



INFORME DE SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL FINAL

PROMOTOR:
ALTOS DE VISTAMARES, S. A.

PROYECTO:
Parcelación Altos de Galicia
Corregimiento El Cacao,
Distrito de Capira,
Provincia de Panamá Oeste

Resolución No. IA-397-2000
9 de octubre de 2000

Informe Anual
Noviembre 2017 – Octubre 2018

ELABORADO POR:



Panama Environmental Services
Reg. No. IAR-089-99/ Act. 2018
DIPROCA EAA No.01-004/ Act.2018

**INFORME DE SEGUIMIENTO, VIGILANCIA
Y CONTROL
FINAL**

Parcelación Altos de Galicia

Corregimiento El Cacao,
Distrito de Capira,
Provincia de Panamá Oeste

Resolución N° IA-397-2000

9 de octubre del 2000

Resolución DIEORA-IAM-037-05

24 de noviembre de 2015

Informe Anual

Noviembre 2017 – Octubre 2018

Elaborado por:



Panama Environmental Services

Reg. No. IAR-089-99/ Act. 2018

DIPROCA EAA No.01-004/ Act.2018

Mitzy Y. Lu de Córdoba
DIPROCA AA-017-2002 / Act. 2017

Ana C. Chérigo
DIPROCA AA-017-2017 / Act. 2019

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.....	1
2. INTRODUCCION	1
2.1. Alcance	1
2.2. Objetivos.....	1
2.3. Metodología.....	2
3. REQUISITOS APLICABLES / NORMAS DE REFERENCIA.....	2
4. ASPECTOS TECNICOS.....	3
4.1. Descripción del proyecto y su avance	3
5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, ADENDAS, APLICACIONES Y RESOLUCION DE APROBACIÓN	4
5.1. Medidas de Mitigación contempladas en el PMA.....	4
5.1.1. Físico	4
5.1.2. Biológico.....	6
5.1.3. Socioeconómico	7
5.1.4. Plan de Vigilancia y Control Ambiental.....	9
5.1.5. Resolución N° IA-397-2000.....	12
6. CUADROS Y GRAFICOS DE CUMPLIMIENTO.....	14
7. CONCLUSIONES/ RECOMENDACIONES.....	16
8. EQUIPOS DE RESPONSABLES Y SUS FUNCIONES.....	16
9. ANEXOS	17
9.1. Reporte fotográfico.....	17
9.2. Manual de propietarios	20
9.3. Resolución DIEORA-IAM-037-15	27

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

Nombre de la empresa:	Altos de Vistamares, S. A.
Registro Público:	Ficha: 117497, Rollo: 11750, Imagen: 0032
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

De acuerdo a la Resolución DIEORA-IAM-037-15 de 24 de noviembre de 2015, la empresa promotora es Altos de Vistamares, S.A.

2. INTRODUCCION

Este informe anual se presenta como parte del proceso de verificación y evaluación de los niveles de cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en el PMA del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II “Parcelación Altos de Galicia” aprobado mediante la Resolución IA-397-2000 del 09 de octubre del 2000.

Para la verificación de campo sobre el cumplimiento de las medidas, y levantar las observaciones necesarias, se realizó una visita de campo el 22 de septiembre de 2018, bajo la supervisión del Ing. Domingo Rodríguez y personal de campo, el Ing. Marcel De Gracia.

La Resolución aprobatoria en su parte resolutiva, solo exige un Informe al final de los trabajos al momento de su conclusión, sin embargo, un Informe preliminar fue levantado y entregado en el 2016, y este se constituye el Informe final como parte de su compromiso ambiental. El mismo contiene un compendio de las tareas efectuadas durante el periodo anual, y un análisis de los datos obtenidos. Adicional, un reporte gráfico de las actividades y acciones realizadas en este periodo.

2.1. Alcance

Verificar el grado de cumplimiento con relación a las actividades que se realizaron durante el periodo Noviembre 2017 – Octubre 2018.

2.2. Objetivos

Los objetivos establecidos para este Informe de Seguimiento son los siguientes:

- Verificar el cumplimiento de las medidas de mitigación descritas en el Plan de Manejo Ambiental del proyecto.
- Verificar el cumplimiento de las diferentes medidas contenidas en la Resolución de aprobación del proyecto.
- Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental contenidas en el Plan de Manejo.
- Recomendar medidas adicionales de ser el caso para corregir los impactos ambientales detectados.

2.3. Metodología

El presente Informe de Seguimiento se ha levantado en base a una inspección de campo, conversación con personal del Promotor y revisión de documentación.

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 TECNICOS

4.1. Descripción del proyecto y su avance

El proyecto “Parcelación Altos de Galicia” consistió en la parcelación de 49Ha en lotes para el desarrollo de viviendas campestres con disposición de acceso al paisaje natural. Los componentes originalmente del proyecto serían La Rioca, Bosques de Galicia y Nueva Avala, sin embargo, debido a que no fue posible la adquisición de algunas fincas, solo se desarrolló La Rioca. El proyecto se ubica dentro del proyecto madres Altos del María.

Los trabajos ya fueron concluidos, y para el periodo evaluado, las actividades fundamentales han sido la promoción y venta de lotes, y la revisión y mantenimiento de las áreas verdes e infraestructuras. El proyecto cuenta con calles pavimentadas en su totalidad, y los lotes han sido equipados de los servicios básicos de agua potable, luz eléctrica, áreas sociales comunales como: áreas verdes y sitios de atractivos paisajísticos como lo son los miradores y senderos.

5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, ADENDAS, APLICACIONES Y RESOLUCION DE APROBACIÓN

5.1. Medidas de Mitigación contempladas en el PMA

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

5.1.1. Físico

Medidas	Cumplimiento	Observaciones
Incremento de la Erosión		
Diseño cuidadoso de los drenajes.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ El proyecto ya finalizó, y el sistema de drenajes y demás infraestructuras fue levantado según el diseño. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Utilización de zanjas revestidas.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Las zanjas son abiertas, siguen la caída natural del terreno y están conformadas de concreto. Durante la visita de campo no se observa nada diferente a esto. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Diseño y construcción de taludes de corte y relleno.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ El proyecto ya finalizó, los taludes y actividades de corte y relleno también finalizaron. No se observan deslaves. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Diseño y construcción de trinchos para cabeceras de cárcavas.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ El proyecto ya finalizó, los trabajos de conformación de suelo y pendientes finalizaron.

		<ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Siembra de árboles en zonas descubiertas, y de grama en taludes expuestos.	No aplica	<p>☞ A pesar que el proceso de lotificación ya finalizó, se observa que los lotes se mantienen con cubierta vegetal, y a la cual se le da mantenimiento. No se observan taludes expuestos-</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Alteración de la Calidad del Agua		
Evitar el descargar desechos a los cuerpos de agua.	Cumple	<p>☞ No existen cursos de agua dentro del proyecto. Durante la visita se observa que los cursos de agua cercanos se mantienen libres de desechos y sedimentos. Hay políticas para colaboradores, residentes y contratistas sobre el particular.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Instalar los sistemas de tratamiento Aguas Residuales.	No aplica	<p>☞ La lotificación no incluye la instalación de sistemas de tratamiento de aguas residuales. Los propietarios son los encargados de instalar el sistema de tanque séptico a la hora de construir su vivienda, esta debe contar con la aprobación del MINSA.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
No permitir la limpieza de camiones en ríos o quebradas.	No aplica	<p>☞ Los trabajos de lotificación, conformación de calles, conexión a servicios básicos y las áreas verdes de esparcimiento ya han sido concluidos. Los cursos de agua cercanos se observan libres de sedimentos y no se observaron camiones que estuvieran ejecutando trabajos de este tipo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Alteración de la Calidad del Aire (Ruido y Polvo)		

Tomar medidas para reducir la dispersión de polvo desde los camiones que transporte materiales de construcción que puedan ser dispersados por el viento.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Los trabajos de lotificación ya culminaron. Esta medida es exigida a contratistas y a los propietarios durante la etapa de construcción de sus viviendas. ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Utilizar lona todo el tiempo.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Los trabajos de lotificación, conformación de calles, conexión a servicios básicos y las áreas verdes de esparcimiento ya han sido concluidos. Se solicita a los propietarios una vez inician los trabajos de construcción de sus viviendas. ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Durante la construcción en verano rociar con agua el área de suelo descubierto al menos dos veces al día.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Los trabajos de lotificación, conformación de calles, conexión a servicios básicos y las áreas verdes de esparcimiento ya han sido concluidos. ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez

5.1.2. Biológico

Medidas	Cumplimiento	Observaciones
Destrucción de la Biomasa Vegetal		
Realizar los cortes estrictamente necesarios.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Los trabajos de lotificación ya se han concluido. La capa vegetal removida ha sido la necesaria y programada para las calles y la ubicación de las infraestructuras básicas. ☞ Los propietarios están comprometidos a través del Contrato de Compra-Venta y de reglamentos internos sobre la no eliminación de la capa vegetal u árboles. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Implementar el Programa de Reforestación y preservación de las áreas verdes.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ De acuerdo a la conversación con el personal, la reforestación se hizo dentro de áreas del proyecto madre Altos del María. No se mantiene

		<p>registro sobre esto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Alteración de la Fauna		
Prohibir la caza en el área.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ El Promotor mantiene letreros informativos y de advertencia sobre este tema. ☞ Tanto el Promotor y sus colaboradores, así como los propietarios están comprometidos con la protección de la fauna. ☞ Los colaboradores como contratistas son advertidos en las charlas de inducción sobre el particular. No se mantiene registro sobre esto, sin embargo, a lo largo del proyecto no se observaron animales muertos en las calles o cunetas. <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Capacitación al personal a fin de que no perturben los lotes vecinos.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Los trabajos de lotificación ya han finalizado. <p>↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>

5.1.3. Socioeconómico

MEDIDAS	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
Pérdida del Valor Estético		
Implementar el Programa de Reforestación y remover los residuos y materiales no utilizados.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ De acuerdo a la conversación con el personal, la reforestación se hizo dentro de áreas del proyecto madre Altos del María. No se observa durante la visita desechos producto de tala o similar dentro del proyecto. No se mantiene reporte sobre las actividades realizadas. <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Generación de desechos		
Remover todos los desechos generados durante la fase de construcción.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa de construcción ya fue finalizada, durante la visita no se observan escombros o similares

		<p>dentro del proyecto, producto de los trabajos de lotificación de que habla este Estudio.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Establecer un programa de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa de construcción ya fue finalizada, durante la visita no se observan desechos o residuos sólidos de ningún tipo. ☞ El proyecto madre Altos del María, cuenta con una caseta para la recolección temporal de los residuos sólidos generados por los propietarios de sus proyectos internos, y los cuales son retirados por una empresa que los lleva hacia el vertedero. <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Cumplir con los acuerdos establecidos entre dueño y propietario del lote.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa de lotificación con la consecuente construcción de calles y conexiones de infraestructura básicas ha concluido. ☞ El Promotor mantiene abierta la venta de lotes. ☞ El Promotor mantiene dentro de sus contratos de compra venta obligaciones y compromisos de carácter ambiental que tienen que cumplir los propietarios, y que tienen relación con el Plan de Manejo. <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Riesgo a la Población		
Señalización y medidas de protección establecidas por el MOP.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa de lotificación con la consecuente construcción de calles y conexiones de infraestructura básicas ha concluido. ☞ El proyecto mantiene letreros de señalización vial. <ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Alteración de la Calidad de la Vida		
Contratación de la mano de	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa de construcción ya ha

obra local y permitir a los dueños de fincar colindantes transiten por la vía principal del proyecto.		<p>concluido. En su momento se contrató mano de obra local. Y se mantiene en el proyecto madre de Altos del María un grupo de colaboradores que son de las comunidades de los alrededores.</p> <p>☞ El Promotor mantiene controles de entrada por razones de seguridad pero es de circulación abierta para los transeúntes de las comunidades colindantes que así lo requieran.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Alteración de la Calidad de la Cuenca del Canal		
Relocalización de los Lotes 105, 106, 107, 108, 109, 110 hasta 118 y calle N°4 de acuerdo al Plan de Medidas de Mitigación.	Cumple	<p>☞ Los lotes fueron eliminados en su momento del proyecto.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>

5.1.4. Plan de Vigilancia y Control Ambiental

Medidas	Cumplimiento	Observaciones
Desechos		
Revisar que no se deseche basura o escombro de manera incorrecta.	Cumple	<p>☞ A pesar que la etapa constructiva ya ha concluido, se mantiene vigilancia sobre los propietarios.</p> <p>☞ Durante la visita no se observaron escombros, desechos o similares sobre suelo descubierto o cursos de agua natural cercanos.</p> <p>☞ Para efectos de los desechos domiciliarios, el proyecto madre cuenta con una galera e recolección temporal desde la cual se hace el retiro colectivo hacia el vertedero.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Vigilar que no se amontone material de desecho y basura a lo largo de la vía y la basura que generen los trabajadores sea depositada en bolsas plásticas o tanques y luego transportada a relleno sanitario.	Cumple	<p>☞ No se observó amontonamiento de material, basura o escombros debido a que la etapa de construcción ya fue finalizada.</p> <p>☞ Para efectos de los desechos domiciliarios, el proyecto madre cuenta con una galera e recolección temporal desde la cual se hace el retiro colectivo hacia el vertedero.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Revisar que el material desecharo se retire del área.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ A pesar que la etapa constructiva ya ha concluido, se mantiene vigilancia sobre las actividades de los propietarios. ☞ Durante la visita no se observaron escombros, desechos o similares sobre suelo descubierto o cursos de agua natural cercanos. ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Erosión		
Revisar las cunetas y estructuras disipadoras de energía antes y después de la estación lluviosa.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Las cunetas y estructuras observadas carecen de material terrígeno que pudieran indicar erosión o deslaves. Durante la visita no se dieron cambios de clima donde se pudiera observar esta medida. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Revisar el revestimiento de las cunetas.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Las cunetas observadas son abiertas y conformadas de concreto. No se observó material terrígeno o desechos de ningún tipo dentro de las cunetas. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Revisar el revestimiento de los taludes que conducen hacia las cunetas.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Los taludes observados están revestidos y protegidos con vegetación, y en algunos casos con material pétreo como desacelerante. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Ruido y Polvo		
Confirmar que las medidas de prevención y mitigación de contaminación atmosférica, cercanas a las viviendas o entidades se ejecuten de acuerdo a lo establecido por el	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido, y se mantiene vigilancia sobre las actividades de los propietarios. ↳ Visita de campo / Conversaciones

plan de mitigación.		con el Ing. D. Rodríguez
Vigilar que los camiones que transportan material o desechos lleven su lona.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido. ☝ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Afectación de Cuerpos Receptores de Agua		
Confirmar la colocación de letrinas portátiles.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido. ☝ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Revisar mantenimiento de letrinas portátiles.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido. ☝ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Revisar que el estado de funcionamiento del equipo de construcción no produce derrames y escape de combustible, lubricante y aceite.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido. ☝ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Confirmar que el equipo de distribución de combustible y sustancias peligrosas se almacena en contenedores apropiados y claramente marcados con su contenido y que se tienen medidas de seguridad para evitar su robo y vandalismo.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido. ☝ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Confirmar que los tanques que tienen el Diesel o Gasolina están protegidos por los muros de retención.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido. ☝ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Capacitación		
Confirmar que se adelanten las labores de educación ambiental a los trabajadores durante la construcción y operación de la vía.	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La etapa constructiva ya ha concluido. ☝ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Fauna y Vegetación		
Vigilar que se haya iniciado la labor de reforestación en áreas deforestadas indicadas en el PAMA.	Cumple	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Las actividades de reforestación fueron levantadas dentro del proyecto madre Altos del María, no se mantiene informe sobre las actividades. La etapa de

		<p>construcción ya fue finalizada.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Seguridad		
Confirmar que se hayan colocado todas las señalizaciones adecuadas durante la construcción de la obra, que permita a los usuarios estar debidamente informados sobre las limitaciones, prohibiciones o restricciones en el uso de la vía.	No aplica	<p>☞ La etapa constructiva ya ha concluido.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Confirmar que los trabajadores cuenten con el equipo de seguridad necesario.	No aplica	<p>☞ La etapa constructiva ya ha concluido.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>

5.1.5. Resolución N° IA-397-2000

MEDIDAS	Cumplimiento	Observaciones
Mantener la promesa de reducir el derecho de paso mínimo, minimizando los cambios topográficos, cortes y movimientos de tierra, deforestación selectiva y reforestación con especies autóctonas de tal forma que se evite en lo mínimo la alteración faunística como consecuencia de los cambios de vegetación.	No aplica	<p>☞ La etapa constructiva ya ha concluido. El proyecto se ha levantado de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Mantener libre de desechos líquidos y sólidos el área de la toma de agua, a fin de preservar su calidad actual. Implementar semestralmente un programa de Monitoreo de Calidad de Agua en diferentes puntos del proyecto con el fin de asegurarse que no se verá afectado el consumo aguas abajo y llevar un control, el cual debe ser remitido a la Administración Regional del Ambiente correspondiente.	No aplica	<p>☞ La toma de agua para el proyecto proviene de un acueducto ya establecido hace 15 años en el sector. Debido a que no se desarrolló parte del proyecto, los cursos de agua quedaron fuera del mismo.</p> <p>↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>
Todas las aguas provenientes	No aplica	<p>☞ Los trabajos constructivos ya</p>

de las partes altas deben ser recolectadas antes de llegar a las zonas susceptibles de erosión.		culminaron. No se observaron áreas propensas a erosión. Los drenajes naturales no han sido alterados y se observan limpios y libres de sedimentos. ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Cumplir fielmente con la construcción de drenajes y asegurarse que la velocidad del agua, no sobrepase los valores críticos; en tal caso que esto ocurriera se deberán implementar de inmediato obras que permitan la disipación de la energía,	No aplica	☞ La etapa constructiva ya ha concluido. El proyecto se ha levantado de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Asegurarse de cumplir con las normas COPANIT que regulan la calidad de las aguas residuales.	No aplica	☞ La etapa constructiva ya ha concluido. El proyecto no involucra la construcción de plantas para el tratamiento de aguas residuales. Cada uno de los propietarios debe levantar su sistema de tanque séptico con aprobación del MINSA. ↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Al momento de realizar la tala, se deben tomar todas las medidas de precaución, a fin de no afectar la vegetación aledaña. De igual forma cumplir con el plan de reforestación con especies nativas propuesto, y presentar un informe semestral del desarrollo del plan de reforestación, a Administración Regional del Ambiente correspondiente.	No cumple	☞ La etapa constructiva ya ha concluido. No se tiene evidencia del Informe semestral. ↳ Visita de campo / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez
Presentar al finalizar la obra, a la Administración Regional del Ambiente correspondiente, un informe sobre la aplicación y la eficiencia de las medidas de mitigación y control, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Resolución. Dicho informe deberá ser elaborado	Cumple	☞ Este se constituye en un Informe anual final, como parte de la responsabilidad social de la empresa, y con el fin de detectar cualquier irregularidad en el transcurso del tiempo. ↳ Visita de campo

por un profesional idóneo e independiente de la Empresa Promotora. La Administración Regional del Ambiente respectiva, realizará las acciones de vigilancia y control de este Proyecto.		
En un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles 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>☞ A pesar de haber concluido los trabajos que abarcaba el proyecto, el Promotor mantiene el letrero en sitio.</p> <p>↳ Visita de campo / Reporte fotográfico / Conversaciones con el Ing. D. Rodríguez</p>

6. CUADROS Y GRAFICOS DE CUMPLIMIENTO

Cuadro 1
Evaluación de Cumplimiento

Aspecto	Cantidad de Medidas	Cumple	No Cumple	No Aplica	Con opción de mejora
Físico	11	2	0	9	0
Biológico	4	2	0	2	2
Socioeconómico	7	7	0	0	1
Plan de Vigilancia y Control Ambiental	17	6	0	11	1
Resolución N° IA-397-2000	8	2	1	5	1
TOTAL:	47	17	2	28	5

Gráfico 1
Nivel de Cumplimiento de Medidas incluyendo las no aplicables



Gráfico 2
Cumplimiento General



Gráfico 3
Nivel de Cumplimiento General por aspecto

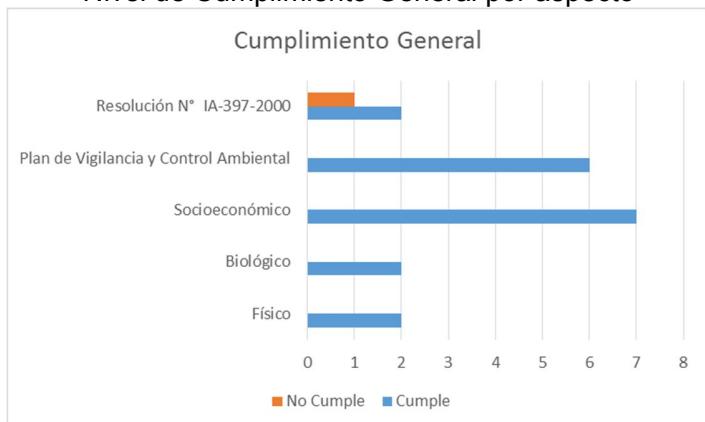


Grafico 4
Cumplimiento por aspectos



7. CONCLUSIONES/ RECOMENDACIONES

Conclusiones

- Los trabajos de lotificación, conformación de calles, conexión a servicios básicos y las áreas verdes de esparcimiento ya han sido concluidos, por lo cual este se constituye en el Informe final.
- El proyecto ha sido concluido, pero hay medidas que a pesar de no aplicar, están siendo evaluadas en este Informe debido a que han sido extendidas a los propietarios y el Promotor le da seguimiento mediante supervisión.
- Las observaciones levantadas están relacionadas a la deficiencia de mantener en el archivo algunos documentos evidenciales.
- Dentro del proyecto se observa manejo apropiado de los desechos generados por colaboradores y propietarios; se observan cunetas libres de sedimentos o desechos o animales muertos; y no se observan sitios donde se pudiera dar deslaves o estén bajo la presión de impactos erosivos (eólicos o hídricos).
- Dentro del proyecto no se observan procesos de tala o áreas descubiertas.
- El proyecto se ha levantado de acuerdo al diseño aprobado y de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas.
- Recalcar que los trabajos de lotificación y conexión con infraestructuras de servicios básicos que involucraba el EsIA han concluido. El Promotor solo hace trabajos de mantenimiento. La construcción de viviendas sobre los lotes es responsabilidad de los dueños de los lotes.

8. EQUIPOS DE RESPONSABLES Y SUS 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 / DINAPROCA EAA No.01-004
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:	Lic. Mitzy Y. Lu de Córdoba DIPROCA – AA – 017 - 2002 / Act. 2017 Ing. Ana C. Chérigo DIPROCA – AA – 017 - 2017 / Act. 2019

9. ANEXOS

9.1. Reporte fotográfico



Foto 1 - Letrero de que habla la Resolución de aprobación.



Foto 2. Las calles ya están conformadas, señalizadas y el tendido eléctrico levantado.



Foto 3-4. Parte del proyecto, la vegetación se mantiene.



Foto 5-6. Vista parcial de la parcelación, nótese que la vegetación se mantiene.
Obsérvese que se cuenta con tomas de agua en caso de incendio.



Foto 7-8. Vista de algunas de los drenajes, los cuales están conformados con concreto.



Foto 9. Nótese que las construcciones se dan sobre la parte descubierta y no involucra tala de áreas verdes.



Foto 10. Los lotes mantienen libre un porcentaje del terreno para la construcción de la casa, todos ellos se mantienen con grama como medida para evitar la erosión (eólica o hídrica).



Foto 11-12. Se mantienen las señales de tránsito dentro del proyecto.

9.2. 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 valorice 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 "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, lagos y/o subterráneas, la fragmentación de hábitat e intercepción 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 Vistamaras, 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 Vistamaras, 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 socalada 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 semiabierto. 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 medio día (12:00 p.m.). Los sábados después del medio día 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 medio día (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. Esta 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 retirese 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 piso 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 los 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

9.3. Resolución DIEORA-IAM-037-15

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DIEORA-IAM-037-15
De 24 de noviembre de 2015

Por lo cual se aprueba la solicitud de cambio de promotor del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado **PARCELACIÓN ALTOS DE GALICIA**, aprobado mediante la Resolución **IA-397-2000** de 9 de octubre de 2000.

La suscrita Ministra de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución **IA-397-2000** de 9 de octubre de 2000 (fs. 111-113), la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), hoy Ministerio de Ambiente, resolvió aprobar el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado **PARCELACIÓN ALTOS DE GALICIA**, cuyo promotor es **ALTOS DEL MARÍA, S.A.**;

Que, mediante escritura pública número 3298 de 24 de marzo de 2003 de la notaría octava de Panamá, se celebró convenio de fusión por absorción entre las sociedades **ALTOS DEL MARÍA, S.A.**, **PROCION ENTERPRISES, S.A.**, **CLUB LOS ALTOS DE CERRO AZUL, S.A.** y **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, quedando como sociedad sobreviviente esta última, según consta en certificación expedida por el Registro Público (f. 117);

Que, mediante nota calendada el 17 de septiembre de dos mil catorce (2014) (f. 116), el señor **RICAURTE CASTRELLÓN DE LEÓN**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número 8-334-925, promovió formal solicitud de cambio de promotor del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto **PARCELACIÓN ALTOS DE GALICIA**;

Que el señor **RICAURTE CASTRELLÓN DE LEÓN** es el Representante Legal de la sociedad **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**, registrada a la ficha 600372, documento 1280272, por lo que se encuentra legitimado para actuar en nombre de la misma, según consta en certificación expedida por el Registro Público (f. 118);

Que el artículo 20 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009 establece que la modificación de un proyecto, obra o actividad será aprobada mediante resolución motivada, sobre la base de un Informe Técnico emitido por la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental cuando dicha modificación no impliquen impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, o constituya cuando por sí sola una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa;

Que, mediante informe técnico (fs. 131-132), la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental hace constar que en el presente cambio de promotor cumple con los requisitos técnicos y legales dispuestos a tal efecto por el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009 y recomienda su aprobación, toda vez que no se alteran los factores ambientales del proyecto, no implica impactos ambientales adicionales a los contemplados y evaluados en el Estudio de

ch

mg

Impacto Ambiental previamente aprobado y da continuidad al respectivo Plan de Manejo Ambiental,

RESUELVE:

Artículo 1. ACEPTAR el cambio de promotor del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado **PARCELACIÓN ALTOS DE GALICIA**, aprobado mediante Resolución IA-397-2000 de 9 de octubre de 2000.

Artículo 2. RECONOCER, en consecuencia, a **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.** como nuevo Promotor del Estudio de Impacto Ambiental denominado **PARCELACIÓN ALTOS DE GALICIA**.

Artículo 3. ADVERTIR a la empresa **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.** que, como promotor del estudio denominado **PARCELACIÓN ALTOS DE GALICIA**, será responsable por el cumplimiento del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, aprobado a través de la Resolución **IA-397-2000** de 9 de octubre de 2000.

Artículo 4. MANTENER en todas sus partes, el resto de la Resolución **IA-397-2000** de 9 de octubre de 2000.

Artículo 5. NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al representante legal de la empresa **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**

Artículo 6. ADVERTIR que en contra de la presente resolución se podrá interponer el Recurso de Reconsideración, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 41 de 1 de julio de 1998; Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Veinticuatro (24) días del mes de noviembre del año dos mil quince (2015).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


MIREYARA
Ministra de Ambiente

Hoy 25 de noviembre de 2015
siendo las 3:50 de la tarde.
notifíquese personalmente a Rubén
De Gómez receptor de la presente
documentación Resolución
Notifica a Morelos Puerto de Carenas.
Notificador Notificado

Ministerio de Ambiente
Resolución No. IAH-037-15
Fecha: 24/11/15
Página 2 de 2




ALEX CRUZ
Director de Evaluación y
Ordenamiento Ambiental