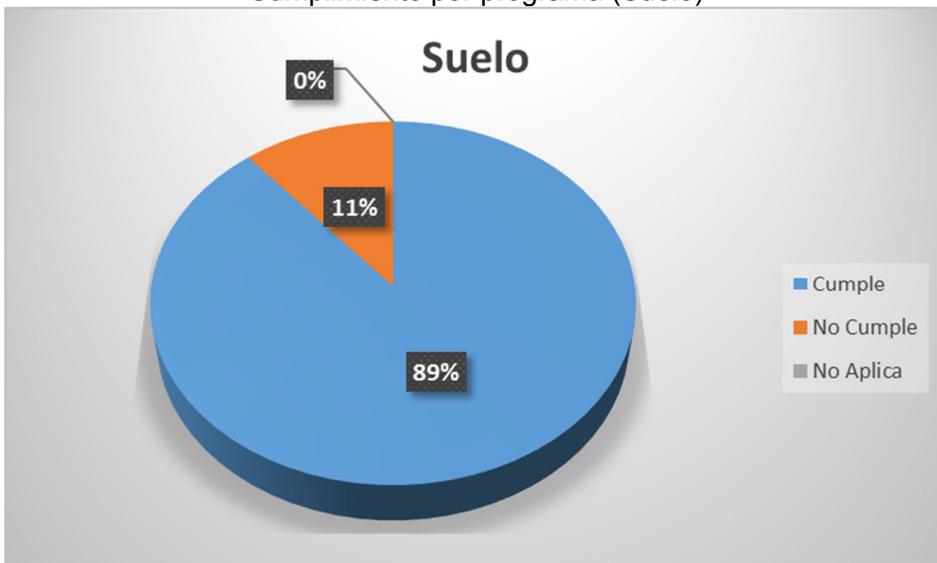


Gráfico 3
Cumplimiento por programa (Agua)



Gráfico 4
Cumplimiento por programa (Ruido)

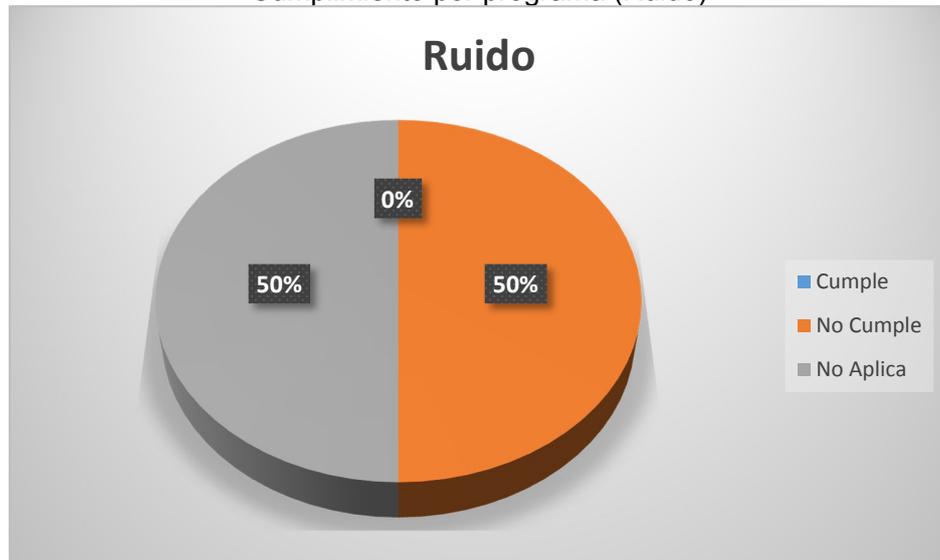


Gráfico 5
Cumplimiento por programa (Vegetación y Fauna)

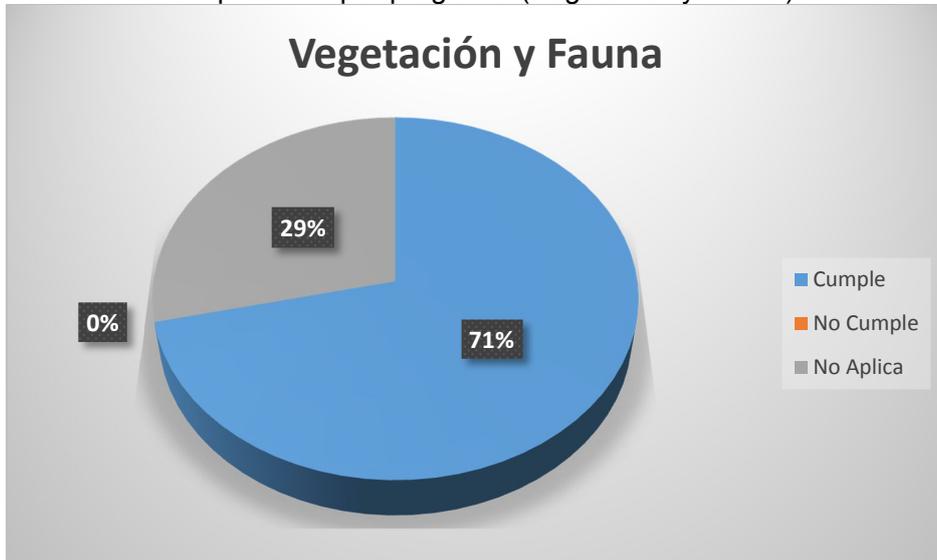


Gráfico 6
Cumplimiento por programa (Socio económico)



Gráfico 7
Cumplimiento por programa (Resolución)



7. CONCLUSIONES / RECOMENDACIONES

Conclusiones

- En base a las medidas aplicables, se ha calculado un cumplimiento del 79.31%.
- Hay un 12.12% de medidas no aplicables.
- Las medidas que están en el rango de “no cumple”, tienen que ver con la ausencia de un monitoreo formal de los cursos de agua, la falta de un Plan de Contingencia consecuente a los posibles riesgos de las instalaciones, la ausencia de charlas y capacitaciones y la deficiencia de la recolección de evidencia documental.

Recomendaciones

- Asignar a un personal que le dé seguimiento a todas aquellas actividades que componen el PMA.
- Mantener un registro documental y fotográfico de cada una de las medidas (mantenimiento de equipos, disposición de desechos, capacitaciones o charlas, etc.) que así lo requieran.
- Formalizar actividades de capacitación con el personal, sobre temas de ambiente y seguridad, y mantener registros.
- Establecer un monitoreo regular del curso de agua y hacer entrega del mismo en el próximo Informe de Seguimiento.

8. EQUIPO DE PROFESIONALES Y FUNCIONES

Este Informe de Seguimiento, Vigilancia y Control fue elaborado por la empresa consultora Panama Environmental Services, S.A. (PES)

Nacionalidad: Panameña
Resolución ANAM: DINEORA Reg. No. 089-99 / Act. 2018
DINAPROCA EAA No.01-004 / Act. 2018
Representante Legal: Ing. Luis Villarreal
Domicilio: Cl. 74 E, San Francisco, Edif. Golf Plaza, No. 21
Ciudad y País: Panamá, Panamá
Teléfono: 270-7339
Fax: 270-7340
Email: pespanama@yahoo.es
Auditor: Ing. Luis E. Villarreal
DIPROCA-AA-019-2001 / Act. 2018
Lic. Mitzy Y. Lu de Córdoba
DIPROCA – AA – 017 - 2002 / Act. 2017

9. ANEXOS

9.1. Reporte fotográfico



Foto 1. Letrero de que habla la Resolución ia-369-2000



Foto 2. Las calles están asfaltadas, las cunetas de concreto libre de desechos.



Foto 3. Se identificaron letreros viales señalando la velocidad de las calles.



Foto 4-5. Se observa que la vegetación se mantiene en aquellas áreas donde no sería tocadas. Se identifican letreros informativos.



Foto 6. Se identifica el tendido eléctrico y las luminarias dentro del proyecto.



Foto 7. Trabajador trabajando sobre la rampa de la entrada al lote como parte de los compromisos de lotificación.



Foto 8. Transformador EDEMET-EDECHI como parte de la red de electricidad, debidamente identificada.



Foto 9. Carretera trazada y con capa base de gravilla, a la que luego se cubrirá con asfalto.



Foto 10. Los trabajos se hacen manuales al momento. Se utiliza retroexcavadora para la movilización de materiales y otros



Foto 11-12. Asturias



Foto 13. Se observan bocas de hidrantes al pie de la carretera.



Foto 14-15. Navarra: Se observa durante el recorrido que se mantienen los materiales particulados cubiertos.



Foto 16-17. Valle Bonito: Las calles se mantienen señalizadas y cunetas de concreto libre de desechos.



Foto 18. Nótese que solo se ha intervenido en las áreas específicas, no hay suelos descubiertos.

9.2. Contrato de Compraventa de bien inmueble

Entre los suscritos, a saber: _____, varón/mujer, panameño(a), casado(a)/soltero(a), mayor de edad, portador(a) de la cédula de identidad personal número _____, con domicilio en _____, vecino de esta ciudad/ de paso por esta ciudad, actuando en su propio nombre y representación, quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**, por una parte; y por la otra, **FEDERICO FERNANDO MELO KLEPITCH**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número **8-225-135**, quien aparece en el Registro Público como FEDERICO MELO KLEPITCH, actuando en nombre y representación de **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita a la Ficha **117497** Rollo **11750** e Imagen **32** de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, facultado para este acto según consta inscrito en la Sección Mercantil del Registro Público a Ficha **117497**, Documento **893823**, quien en lo sucesivo se denominará **EL VENDEDOR**, por este medio hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Declara **EL VENDEDOR** que es propietario de la Finca _____, inscrita al Documento _____, Código _____, de la sección de la propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, identificada con el número de lote _____ de la parcelación rural _____, ubicada en el Corregimiento de _____, Distrito de _____ y cuyas medidas, linderos y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, en adelante referida como **LA FINCA**.

SEGUNDA: Declara **EL VENDEDOR** y así lo acepta **EL COMPRADOR**, que por medio del presente contrato traspasa a **EL COMPRADOR**, a título de venta real y efectiva **LA FINCA** referida en la cláusula Primera anterior, la cual tiene una superficie de _____ Mts.².

Declara **EL COMPRADOR** que tiene conocimiento que **LA FINCA** antes descrita, pagará Impuesto de Inmueble en base al Valor Catastral que se encuentre registrado en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

TERCERA: Declara **EL VENDEDOR** y así lo acepta **EL COMPRADOR**, que el precio de venta de **LA FINCA** objeto del presente contrato, es por la suma de **US\$ _____** (_____ Dólares con ____/100 centavos), moneda de los Estados Unidos de América.

CUARTA: El precio de venta establecido en la Cláusula Tercera anterior deberá ser cancelado por **EL COMPRADOR**, mediante los siguientes pagos:

1. Un primer abono de \$. _____ (_____ Dólares), Moneda de los Estados Unidos de América, efectuado el _____, mediante recibo de pago #_____, en concepto de separación.
2. Un segundo abono de \$ _____ (_____ Dólares), Moneda de los Estados Unidos de América, pagadero a la firma del presente contrato.
3. El saldo del precio de venta, es decir la suma de **US\$ _____** (_____ Dólares con ____/100 centavos), moneda de los Estados Unidos de América, será cancelada a más tardar el _____.

QUINTA: En concepto de gastos de manejo, de confección e inscripción de la correspondiente Escritura y de cualquier otro gasto en que se incurra por razón de este contrato, **EL COMPRADOR** pagará la suma de **US\$ 600.00 (SEISCIENTOS Dólares con 00/100 centavos)**, Moneda de los Estados Unidos de América, más el correspondiente Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS), a la **FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA**.

Para la confección, tramitación y registro de la venta, **EL COMPRADOR** entregará a **EL VENDEDOR** los documentos que sean necesarios para registrar la Escritura de Compraventa en el Registro Público.

SEXTA: Declara **EL VENDEDOR** que traspasa **LA FINCA** libre de todo gravamen, pero sujeto a las restricciones legales, las que consten inscritas en el Registro Público y las que se detallan en el presente

contrato. **EL VENDEDOR** se obliga al saneamiento en caso de evicción y de vicios ocultos de acuerdo a la ley.

SEPTIMA: Declaran las partes que las siguientes son condiciones de esta venta que obligan a **EL COMPRADOR** y a futuros compradores o propietarios si los hubiere, a sus sucesores, herederos o causahabientes a cumplirlas, por lo que las partes solicitan expresamente al Registro Público la especial anotación de la marginal correspondiente de estas **RESTRICCIONES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:**

- a) Que únicamente se podrá construir sobre **LA FINCA** objeto de este contrato una residencia particular o unifamiliar con un máximo de tres (3) niveles y no se podrán instalar casas móviles o carros casas como residencia.
- b) Sólo se podrán instalar letreros de venta o reventa que sean suministrados por **EL VENDEDOR** o según sus modelos, restricción que tiene como finalidad mantener la presentación y uniformidad del área.
- c) Que no se podrá instalar ningún tipo de torres para antenas de comunicación, repetidoras y transmisión de carácter comercial, excepto las de televisión residencial.
- d) Que **LA FINCA** objeto del presente contrato se encuentra sujeta al pago mensual de una cuota por el Servicio de Mantenimiento que prestará **EL VENDEDOR** a **EL COMPRADOR**.
El Servicio de Mantenimiento consiste en el mantenimiento y limpieza de calles y cunetas, en el mantenimiento de áreas comunes y de recreación, en la recolección de basura en las áreas asignadas para tales efectos y en el control de entrada.
Para **EL COMPRADOR** transferir o de cualquier otra forma enajenar **LA FINCA** objeto de este contrato requiere una certificación de **EL VENDEDOR** en donde conste que **EL COMPRADOR** se encuentra paz y salvo en el pago de sus cuotas por Servicio de Mantenimiento.
Las partes convienen que la cuota mensual inicial por la prestación del Servicio de Mantenimiento será de **US\$ 40.00 (CUARENTA Dólares con 00/100 centavos)**, Moneda de los Estados Unidos de América, más el correspondiente Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS), por cada lote de terreno, correspondiendo realizar el primer pago el _____. La empresa se reserva el derecho de variar, de tiempo en tiempo y cuando así lo estime necesario, la cuota de Servicio de Mantenimiento pactada.
Las partes convienen que la mora en el pago de dos (2) cuotas del Servicio de Mantenimiento conlleva para **EL COMPRADOR** restricciones al acceso a los balnearios y a las áreas de uso común, así como faculta a **EL VENDEDOR** para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- e) Que **LA FINCA** objeto del presente contrato, también estará sujeta al pago mensual de una cuota por el Servicio de Suministro de Agua que prestará **EL VENDEDOR** a **EL COMPRADOR** conforme al contrato que para tales efectos celebren las partes. Sin embargo, y a diferencia del Servicio de Mantenimiento, la cuota por Suministro de Agua se encuentra sujeta a la solicitud de conexión de **EL COMPRADOR** de este servicio por cada instalación.
Para **EL COMPRADOR** transferir o de cualquier otra forma enajenar **LA FINCA** objeto de este contrato requiere una certificación de **EL VENDEDOR** en donde conste que **EL COMPRADOR** se encuentra paz y salvo en el pago de sus cuotas por Suministro de Agua o que no utiliza este servicio. De igual forma, las partes convienen que la mora en el pago de dos (2) cuotas por el Servicio de Suministro de Agua conlleva para **EL COMPRADOR** el corte del suministro de agua, así como faculta a **EL VENDEDOR** para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- f) Que se encuentra prohibido el uso de letrinas en **LA FINCA** objeto de este contrato y la contaminación de las afluentes naturales del sector. Las partes convienen que **EL COMPRADOR** deberá gestionar por su cuenta la aprobación y construcción del plano del sistema sanitario ante las instancias pertinentes, y someter también dichos planos a la aprobación de **EL VENDEDOR**, quien se reserva el derecho de inspeccionar la realización de la obra con el propósito de garantizar el fiel cumplimiento de dichos planos.
- g) **EL COMPRADOR** se obliga a mantener limpia **LA FINCA** objeto de este contrato. En caso de que **EL COMPRADOR** no cumpla o cumpla parcialmente esta obligación, **EL VENDEDOR** se encuentra facultado para efectuar dicha limpieza en la finca, por cuenta de **EL COMPRADOR**.
- h) **EL COMPRADOR** acepta y se obliga al cumplimiento del Manual de Propietarios de la Urbanización _____, que se detalla a continuación. Queda claramente establecido que la presente obligación persistirá y se transmitirá a cualquier persona natural o jurídica que por cualquier medio o título adquiriera **LA FINCA** objeto de este contrato.

9.3. Manual de propietarios

MANUAL DE PROPIETARIOS – ALTOS DEL MARÍA URBANIZACIÓN _____

I. INTRODUCCIÓN

Altos de María es un exclusivo residencial privado del tipo comunidad cerrada (*Gated Community*) ubicado en las montañas del Oeste de la provincia de Panamá.

El proyecto está ubicado en una propiedad de unas 3,000 Has. (Más de 7000 acres); tan hermosa, que en muchos lugares uno se siente como si estuviese en un parque natural nacional. El proyecto ofrece maravillosas vistas panorámicas de las montañas, el valle, la zona verde del litoral del Océano Pacífico y desde los picos montañosos más elevados también del litoral del Atlántico. Igualmente goza de un clima primaveral, casi perfecto, durante todo el año (75° F - 24 C°); una óptima infraestructura, que incluye millas de caminos y calles pavimentadas; muchas áreas comunes; además hay cascadas, ríos, senderos, miradores, parques, siempre rodeados de árboles y flores.

El aumento de propietarios y residentes dentro del proyecto, hace necesario establecer normas y procesos que ayudarán a la convivencia y seguridad de todos.

El uso y la práctica de este Manual contribuirán a que su inversión se garantice y valore con el transcurrir del tiempo.

II. GENERALIDADES

Todo propietario y toda construcción en los lotes que se encuentran dentro del proyecto ALTOS DEL MARÍA, debe conocer y cumplir con las normas legales vigentes (en especial las ambientales, de vivienda, de agua y de seguridad) en la República de Panamá y seguir con lo dispuesto por las autoridades competentes.

El proyecto ALTOS DEL MARÍA tiene un paisaje único y privilegiado, por lo que se deben tomar las medidas necesarias para su cuidado y protección.

Este manual podrá ser modificado al momento de cualquier ajuste o actualización que se realicen en las leyes nacionales o bien por la decisión que tome la administración del proyecto, siempre y cuando no afecten los derechos de propiedad.

III. USOS, NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

3.1 USO DE SUELO

El uso del suelo se enmarca en las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en la categoría de "Zonificación Residencial Rural" (R-R), cuyas características son, en términos generales, las siguientes:

- Usos permitidos: Viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones complementarias (gazebos, bohíos, piscinas, etc.) siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la urbanización.
- Tamaño mínimo de los lotes: En general, 1,000m².
- Altura máxima: Casas hasta 2 plantas a partir del nivel del suelo.
- No se permitirá construcciones en áreas críticas que puedan producir fenómenos de erosión, contaminación de las aguas fluviales, lacustres y/o subterráneas, la fragmentación de hábitat e interceptación de especies clave, así como tampoco el desmejoramiento de la calidad del paisaje.
- Densidad neta: Entre 4 y 10 unidades de vivienda (5 a 50 personas) por hectárea, dependiendo del sector o categoría de urbanización.
- Área de ocupación máxima: Entre 25% y 50 % del área del lote, dependiendo del sector o categoría de urbanización. El resto lo conforma el área libre.

- Línea de construcción desde el frente del lote: 5.00 m, a partir de la línea de propiedad.
- Retiro lateral: 3.00 m
- Retiro posterior: 6.00 m
- Estacionamientos: Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

La nivelación del terreno debe complementar la topografía natural y no deben introducirse variantes en los patrones naturales de drenaje, los cuales, de ser necesarios, deberán estar entubados y cubiertos con grama, respetando las pendientes requeridas. Las construcciones que requieran nivelación del terreno y la tala o remoción de árboles, deberán contar con el permiso correspondiente de la ANAM.

Las **áreas que sean objeto de remoción** o el resultado de construcciones (taludes), no deben tener inclinaciones mayores de 45° y deben recibir tratamiento de estabilización (conservación de suelos).

3.2 USO DEL AGUA y DISPOSICION DE AGUAS SERVIDAS

Se encuentra prohibido el uso de letrinas en los lotes y la contaminación de las afluentes naturales del sector.

La letrina móvil sólo se podrá utilizar al momento de la construcción y esta podrá mantenerse hasta que se habilite el sistema sanitario.

El Propietario deberá gestionar por su cuenta la aprobación y construcción del plano del sistema sanitario ante las instancias pertinentes, y someter también dichos planos al visto bueno de Altos de Vistamares, S.A., quien se reserva el derecho de inspeccionar la realización de la obra, con el propósito de garantizar el fiel cumplimiento de los planos y del manejo y disposición de las aguas servidas.

Para el diseño del **sistema sanitario** y su sistema de percolación, se deberá realizar la prueba de percolación al terreno (a cargo de la UTP o alguna compañía reconocida) y presentar los cálculos de diseño del mismo a Altos de Vistamares, S.A., previa aprobación del plano por parte del Departamento de Sanidad Ambiental de Chame o San Carlos, de acuerdo a la ubicación del lote. Los sistemas sanitarios y sistemas de percolación deberán ubicarse a una distancia no menor de 30 metros de una fuente de agua.

El uso de los ríos, riachuelos, lagos o cualquier masa de agua que se encuentren dentro del Residencial, deberá hacerse de manera prudente y garantizando la no contaminación de las aguas.

Nadie puede desviar el curso de ríos o quebradas, ni tampoco podrán hacer embalses en fuentes hídricas naturales con fines recreativos (piscinas o estanques de peces).

3.3. AMBIENTE FAUNA Y FLORA

Toda construcción en el lote (vivienda, instalaciones complementarias y anexos de las mismas y la adecuación de áreas verdes) deberá cumplir con las normas ambientales vigentes en la República de Panamá, en las cuales se enmarcan los Estudios de Impacto Ambiental y la Resolución de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental de los distintos proyectos de ALTOS DEL MARÍA.

El área con bosque no destinado a las construcciones (área libre del lote) no podrá ser socolada o talada en su totalidad, excepto parcialmente en los siguientes casos:

- Para las construcciones de jardines que deberán realizarse con especies nativas y del área.
- Para la construcción de senderos, bohíos (ranchos) con diseños y materiales acordes con el medio ambiente (ecológicos), que permitan apreciar el bosque, las quebradas, riachuelos y las aves.
- Para la apertura de pequeñas ventanas que permitan contar con una mejor vista panorámica.

En los árboles (bosque libre) no se puede remover la vegetación, ni variar el nivel del suelo existente, ni pavimentar el área alrededor de las raíces.

Cualquier especie de flora o vegetación valiosa o endémica deberá ser conservada y sólo se permitirá su tala o remoción con la debida aprobación de las autoridades ambientales.

La caza, la pesca o la quema o extracción de plantas, animales o productos de la zona está prohibida, excepto en el caso de estudios científicos.

La tala de árboles o aprovechamiento doméstico del terreno, se realizará únicamente en las áreas destinadas a las construcciones, la cual no deberá superar el 25% de la superficie total cubierta por bosques y deberá seguir los canales correspondientes (permisos) con la Autoridad Nacional del Ambiente.

3.4 CALIDAD ESTÉTICA

El Proyecto ALTOS DEL MARÍA, tiene un gran valor estético. Las zonas donde se encuentra tienen un clima favorable, vistas panorámicas sobresalientes y muchos puntos de interés local, tales como ríos, saltos de agua y bosque tropical circundante.

La presencia de residencias e infraestructuras en un paisaje previamente natural puede, si no se tienen los cuidados del caso, reducir significativamente la calidad estética del mismo, razón por la cual los propietarios deben diseñar, ubicar y construir sus viviendas acordes con el entorno (ser amigables con la naturaleza).

3.5 RESIDENCIAS Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

- Antes de iniciar cualquier construcción, los planos de la residencia y demás instalaciones deberán obtener el visto bueno de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. y, de acuerdo a lo que establecen las leyes nacionales, ser aprobados por las oficinas correspondientes (Ministerio de Salud, Cuerpo de Bomberos e Ingeniería Municipal y cualquier otra dependencia u oficina del Estado que sea necesaria).
- El **estilo arquitectónico** de las residencias debe mantener una armonía con el entorno y debe tener el visto bueno de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. **Recomendamos**, que la arquitectura de las viviendas se base en los lineamientos de construcción verde o sostenible.
- Los **techos** de las residencias y demás instalaciones deben tener una pendiente mínima de 20% y se recomienda que el diseño se base en la arquitectura verde. El color del techo debe ser rojo.
- Las **construcciones complementarias**, como gazebos, ranchos, bohíos, etc., deben armonizar con el diseño de la residencia e igual se recomienda que se base en arquitectura verde. Estas construcciones deberán seguir los mismos procedimientos que cualquier construcción (solicitar permisos, etc.)
- Todas las áreas habitables deberán tener ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00m².
- Las **instalaciones complementarias** de gas y las que requieran el funcionamiento de las piscinas, fuentes de agua y caídas artificiales de agua no deben ser visibles desde la calle ni desde los lotes colindantes y deberán cumplir con las normas de seguridad correspondientes.
- Las **ventanas** de las residencias deben armonizar con el estilo de ésta, por lo que no podrán instalarse aquéllas construidas con materiales de bloques ornamentales. Se recomiendan que no sean de vidrio en su totalidad o en caso tal, recomendamos colocar algo a los vidrios para evitar que las aves se golpeen con las ventanas.
- No se podrán instalar **viviendas móviles** (carros casas, contenedores o cualquier otra estructura de carácter temporal).
- Las cercas invaden el paisaje del área, perdiendo el atractivo y las bellezas escénicas, por lo que recomendamos evitar la construcción de cercas.
- De ser necesaria la cerca, estas deben permitir ver a través de las mismas, el paso de animales pequeños, el paso de ventilación y que sea semiabierta. La altura máxima deberá ser 1, 20 metros, excepto el portón de acceso.
- Materiales de las cercas: Cemento, madera, piedra, laja, o una combinación de estos materiales con acero o aluminio. No podrán construirse cercas de alambre de malla de ciclón, alambre de púas o liso, ni de cadenas, ni concertina.
- Podrán construirse muros de contención, siempre y cuando sean compatibles con el diseño arquitectónico de la residencia y se integren al entorno existente.

3.6 ASPECTOS VARIOS

- No se podrá instalar ningún tipo de torre para antenas de comunicación, repetidoras y transmisión de carácter comercial, torres para energía eólica (en caso de darse, deben presentar estudio y solicitar los permisos correspondientes), excepto las de televisión residencial.
- No se podrán almacenar materiales de construcción ni realizarse mezclas de cemento fuera de la línea de propiedad. Se recomienda el uso de la guía de producción más limpia en el sector construcción.
- No se podrá depositar basura o desperdicios provenientes de las construcciones en los terrenos de propiedad de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. o en terrenos ajenos al propietario del lote o en los colectores de basura doméstica del proyecto.
- Las aguas que, por razones atribuibles a la topografía del terreno, drenen hacia los lotes colindantes, no deben canalizarse directamente hacia éstos, sino que requieren ser canalizadas ó entubadas y ubicadas de mutuo acuerdo con el propietario colindante.
- El diseño de entrada a la residencia no debe obstaculizar el drenaje de las aguas pluviales superficiales, ni la rodadura de la calle de la urbanización, ni la visibilidad hacia la calle.
- Todos los lotes en el que no se haya realizado construcción alguna, así como las áreas no utilizadas para estos fines en los mismos, deben mantenerse limpios de herbazales.
- Sólo podrán instalarse letreros de venta o de reventa según el modelo utilizado por ALTOS DE VISTAMARES, S.A. o suministrados por éste.
- Los lotes, una vez adquiridos por el propietario, no podrán ser objeto de segregación.
- Los propietarios reconocen y aceptan la creación de una Asociación de Propietarios y se comprometen y obligan a formar parte de la misma, la cual tendrá, entre otras funciones, la de administrar los bienes de la urbanización que no sean traspasados por ALTOS DE VISTAMARES, S.A. al Estado o que no hayan sido dados en administración a ALTOS DE VISTAMARES, S.A.
- El Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA, cobrará a los propietarios una Tasa por el Servicio de Mantenimiento (TSM) mensual, indispensable para cubrir los gastos de mantenimiento y administración de mejoras y limpieza de calles y cunetas, de mantenimiento de las áreas comunes y de recreación y de las oficinas administrativas, de recolección de basura en las áreas asignadas para tales efectos y de control de entrada. El Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA se reserva el derecho de variar, de tiempo en tiempo y cuando así lo estime necesario, la Tasa por el Servicio de Mantenimiento pactada. La mora en el pago de dos (2) cuotas del TSM conlleva para el propietario restricciones al acceso a los balnearios y a las áreas de uso común y para traer invitados, así como faculta al Administrador del proyecto para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- El propietario estará sujeto al pago mensual de una cuota por el Servicio de Suministro de Agua que prestará el Administrador del Proyecto ALTOS DEL MARÍA, conforme al contrato que para tales efectos celebren ambas partes. La mora en el pago de dos (2) cuotas por el Servicio de Suministro de Agua conlleva para el Propietario el corte del suministro de agua, así como faculta al Administrador del Proyecto para que realice las gestiones de cobranza necesarias tanto por la vía extrajudicial como por la vía judicial.
- Al momento del traspaso de la propiedad a otra persona, se deberá notificar a la Administración y estar paz y salvo con el TSM.

IV. ANEXOS

4.1 NORMAS DE SEGURIDAD

- a. Todo propietario debe presentar su carnet en la garita de control de entrada principal y en las áreas recreativas cuando sea requerido.
- b. Todo propietario debe registrar en las oficinas administrativas o en la garita de control de entrada principal del proyecto a sus invitados y el tiempo de permanencia en el proyecto, por lo menos con un día de anticipación. No se dejará pasar ningún invitado que no haya sido previamente registrado.
- c. Los invitados deben identificarse en la garita de control de entrada principal y acogerse a las normas y reglamentos del proyecto durante su estancia en el mismo.
- d. El horario de atención a las personas interesadas en comprar terrenos o casas es de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. de lunes a viernes, y de 8:00am a 5:00pm los sábados y domingos. Los mismos deberán registrarse en la garita de control de entrada principal; ser escoltados por el personal de la empresa desde la entrada a la oficina de información y en su recorrido dentro del proyecto, y acogerse a las reglamentaciones del proyecto.

- e. Los transportistas, contratistas y trabajadores manuales necesitarán de un carnet de identificación para entrar al Proyecto, sólo podrán permanecer dentro del proyecto en el horario de 6:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados hasta el mediodía (12:00 p.m.). Los sábados después del mediodía y los domingos, sólo se dejará entrar a los contratistas y trabajadores manuales que estén bajo la supervisión directa y en presencia del propietario a cuya propiedad se dirigen.
- f. Toda mudanza y traslado de bienes al y desde el Proyecto requiere de autorización por escrito por parte de la oficina Administrativa del Proyecto ALTOS DEL MARÍA.
- g. Los materiales, desechos, equipos o herramientas de cualquier tipo no podrán dejarse en las vías, así como fuera del lote del respectivo propietario en áreas que no hayan sido habilitadas para dicho fin.
- h. Los residuos de materiales de construcción, madera, piedra, acero, muebles o electrodomésticos no podrán depositarse en el recolector de basura.
- i. No se permite el paso de camiones 10 ruedas, buses con capacidad mayor a 30 pasajeros, equipo pesado con carga mayor de 8 yardas. ni buses de transporte colectivo y taxis. Todos los vehículos, en especial los que transportan materiales, deben cumplir con las normas de seguridad y control establecidas.
- j. No se permite la entrada de equipo pesado, camiones de entrega de materiales o mudanzas después de las 5:00 pm. de lunes a viernes, los sábados después del mediodía (12:00 pm.) y los domingos.
- k. Está prohibido hacer mezclas de concretos en la calle.
- l. El uso de armas de fuego o cualquier tipo de arma que atente contra la seguridad personal y la vida silvestre del área está terminantemente prohibido.
- m. El uso de aparatos, dispositivos, reproductores o actividades que generen ruidos o alteren la tranquilidad y la paz del residencial y sus propietarios deberán usarse de manera moderada y responsable. En caso de que la administración o algún propietario se sienta afectado, podrá recurrir a las autoridades competentes.
- n. Los propietarios y sus invitados deberán mantener la paz y cumplir con las disposiciones para no alterar el orden público. En caso de acciones que lo alteren, la administración recurrirá a las autoridades competentes.
- o. La velocidad máxima dentro del Residencial es 40 Km/hora. Las características del residencial obliga a tener el cuidado respectivo por la vida silvestre que eventualmente pase por las calles del Proyecto.
- p. Las áreas recreativas se facilitan para uso exclusivo de los propietarios que mantengan su cuota de TSM al día y sólo podrán ser acompañados por un máximo de 7 a 10 personas. Los propietarios deben mantener su carnet actualizado para permitir un mayor control de estas áreas.
- q. Está totalmente prohibido llevarse del área, flora o fauna alguna.

4.2 REGLAMENTO PARA EL USO DE LAS DE LAS INSTALACIONES DEL CENTRO DE ACTIVIDADES

- a. El uso del Centro de Actividades es exclusivo de los propietarios de Altos del [María](#), salvo se alquile el centro para alguna actividad privada.
- b. Alimentos y bebidas están permitidos en las áreas designadas.
- c. El consumo de alcohol no está permitido, salvo algún evento especial o actividad privada.
- d. Toda persona que utilice alguna máquina de entretenimiento o del gimnasio es bajo su propio riesgo.
- e. Utilice adecuadamente las máquinas y respete el tiempo de uso.
- f. Los propietarios son responsables de mantener la limpieza en el lugar, no arroje basura fuera de los recipientes.
- g. Toda pieza o equipo utilizado debe ser devuelto en buenas condiciones al finalizar.
- h. La administración del proyecto Altos del María no es responsable por pérdida o hurto de algún objeto personal.

4.3 NORMAS BÁSICAS DE SEGURIDAD AL VISITAR Y UTILIZAR LOS SENDEROS, CASCADAS, RÍOS, MIRADORES Y SIMILARES.

- a. Existen áreas de difícil acceso, asesórese con el personal de seguridad.
- b. Tenga cuidado al subir y bajar escaleras.
- c. Pise firmemente y con precaución cuando el piso, las plataformas o las escaleras se encuentren mojadas.
- d. Es peligroso saltar hacia los ríos y/o balnearios desde cualquier elevación (roca, puente, etc.)
- e. Es peligroso ingresar a los ríos y/o balnearios si no ha esperado un tiempo prudencial luego de ingerir alimentos o si se encuentra libando bebidas alcohólicas.
- f. No se recueste ni se siente en las barandas de seguridad.
- g. Utilice las barandas de seguridad al subir y bajar escaleras.
- h. En caso de lluvia retírese de estas áreas.
- i. Sea precavido(a): Existe toda una amplia variedad de flora y fauna que pudiera resultar peligrosa y pueden ocurrir efectos naturales que pueden poner en peligro su seguridad personal.
- j. Revise previamente si existen piezas en mal estado, desclavadas o sueltas tanto al pisa como al sujetarse de cualquiera de las infraestructuras del Proyecto y comunique a la administración.
- k. Ponga especial atención en los menores de edad.
- l. Comunique a la administración cualquier anomalía.
- m. Sea diligente y tome las mayores precauciones posibles.
- n. La Administración se exime de toda responsabilidad.

Las Restricciones y Limitaciones al Dominio se mantendrán vigentes hasta tanto **EL VENDEDOR** no declare resuelta las mismas, para lo cual se encuentra unilateralmente facultado.

OCTAVA: Las partes convienen que **EL VENDEDOR** podrá en cualquier momento, traspasar, ceder o transferir a un tercero, ya sea en todo o en parte, la prestación de los servicios de Suministro de Agua y de Servicio de Mantenimiento, y los derechos y acciones que se deriven de este contrato, en cuyo caso **EL COMPRADOR** acepta pagar la cuota por estos servicios al nuevo prestatario de los mismos. También acuerdan las partes que **EL VENDEDOR** podrá traspasar a un tercero, en cualquier momento, todas o parte de sus cuentas por cobrar contra **EL COMPRADOR** en concepto de prestación de tales servicios.

NOVENA: Declara **EL VENDEDOR** y así lo acepta **EL COMPRADOR**, que no será responsable por ningún daño o perjuicio que sufra **LA FINCA** o sus mejoras, como consecuencia directa o indirecta de vandalismo, terremotos, inundaciones, deslizamientos, y otros fenómenos semejantes a la naturaleza.

DÉCIMA: Declaran las partes que **EL VENDEDOR** podrá declarar de plazo vencido las sumas que le adeude **EL COMPRADOR** y exigir de inmediato de pleno derecho la cancelación de la totalidad de lo adeudado, más intereses, costas, gastos de cobranza judicial o extrajudicial, honorarios de abogados, más un recargo por mora de dos por ciento (2%) mensual, o cualquier otro gasto a que se diera lugar de la correspondiente gestión de cobro judicial o extrajudicial, de ocurrir cualquiera de los siguientes hechos: el incumplimiento por parte de **EL COMPRADOR** de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato; el incumplimiento de cualquier otra obligación asumida bajo cualquier otro contrato que celebre o tenga celebrado **EL COMPRADOR** con **EL VENDEDOR**; la morosidad de **EL COMPRADOR** en el pago de dos (2) de las cuotas mensuales, sean o no consecutivas, del servicio de mantenimiento o del suministro de agua; por la insolvencia o muerte de **EL COMPRADOR**.

Si ocurre cualquiera de los hechos contemplados en la presente cláusula antes de que el presente contrato sea protocolizado e inscrito en el Registro Público, o si existe la negación de **EL COMPRADOR** de firmar la protocolización ante Notario del presente contrato de compraventa o si la presente compraventa no se puede perfeccionar por cualquier otra causa imputable a **EL COMPRADOR**, se conviene y entiende que **EL VENDEDOR** quedará facultado para exigir el fiel cumplimiento del contrato o para de pleno derecho darlo por terminado inmediatamente y retener para sí, en concepto de penalización e indemnización, la totalidad de las sumas abonadas por **EL COMPRADOR**. En estos casos **EL VENDEDOR** queda expresa e inmediatamente facultado para ofrecer en venta **LA FINCA**. Si por el contrario, el Contrato de Compraventa no se puede perfeccionar por causas imputables a **EL VENDEDOR**, este estará obligado a devolver a **EL COMPRADOR** la totalidad de las sumas abonadas, en concepto de penalización e indemnización única, total y definitiva. En ambos casos anteriores, sin intervención judicial y mediante un simple aviso por escrito de resolución.

Independientemente de las disposiciones de este contrato, **EL VENDEDOR** podrá, a su elección, servirse de cualquier otro recurso y remedios a los que tenga derecho para exigir el pago.

DÉCIMA PRIMERA: Acuerdan las partes que **EL VENDEDOR** podrá ceder o de cualquier otra forma transferir, ya sean en todo o en parte, los derechos y acciones que se deriven de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: El hecho de que **EL VENDEDOR** permita, una o varias veces que **EL COMPRADOR** incumpla con sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponden, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato y no dará lugar en ningún caso, para que **EL VENDEDOR** en el futuro, no pueda insistir en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de **EL COMPRADOR** o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

DÉCIMA TERCERA: Acuerdan las partes que si algunas de las estipulaciones del presente contrato resultasen nulas según la legislación de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que este se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones en conflicto con la legislación nacional.

DÉCIMA CUARTA: Declara **EL COMPRADOR** que por este medio autoriza expresamente a **EL VENDEDOR** para que solicite, conozca, suministre, intercambie, recopile y transmita información relacionada con el historial de crédito de **EL COMPRADOR**, a cualesquiera agencias de información de datos de la República de Panamá o del extranjero. La referida autorización se mantendrá vigente para que **EL VENDEDOR** la ejerza tantas veces como sea necesario, durante todo el tiempo que **EL COMPRADOR** mantenga cualquier tipo de relación con **EL VENDEDOR**, incluyendo cuentas por pagar en concepto de Suministro de Agua, de Tasa de Servicio de Mantenimiento y de Financiamiento del inmueble o de los inmuebles que constituye(n) el objeto del presente contrato. Esta autorización sólo cesará cuando **EL COMPRADOR** haya cancelado la totalidad de sus compromisos con **EL VENDEDOR**, y adicionalmente, haya comunicado formalmente y por escrito a **EL VENDEDOR** que ha transferido a un tercero, a través de su inscripción en el Registro Público, el inmueble o os inmuebles objeto de esta compraventa. **EL COMPRADOR** exonera expresamente a **EL VENDEDOR**, así como a sus compañías afiliadas, subsidiarias, tenedoras de acciones, empleados, ejecutivos, directores, dignatarios, representantes legales y apoderados, de cualquier consecuencia o responsabilidad resultante del ejercicio que **EL VENDEDOR** haga del derecho a solicitar o suministrar información de **EL COMPRADOR** de conformidad con la presente cláusula.

DÉCIMA QUINTA: Las partes convienen que cualquier litigio o controversia que surja proveniente de, o relacionado con este contrato, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberá resolverse conforme a la legislación de la República de Panamá y a través de sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMA SEXTA: Declaran las partes que aceptan todas las condiciones y términos que establece este contrato.

Como constancia de lo anterior se firma el presente Contrato de Compraventa en tres (3) ejemplares, en la Ciudad de Panamá, a los ___ días del mes de _____ del año _____, por quienes lo suscriben.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

FEDERICO FERNANDO MELO KLEPITCH

8-225-135

9.4. Resolución AG-0679-2007

REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. AG-0679-2007

La suscrita Administradora General de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que mediante resolución No. IA-369-00, del 10 de agosto de 2000, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II correspondiente al proyecto **PARCELACIÓN ALTOS DEL ENCANTO**, promovido por la empresa ALTOS DEL MARÍA, S.A.

Que mediante nota s/n, recibida el 21 de septiembre de 2007, el promotor del proyecto a través de su Representante Legal DOMINGO BATISTA V. con C.I.P. No. 7-75-941, solicitó a la Autoridad Nacional del Ambiente el cambio de promotor del proyecto PARCELACIÓN ALTOS DEL ENCANTO promovido por empresa ALTOS DEL MARÍA, S.A. hacia la nueva empresa **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**

Que mediante nota DIEORA-DEIA-AP-736-0410-07, del 4 de octubre de 2007, la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental solicita información adicional para proceder con el cambio de promotor requerido.

Que mediante nota s/n, recibida el 22 de octubre de 2007, el promotor a través de su Representante Legal DOMINGO BATISTA presenta la documentación solicitada por la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental a través de la nota DIEORA-DEIA-AP-736-0410-07, del 4 de octubre de 2007.

Que luego de efectuar la revisión de la documentación legal del expediente administrativo del referido proyecto, la Autoridad Nacional del Ambiente confirma que DOMINGO BATISTA es el Representante Legal de ALTOS DEL MARÍA, S.A, promotor del proyecto, por lo tanto se considera que la solicitud de modificación presentada es procedente.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Admitir la solicitud de cambio de Promotor, al que corresponde el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto: PARCELACIÓN ALTOS DEL ENCANTO, aprobado mediante resolución No. IA-369-00, del 10 de agosto de 2000, presentado por "ALTOS DEL MARÍA, S.A".

ARTÍCULO 2: Reconocer en consecuencia, a ALTOS DE VISTAMARES, S.A., como promotora del proyecto denominado PARCELACIÓN ALTOS DEL ENCANTO.

AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
RESOLUCIÓN N° AG-0679-2007
FECHA 8/Noviembre/2007
Página 1 de 2

ARTÍCULO 3: Advertir a la Empresa ALTOS DE VISTAMARES, S.A. que como promotora del proyecto denominado PARCELACIÓN ALTOS DEL ENCANTO será responsable por el cumplimiento del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II aprobado a través de la resolución No. IA-369-00, del 10 de agosto de 2000.

ARTÍCULO 4: Esta Resolución será efectiva a partir de su notificación.

DERECHO: Ley No. 41, de 1 de julio de 1998, "General de Ambiente", Ley No. 38 de 31 de julio de 2000.

Panamá ocho (8) de noviembre de dos mil siete (2007).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


LIGIA C. de DOENS
Administradora General



ORIGINAL

Hoy 9 de Noviembre de 2007
siendo las 2:05 de la tarde
notifiqué personalmente a Los Doens
Resolución de la presente
resolución AG-0679-2007
Notificador [Signature] Notificado [Signature]