

**SEGUNDO INFORME SEMESTRAL
DE LA IMPLEMENTACIÓN Y
EFICIENCIA DE LAS MEDIDAS DE
MITIGACIÓN DEL ESTUDIO DE
IMPACTOS AMBIENTAL**

CATEGORÍA I

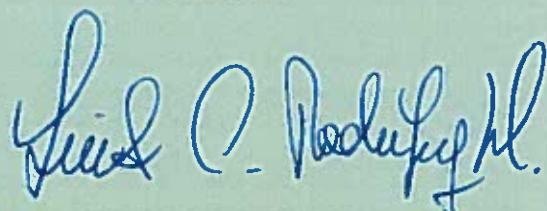


**PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DEL RESIDENCIAL "EL MONTERO"
CORREGIMIENTO DE LA PASERA, DISTRITO DE GUARARÉ**

PROMOTOR:

**RESIDENCIAL EL MONTERO S.A
RESOLUCIÓN DRLS-IAC-13-2016**

AUDITOR:



PREPARADO POR:

**ING. LUIS CARLOS RODRIGUEZ
DIPROCA-AA-006-2012
ACTUALIZADO 2019**

PERIODO DEL INFORME

27 DE JULIO 2018-26 DE ENERO 2019

1. INDICE	2
2. INTRODUCCION	3
2.1. IDENTIFICACION DEL PROMOTOR	3
2.2. OBJETIVOS Y ALCANCE	4
2.3. METODOLOGIA	4
2.4. REQUISITOS LEGALES Y NORMAS DE REFERENCIA	4
3. ASPECTOS TÉCNICOS	6
3.1. DESCRIPCION BREVE DEL PROYECTO	6
3.2. LOCALIZACION DEL PROYECTO	8
3.3. EQUIPO UTILIZADO, PERSONAL UTILIZADO, AVANCE DE ACTIVIDADES, PROBLEMAS AFRONTADOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS.	10
3.4 DATOS DE PRODUCCION	11
4. PROGRAMACION DE ACTIVIDADES DE LA FUNCION RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO AMBIENTAL	11
4.1 CRONOGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS SEÑALADAS EN EL PMA, RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN	11
5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, ADENDAS, AMPLIACIONES Y RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN.	17
5.1 MEDIDAS DE MITIGACIÓN CONTEMPLADAS EN EL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.	17
5.2 MEDIDAS DE MITIGACIÓN CONTEMPLADAS EN LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DRLS- IAC-13-2016 del 26 DE ABRIL DE 2016	23
5.3 TENDENCIAS OBSERVADAS	25
6. CONCLUSIONES	25
7. RECOMENDACIONES	26
8. ANEXOS	27

2. INTRODUCCION

El presente documento corresponde al Segundo Informe Semestral de Seguimiento de la aplicación y eficiencia de la Implementación de las medidas de mitigación, control y compensación establecidas en el Plan de Manejo Ambiental (PMA) del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I y la Resolución de Aprobación para el Proyecto denominado **Construcción del Residencial El Montero**, aprobado mediante **RESOLUCIÓN DRLS- IAC-13-2016**

Este Informe ha sido realizado cumpliendo los contenidos mínimos establecidos en la Resolución Nº AG - 0347-2013 del 20 de junio de 2013; Dentro del contenido se detallan:

1. Aspectos técnicos del proyecto como: la actividad que se realiza; cantidad de personal; equipo en uso; así como el estatus actual y los problemas enfrentados durante el desarrollo de las operaciones de **Residencial El Montero S.A.**
2. Verificación de las medidas para el cumplimiento del seguimiento ambiental del PMA y la Resolución de aprobación.
3. Evaluación de las medidas realizadas para este periodo del proyecto.
4. Verificación del cumplimiento de las medidas implementadas durante el periodo actual de seguimiento a través de la evidencia fotográfica y escrita.
5. Dar conclusiones y recomendaciones obtenidas a razón de los resultados del análisis del cumplimiento de la aplicación de las medidas mitigación establecida en el Plan de Manejo Ambiental y la Resolución de aprobación del estudio.

2.1 INFORMACION DEL PROMOTOR

Cuadro#1: Generales del Promotor

NOMBRE DE LA EMPRESA	Residencial El Montero S.A.
REPRESENTANTE LEGAL	Mack Fernando Espinosa Batista
REGISTRO PUBLICO (FINCA)	1557
DIRECCION	El Montero, La Pasera, Guararé, Los Santos
ENLACE(S) DE LA EMPRESA	Dagoberto Cortez
TELEFONOS	69803423
E-MAIL	residenciaelmontero@gmail.com

2.2 OBJETIVOS Y ALCANCE

2.2.1 OBJETIVOS

- 1.** Evaluar y determinar el porcentaje y grado de efectividad de la implementación de las medidas de mitigación ambiental establecidas en el estudio de Impacto Ambiental y la Resolución de Aprobación **DRLS- IAC-13-2016**, así otro compromisos adicionales obtenidos por el promotor.
- 2.** Identificar y determinar las oportunidades de mejora, que permitan un fortalecimiento de la gestión y desempeño ambiental de la empresa.
- 3.** Verificar el cumplimiento de la normativa ambiental que influye en el proyecto.

2.2.2 ALCANCE

El alcance de este informe de seguimiento, comprende las actividades desarrolladas en el proyecto en el periodo establecido del **27 de julio 2018 @ 26 de enero 2019**

2.3 METODOLOGIA

Para la elaboración del presente informe de la consultora ambiental responsable realizó las siguientes actividades:

- 1.** Revisión de los compromisos adquiridos por el promotor en el estudio de impacto ambiental del proyecto y la resolución de aprobación del proyecto.
- 2.** Visita al área del proyecto para verificación del cumplimiento in situ de las medidas de mitigación ambiental.
- 3.** Revisión de documentación ambiental gestionada por el promotor como parte del cumplimiento dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental en su etapa de mantenimiento.
- 4.** Reuniones y entrevistas con la persona encargada de proyecto y representante legal de la ejecución del proyecto.

2.4. REQUISITOS LEGALES APLICABLES Y NORMAS DE REFERENCIA

Los requisitos legales y normas de referencias utilizadas como referencias de esta auditoría se presentan en el listado a continuación:

- 1.** Decreto Ejecutivo 01 del 15 de enero de 2004. Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.

- 2.** Decreto Ejecutivo 02 del 15 de febrero de 2008. Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción.
- 3.** Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009. Por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, General de Ambiente de la República de Panamá y se deroga el Decreto Ejecutivo 209 del 5 de septiembre 2006.
- 4.** Decreto Ejecutivo 155 del 5 de agosto de 2011, que modifica el Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009.
- 5.** Decreto Ejecutivo 306 del 04 de septiembre de 2002. Que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, aéreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales.
- 6.** Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012, que modifica el Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009.
- 7.** Ley 01 del 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la legislación forestal de la República de Panamá y se dictan otras disposiciones.
- 8.** Ley 05 del 28 de enero de 2005. Que adiciona un título denominado delitos contra el ambiente, al Libro II del Código Penal y dicta otras disposiciones.
- 9.** Ley 41 del 01 de julio de 1998. Ley General de Ambiente.
- 10.** Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2000. Agua. Descarga de efluentes líquidos a fuentes de aguas superficiales.
- 11.** Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000. Higiene y seguridad industrial.
Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen ruidos.
- 12.** Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 45-2000. Higiene y seguridad industrial.
Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen vibraciones.
- 13.** Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 47-2000. Agua. Usos y disposición final de lodos.
- 14.** Resolución AG-0235 de 12 de junio de 2003. Establece la tarifa para el pago en concepto de Indemnización Ecológica, para la expedición de permisos de tala rasa y eliminación de sotobosque o formación de gramínea

3. ASPECTOS TÉCNICOS

3.1 DESCRIPCION BREVE DEL PROYECTO

El proyecto propuesto está dirigido a la construcción de un residencial de 216 viviendas unifamiliares de interés social (RB-S) en lotes que van desde los 170 metros cuadrados hasta 295 metros cuadrados. Las viviendas tendrían un área de construcción de 78.82 metros cuadrados y contarán con estacionamiento bajo techo, portal, sala comedor, cocina, baño, dos recámaras, lavandería y terraza. El residencial contará con todos los servicios públicos como agua potable, alcantarillado, calles internas, aceras, área de uso público y otras.

El proyecto involucra tres fases: Planificación, Construcción y Operación. La mayoría de las actividades se llevarían a cabo durante la Fase de Construcción. No hay una Fase de Abandono y no debe confundirse la terminación de la obra, que es el paso final en la Fase de Construcción, con la Fase de Abandono.

3.1.1 PLANIFICACIÓN

La Etapa de Planificación incluye actividades de oficina, como la contratación de agrimensor y arquitecto para la preparación de los planos del proyecto, la obtención de certificaciones y permisos en diferentes instituciones estatales y empresas de servicios públicos, y la preparación del Estudio de Impacto Ambiental.

3.1.2 CONSTRUCCIÓN

La Durante la Etapa de Construcción se contemplan las siguientes actividades:

a. Preparación general del sitio: Incluye la remoción de vegetación y el acondicionamiento del terreno. La Empresa Promotora deberá tramitar el permiso de tala ante el Ministerio de Ambiente en Los Santos al inicio del proyecto. Durante esta Etapa se contratarán trabajadores para labores generales. La nivelación se realizará con equipo pesado, especialmente tractor de orugas, motoniveladora, pala mecánica, retroexcavadora y rola. El terreno presenta una ligera pendiente hacia la parte posterior, por lo que se trabajaría con terracerías para reducir el movimiento de tierra.

b. Conformación de calles y drenajes: Las calles del residencial, igualmente, se construirán con la ayuda de equipo pesado. Para la construcción de las calles se seguirán las especificaciones del Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998 "Por el cual se aprueba el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, de aplicación en el territorio de la

República de Panamá” y la Resolución No. 28 de 21 de febrero de 2003 “Por la cual se aprueba el reglamento para Calles Privadas en las Urbanizaciones y Lotificaciones ubicadas en el Territorio Nacional”. En este caso, los drenajes pluviales deberán estar acorde con el volumen de agua que drena por el polígono del proyecto.

c. Construcción de las calles, aceras, viviendas y estructuras complementarias: Las viviendas se construirán con bloques, cemento, acero, zinc y acabados convencionales. Las calles principales serían de 15 metros de ancho y contaría con su rodadura de imprimación doble sello asfáltico. Este ancho incluye primariamente 2 carriles de 4 metros, cunetas y aceras a ambos lados de 1.20 metro. Las calles secundarias serían de 12.80 metros de ancho y contaría con su rodadura de imprimación doble sello asfáltico. Este ancho incluye primariamente 2 carriles de 3 metros, cunetas y aceras a ambos lados de 1.20 metro.

d. Instalación de sistema de agua potable, electricidad y alcantarillado: El agua potable será suministrada a través del sistema del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) mediante conexión con la línea de 10 pulgadas que pasa frente a la entrada de El Montero, junto a la Carretera Nacional. La Promotora, por su parte, se encargará de colocar las tuberías principales a lo largo de las calles y las conexiones domiciliarias. Igualmente, la Promotora perforará un pozo profundo para garantizarle agua de forma permanente a los residentes. También se mantendrá un tanque de reserva de agua, como se indica en el plano general.

El sistema de energía eléctrica, por otro lado, será colocado por una empresa subcontratista, en coordinación con la empresa Gas Unión Fenosa, la cual suministra electricidad en el área.

Por su parte, las aguas servidas del residencial se recolectarían mediante sistema interno y éste a su vez se conectaría con el alcantarillado de la ciudad de Las Tablas a través de una línea de aproximadamente 2.5 kilómetros que se instalaría a lo largo del camino El Montero – Las Tablas. Los trabajos de instalación de la línea y su conexión, al igual que cualquier requerimiento de estación de bombeo se tramitarán ante el IDAAN durante la construcción.

Tanto la conexión del agua potable como del alcantarillado sanitario a los sistemas del IDAAN representaría una enorme ventaja no solamente para el proyecto, sino también para la comunidad de El Montero y las viviendas que se encuentran a lo largo de las rutas propuestas porque también podrían conectarse, reduciendo de esta manera costos para el propio Estado debido a la atención a sistemas aislados.

*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

La Etapa de Construcción tomaría aproximadamente 4 años, dependiendo de la demanda del mercado. Es preciso indicar que la mayoría de los impactos ambientales del proyecto se presentarían en esta Etapa, aunque sus efectos serían sobre todo a corto plazo.

3.1.3 OPERACIÓN

Durante la Etapa de Operación se contemplan las siguientes actividades:

- a. Promoción del proyecto:** Esta actividad se llevaría a cabo principalmente en Guararé y Las Tablas. Durante esta actividad también se mantendrán reuniones con los principales bancos del área.
- b. Venta y traspaso de las viviendas:** Esta actividad involucra los trámites de compra y la entrega de los títulos de propiedad a cada dueño.
- c. Mantenimiento del sitio:** La Empresa promotora le dará mantenimiento periódico a las áreas de uso público y zonas todavía no desarrolladas hasta que el residencial sea completamente ocupado por los propietarios de las viviendas. Igualmente, le dará mantenimiento a los sistemas públicos hasta que éstos sean traspasados a las entidades correspondientes luego del período de pruebas, como es el caso del sistema de alcantarillado con el IDAAN.

3.1.4 ABANDONO

El Proyecto, por ser un residencial, se mantendría indefinidamente y no prevé una Fase de Abandono. No debe confundirse la terminación de la obra, que es el paso final en la Fase de Construcción, con la Fase de Abandono.

3.2 LOCALIZACION DEL PROYECTO

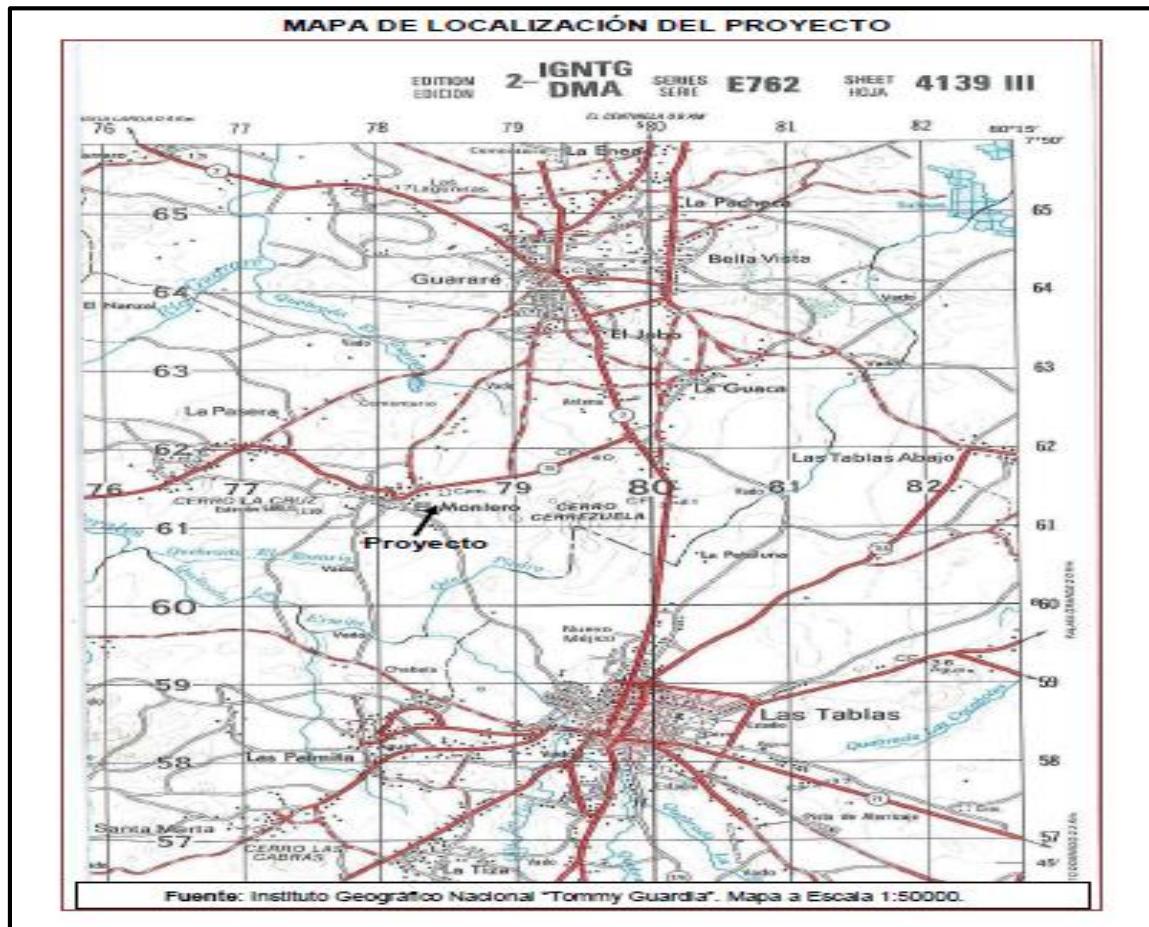
La finca del proyecto se encuentra políticamente en el corregimiento de La Pasera, distrito de Guararé, provincia de Los Santos, en la comunidad de El Montero, junto a la vía principal. Para llegar al sitio se toma la vía hacia El Montero, cuya entrada se encuentra en la Carretera Nacional entre Guararé y Las Tablas. Se sigue por 1.6 kilómetro. La finca se encuentra a la mano izquierda, después de las tres primeras viviendas de ese lado.

Fuente: Estudio de Impacto Ambiental

*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

Se presentan un mapa de localización geográfica del proyecto

Figura#1: Mapa de Localización Geográfica del proyecto



Fuente: Estudio de Impacto Ambiental

3.3 EQUIPO UTILIZADO, PERSONAL UTILIZADO, AVANCE DE ACTIVIDADES, PROBLEMAS AFRONTADOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS.

3.3.1 EQUIPO UTILIZADO:

Entre los equipos utilizados para este periodo podemos mencionar los siguientes:

- Camión Concretero (proveedor de concreto)
- Planta Eléctrica
- Taladro Eléctrico
- Cortadora o Flexible

3.3.2 PERSONAL UTILIZADO:

Entre el personal utilizado para el desarrollo podemos mencionar:

- 1 Arquitecto diseñador
- 1 Encargado de Campo
- 2 Administrativos
- 2 Albañiles
- 2 ayudantes generales

3.3.3 AVANCE DE ACTIVIDADES:

Para este periodo se realizaron diferentes actividades correspondientes la **Fase 1** del proyecto. Entre las actividades correspondientes a esta fase, podemos mencionar:

Trabajos de Construcción de Calzada y Pavimento

Entre las actividades que se realizaron como parte de este trabajo colocación de doble sello en la calzada del proyecto, etapa de Sello#1

Drenajes, cunetas y aceras

Entre las actividades correspondientes al trabajo está la construcción de construcción de aceras y se inicia el proceso de construcción de acceso a lotes.

*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

Trabajos de Construcción de Casas

Entre los trabajos realizados para la construcción de casas están la albañilería, electricidad, pintura, plomería y acabados para las casas# 6, 7, 9 y 10. Igualmente se iniciaron estas actividades en las casas# 1, 8,11, 119, 120, 12, 13,113, 114

3.3.4 PROBLEMAS AFRONTADOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS

Según lo informado por el promotor no se presentaron problemas para este periodo.

3.4 DATOS DE PRODUCCION

El avance del proyecto se ha dado más sobre la construcción de casas con respecto a actividades de albañilería, pintura, plomería, electricidad y acabados

4. PROGRAMACION DE ACTIVIDADES DE LA FUNCION RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO AMBIENTAL.

4.1 CRONOGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS SEÑALADAS EN EL PMA, RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN

En este punto se presenta en base al periodo de tiempo establecido para el seguimiento ambiental y la presentación del este informe el cronograma Semestral de cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas del estudios de impacto ambiental, categoría I, del proyecto descrito anteriormente y su resolución de aprobación. El periodo semestral correspondiente a este seguimiento está comprendido entre el **27 de julio al 26 de enero de 2019**.

Se presenta el Cronograma de Cumplimiento de las Medida de Mitigación para el Semestre que corresponde a este informe.

Cuadro #2 Cronograma de Cumplimiento de las medidas de Mitigación PMA

Medidas de mitigación indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental	PERIODOS DEL SEMESTRAL					
	Periodo 1 27-07-2018 @ 26-08-2018	Periodo 2 27-08-2018 @ 26-09-2018	Periodo 3 27-09-2018 @ 26-10-2018	Periodo 4 27-10-2018 @ 26-11-2018	Periodo 5 27-11-2018 @ 26-12-2018	Periodo 6 27-12-2018 @ 26-01-2019
a.Dotar a los trabajadores del equipo de protección personal (EPP) y herramientas exigidas para este tipo de obras de construcción, incluyendo andamios y otros						

b. Vigilar permanentemente el uso del uniforme y equipo de seguridad por parte de los trabajadores.						
c. Colocar letreros en el sitio del proyecto (entrada o depósito) donde se indique la obligatoriedad del uso del EPP.						
d. Prohibir el uso de audífonos y aparatos de música durante las labores						
e. Manteñer un vehículo disponible permanentemente en el sitio del proyecto para casos de accidentes menores.						
a. Contratar solamente personal capacitado para el manejo de la maquinaria y equipo del proyecto.						
b. Colocar letreros de precaución a ambos lados de la entrada del proyecto y en aquellos puntos donde se esté trabajando en la instalación de la línea de agua potable y de alcantarillado sanitario.						
c. Transportar el equipo pesado de acuerdo a las normas de Pesos y Dimensiones, incluyendo vehículo escolta. Debe tomarse en cuenta que las vías de acceso son bastante estrechas.						
d. Entregarle Memorando a todos los conductores del proyecto, incluyendo contratistas, donde se indique que los vehículos deberán transitar a baja velocidad a lo largo de las vías de acceso al proyecto. Este Memorando puede ser puesto a la entrada del proyecto para que cada conductor la lea y firme.						
a. Rociar agua permanentemente en el área de trabajo si la obra se realiza durante los meses secos, principalmente durante el acondicionamiento del						

terreno, y sobre la vía principal de El Montero a 100 metros a cada lado de la entrada. La Empresa deberá contar con el Permiso Temporal de Uso de Agua.						
b. Realizar los trabajos de corte de madera, baldosas y otros materiales que generan polvo dentro de recintos, sobre todo si ya hay familias ocupando viviendas en el residencial	n/a para el periodo					
c. Vigilar el uso de protectores (filtros) de nariz por los trabajadores que trabajan en corte de materiales.						
a. Plantar especies de árboles ornamentales adaptadas a zonas urbanas, es decir, que su sistema radicular no destruya estructuras como calles y aceras. Los árboles se sembrarían a lo largo de las veredas, senderos y en las áreas públicas. Se recomienda especies como ordil, harino, guayacán y roble. Deberá evitarse el uso de palmeras de espinas debido al riego a las personas.	n/a para el periodo					
a. Mantener un horario de trabajo entre las 7:00 a.m. y 5:00 p.m. de lunes a sábado.						
b. Usar maquinaria y equipo en óptimas condiciones solamente.						
c. Darle mantenimiento al equipo y maquinaria periódicamente fuera del sitio en proyecto, en talleres certificados.						
d. Apagar el equipo de trabajo que no esté en uso.						
e. Suministrar a los trabajadores de equipo de protección auditiva y mantener vigilancia de su uso.						

f. Prohibir el uso de equipos de sonido, bocinas y gritos dentro del proyecto.						
a. Firmar contrato con el Municipio de Guararé para la recolección de los residuos durante la construcción. En caso de que el Municipio no tenga capacidad, contratar un servicio particular para llevar los desechos semanalmente al vertedero.						
b. Colocar los desechos en bolsas plásticas y en un receptáculo para evitar que los mismos sean esparcidos.						
c. Recoger y colocar bajo techo cualquier recipiente u objeto que pueda servir de criadero de mosquitos.						
d. Limpiar el sitio del proyecto una vez terminada la obra. Nota: Será obligación de cada propietario de vivienda formalizar contrato con el Municipio.	n/a para el periodo					
a. Instalar letrinas portátiles en el sitio del proyecto para uso de los trabajadores durante la Fase de Construcción. El número de letrinas deberá ser proporcional al número de trabajadores y por sexo, en caso de contratar personal femenino.						
b. Conectar el proyecto inmediatamente al alcantarillado de Las Tablas.	n/a para el periodo					
a. Darle aviso a los propietarios de fincas o viviendas sobre los trabajos de excavación para la instalación de la línea de agua potable y de aguas servidas.	n/a para el periodo					

Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,

b. Cubrir inmediatamente la tubería a medida que se avanza en su instalación, principalmente donde hay entradas a fincas o residencias.					
c. Reparar inmediatamente las estructuras que hayan sido dañadas por los trabajos de instalación de las tuberías, como veredas de entrada de residencias. Los trabajos deber tener una calidad igual o superior a la existente.					
d. Entregarle Memorando a todos los conductores del proyecto, incluyendo contratistas, donde se indique que los vehículos deberán transitar a baja velocidad a lo largo de las vías de acceso al proyecto (ver medidas del impacto 2					

Cuadro#3: Cronograma de Cumplimiento de las medidas de Mitigación Resolución de Aprobación.

Medidas de mitigación contempladas en la resolución de aprobación DRRLS- IAC-13-2016 DEL 26 DE ABRIL DE 2016	PERIODOS DEL SEMESTREL					
	Periodo 1 27-07-2018 @ 26-08-2018	Periodo 2 27-08-2018 @ 26-09-2018	Periodo 3 27-09-2018 @ 26-10-2018	Periodo 4 27-10-2018 @ 26-11-2018	Periodo 5 27-11-2018 @ 26-12-2018	Periodo 6 27-12-2018 @ 26-01-2019
a. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate						
b. Colocar dentro del área del proyecto antes de iniciar la ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en forma adjunta.						
c. Presentar ante la correspondiente Dirección Regional del Ministerio de Ambiente, cada seis meses (6), mientras dure la construcción del proyecto, un						

**Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,**

informe sobre la implementación de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado al Estudio de Impacto Ambiental y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente de la PROMOTORA del proyecto.						
d. Presentar ante la Mi AMBIENTE, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no esté contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 agosto de 2011						
e. Cumplir con las normas, permisos, aprobaciones y reglamentos referentes al diseño y ubicación de todas las infraestructuras y otros que conlleva el desarrollo del proyecto, emitidas por las autoridades e instituciones competentes en este tipo de actividades.						
f. Implementar medidas que prevengan el riesgo de derrames de hidrocarburos y otros contaminantes en el suelo.						
g. Cumplir con la norma DGNTI-COPANIT-47-2000, Higiene y Seguridad Industrial, Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambiente de trabajo donde se genera Ruido.						
h. Evitar la incineración dentro de la zona del proyecto de cualquier tipo de						

desechos incluyendo los de origen orgánico.						
i. El promotor, deberá asegurar la correcta disposición de los desechos peligrosos generados por el proyecto y evitar que los mismos, ocasionen riesgos a la salud del ambiente y de las personas que transitan por el área						
j. Cumplir con todas disposiciones que se establecerán en la resolución de aprobación de dicho estudio.						
k. Mantener la armonía durante el proceso de construcción con los vecinos del área sin afectar su comodidad y tomando todas las precauciones en el proceso.						
l. Cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental						
m. Notificar por escrito al área de Evaluación Ambiental de Ordenamiento Territorial sobre el inicio de las actividades en el área del proyecto						

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

5.1 MEDIDAS DE MITIGACIÓN CONTEMPLADAS EN EL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.

A continuación, se muestra el cuadro de las medidas de mitigación contempladas en el Plan de Manejo Ambiental de Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del Proyecto con las que el proyecto deberá cumplir

Cuadro#4: Seguimiento y eficiencia de las medidas de mitigación

Impacto Ambiental	Medidas de mitigación indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental	Cumple	Método de Verificación	Observaciones
1. Ocurrencia de accidentes laborales	a. Dotar a los trabajadores del equipo de protección personal (EPP) y herramientas exigidas para este tipo de obras de construcción, incluyendo andamios y otros	100%	Evidencia fotográfica	Se ha entregado el equipo de protección personal a los trabajadores. Ver Anexo#1 Imágenes del Proyecto. Imagen #3.
	b. Vigilar permanentemente el uso del uniforme y equipo de seguridad por parte de los trabajadores.	80% (En proceso)	Evidencia fotográfica	Se ha entregado el equipo de protección personal a los trabajadores. Ver Anexo#1 Imágenes del Proyecto. Imagen #3
	c. Colocar letreros en el sitio del proyecto (entrada o depósito) donde se indique la obligatoriedad del uso del EPP.	100%	Evidencia fotográfica	En el proyecto se encuentra un letrero del uso obligatorio del equipo de seguridad. Ver anexo#1: Imágenes del proyecto. Imagen #2
	d. Prohibir el uso de audífonos y aparatos de música durante las labores	100%	Verificación en campo	Existe un encargado de campo que verifica todos estos temas. Igualmente se mantiene en el proyecto la señalización que indica la prohibición de lo mencionado. Ver Anexo#1: Imágenes del Proyecto. Imagen#4
	e. Mantener un vehículo disponible permanentemente en el sitio del proyecto para casos de accidentes menores.	100%	Verificación en campo	El personal encargado permanece con su vehículo en el proyecto Se mantiene un botiquín en el área. . Ver Anexo1: Imágenes del Proyecto. Imagen#5, Imagen #13
2. Riesgo de accidentes de tránsito	a. Contratar solamente personal capacitado para el manejo de la maquinaria y equipo del proyecto.	100%	Evidencia Documental	presenta en el Anexo#6: Contratos establecidos con el Constructor
	b. Colocar letreros de precaución a ambos lados de la entrada del proyecto y en aquellos puntos donde se esté trabajando en la instalación de la línea de agua potable y de alcantarillado sanitario.	100%	Evidencia fotográfica	En el proyecto se tiene la señalización correspondiente al tema. Ver anexo#1: Imágenes del proyecto. Imagen#2

**Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,**

3. Levantamiento de polvo	c. Transportar el equipo pesado de acuerdo a las normas de Pesos y Dimensiones, incluyendo vehículo escolta. Debe tomarse en cuenta que las vías de acceso son bastante estrechas.	N/A	Verificación en campo	En este periodo no se realizó traslado y transporte de equipo al proyecto.
	d. Entregarle Memorando a todos los conductores del proyecto, incluyendo contratistas, donde se indique que los vehículos deberán transitar a baja velocidad a lo largo de las vías de acceso al proyecto. Este Memorando puede ser puesto a la entrada del proyecto para que cada conductor la lea y firme.	100%	Evidencia fotográfica	En el proyecto se tiene la señalización correspondiente al tema. Ver anexo#1: Imágenes del proyecto. Imagen #2
	a. Rociar agua permanentemente en el área de trabajo si la obra se realiza durante los meses secos, principalmente durante el acondicionamiento del terreno, y sobre la vía principal de El Montero a 100 metros a cada lado de la entrada. La Empresa deberá contar con el Permiso Temporal de Uso de Agua.	N/A	Evidencia fotográfica	No aplica para este periodo ya que no se dieron trabajos con vehículos que generaran levantamiento de polvo y se circula en calles con doble sello.
	b. Realizar los trabajos de corte de madera, baldosas y otros materiales que generan polvo dentro de recintos, sobre todo si ya hay familias ocupando viviendas en el residencial	N/A	n/a	No aplica para este periodo no hay familias residiendo en el área. Se mantiene un personal con el equipo de protección persona y lo utiliza cuando sea necesario. Ver anexo#1: Imágenes del proyecto. Imagen#3
	c. Vigilar el uso de protectores (filtros) de nariz por los trabajadores que trabajan en corte de materiales.	N/A	Evidencia fotográfica	No aplica para este periodo no hay familias residiendo en el área. Se mantiene un personal con el equipo de protección persona y lo utiliza cuando sea necesario. Ver anexo#1: Imágenes del proyecto. Imagen#3.

4. Pérdida de vegetación	<p>a. Plantar especies de árboles ornamentales adaptadas a zonas urbanas, es decir, que su sistema radicular no destruya estructuras como calles y aceras. Los árboles se sembrarían a lo largo de las veredas, senderos y en las áreas públicas. Se recomienda especies como ordil, harino, guayacán y roble. Deberá evitarse el uso de palmeras de espinas debido al riego a las personas.</p>	N/A	Evidencia fotográfica	<p>Para este periodo no aplica ya que están realizando trabajos de construcción. Se espera que para los próximos periodos se realicen.</p>
5. Generación de ruidos	<p>a. Mantener un horario de trabajo entre las 7:00 a.m. y 5:00 p.m. de lunes a sábado.</p>	100%	Verificación en campo	<p>Se presenta imagen del horario de trabajo en el proyecto. Ver Anexo #1: Imágenes del proyecto. Imagen#6</p>
	<p>b. Usar maquinaria y equipo en óptimas condiciones solamente.</p>	100%	Evidencia fotográfica	<p>Se realizan el mantenimiento preventivo fuera del área del proyecto. Ver Anexo #1: Imágenes del proyecto. Imagen#7</p>
	<p>c. Darle mantenimiento al equipo y maquinaria periódicamente fuera del sitio en proyecto, en talleres certificados.</p>	100%	Evidencia fotográfica	<p>Se realizan el mantenimiento preventivo fuera del área del proyecto. Ver Anexo #1: Imágenes del proyecto. Imagen#7</p>
	<p>d. Apagar el equipo de trabajo que no esté en uso.</p>	100%	Verificación en campo	<p>Verificación en campo de que se esta medida por parte de los encargados del proyecto.</p>
	<p>e. Suministrar a los trabajadores de equipo de protección auditiva y mantener vigilancia de su uso.</p>	80%	Evidencia fotográfica	<p>Se ha entregado el equipo de protección personal a los trabajadores. Ver Anexo#1 Imágenes del Proyecto. Imagen#3</p>
	<p>f. Prohibir el uso de equipos de sonido, bocinas y gritos dentro del proyecto.</p>	100%	Verificación en campo	<p>Según el promotor se mantiene la verificación en campo de que se esta medida. Ver Anexo#1 Imágenes el proyecto. Imagen #4</p>
	<p>a. Firmar contrato con el Municipio de Guararé para la recolección de los residuos durante la construcción. En caso de que el Municipio no tenga capacidad, contratar un servicio particular para</p>	80% (En proceso)	Contrato	<p>Para este periodo se colocaron tanques de desechos en el proyecto. Ver Anexo#1 Imágenes del Proyecto. Imagen#8</p>

6. Generación de residuos sólidos	Idear los desechos semanalmente al vertedero.			
	b. Colocar los desechos en bolsas plásticas y en un receptáculo para evitar que los mismos sean esparcidos.	100% (En proceso)	Evidencia fotográfica	Para este periodo se colocaron tanques de desechos en el proyecto. Ver Anexo#1 Imágenes del Proyecto. Imagen#8
	c. Recoger y colocar bajo techo cualquier recipiente u objeto que pueda servir de criadero de mosquitos.	70% (En proceso)	Evidencia fotográfica	Existe en el área proyecto un contenedor que funciona como almacén. Se hace necesario mejorar las condiciones de almacenamiento. Ver Anexo#1: Imágenes del proyecto. Imagen#9
	d. Limpiar el sitio del proyecto una vez terminada la obra. Nota: Será obligación de cada propietario de vivienda formalizar contrato con el Municipio.	n/a	n/a	No aplica ya el proyecto se encuentra en su etapa de construcción
7. Generación de residuos líquidos (fisiológicos)	a. Instalar letrinas portátiles en el sitio del proyecto para uso de los trabajadores durante la Fase de Construcción. El número de letrinas deberá ser proporcional al número de trabajadores y por sexo, en caso de contratar personal femenino.	100%	Evidencia fotográfica	En el área del proyecto se encuentra una letrina portátil. Ver Anexo#1: Imágenes del proyecto. Imagen #10
	b. Conectar el proyecto inmediatamente al alcantarillado de Las Tablas.	n/a	n/a	No aplica ya el proyecto se encuentra en su etapa de construcción
8. Generación de molestias públicas	a. Darle aviso a los propietarios de fincas o viviendas sobre los trabajos de excavación para la instalación de la línea de agua potable y de aguas servidas.	n/a	n/a	No aplica ya el proyecto se encuentra en su etapa de construcción
	b. Cubrir inmediatamente la tubería a medida que se avanza en su instalación, principalmente donde hay entradas a fincas o residencias.	n/a	n/a	No aplica ya el proyecto se encuentra en su etapa de construcción
	c. Reparar inmediatamente las estructuras que hayan sido dañadas por los trabajos de instalación de las tuberías, como veredas de entrada de residencias.	n/a	Verificación en campo	Según el promotor no ha recibido quejas de la comunidad sobre el proyecto

	Los trabajos deber tener una calidad igual o superior a la existente.			
	d. Entregarle Memorando a todos los conductores del proyecto, incluyendo contratistas, donde se indique que los vehículos deberán transitar a baja velocidad a lo largo de las vías de acceso al proyecto (ver medidas del impacto 2).	100%	Evidencia fotográfica	En el proyecto se encuentra un letrero indicando que debe transitar a bajo velocidad. Ver Anexo#1 Imágenes del proyecto. Imagen#2

5.2 MEDIDAS DE MITIGACIÓN CONTEMPLADAS EN LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DRLS- IAC-13-2016 DEL 26 DE ABRIL DE 2016

Cuadro#5: Seguimiento y eficiencia de las medidas de mitigación

Medidas de mitigación contempladas en la resolución de aprobación DRLS- IAC-13-2016 DEL 26 DE ABRIL DE 2016	Cumplimiento	Método de Verificación	Observaciones
a. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate	N/A	N/A	Según el promotor no se ha encontrado ningún tipo de estos objetos en el área donde se está realizando la obra.
b. Colocar dentro del área del proyecto antes de iniciar la ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en forma adjunta.	100%	Evidencia fotográfica	Se instaló en el proyecto el letrero de Estudio de Impacto Ambiental del proyecto en base al formato establecido en la resolución. Ver Anexo#1: Imágenes del Proyecto. Imagen#1
c. Presentar ante la correspondiente Dirección Regional del Ministerio de Ambiente, cada seis meses (6), mientras dure la construcción del proyecto, un informe sobre la implementación de prevención y mitigación, de acuerdo a lo	60% (En proceso)	Nota de entrega del informe	Se está entregó el primer informe de aplicación y eficiencia de las medidas de mitigación. Ver Anexo#3 Nota de Entrega de Primer Informe. Se mantiene la contratación al auditor ambiental para el seguimiento ambiental. Igualmente se está

Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,

<p>señalado al Estudio de Impacto Ambiental y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente de la PROMOTORA del proyecto.</p>			<p>entregando el segundo informe de seguimiento ambiental semestral.</p>
<p>d. Presentar ante la Mi AMBIENTE, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no esté contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 agosto de 2011</p>	n/a	n/a	<p>Según el promotor no se han realizado modificaciones o cambio que no estén contemplados en el estudio de impacto ambiental</p>
<p>e. Cumplir con las normas, permisos, aprobaciones y reglamentos referentes al diseño y ubicación de todas las infraestructuras y otros que conlleva el desarrollo del proyecto, emitidas por las autoridades e instituciones competentes en este tipo de actividades.</p>	100%	Planos Aprobados	<p>Se están gestionando los permisos de construcción para cada uno de los lotes dentro del proyecto. Ver Anexos#4: Permisos de Construcción</p>
<p>f. Implementar medidas que prevengan el riesgo de derrames de hidrocarburos y otros contaminantes en el suelo.</p>	n/a	n/a	<p>Según el promotor no se han dado derrames de hidrocarburos en el periodo. Igualmente se ha colocado para este periodo una especie de Kit de derrames hecho en el proyecto compuesto de una pala, tanque y arena. Ver Anexo#1 Imágenes del Proyecto. Imagen#11</p>
<p>g. Cumplir con la norma DGNTI-COPANIT-47-2000, Higiene y Seguridad Industrial, Condiciones de Higiene y</p>	80% (En proceso)	Evidencia Fotográfica	<p>Se ha entregado el equipo de protección personal a los</p>

Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,

Seguridad en Ambiente de trabajo donde se genera Ruido.			trabajadores. Ver Anexo#1 Imágenes del Proyecto. Imagen#3
h. Evitar la incineración dentro de la zona del proyecto de cualquier tipo de desechos incluyendo los de origen orgánico.	n/a	n/a	Según el promotor no se han dado incineración. Esto es verificado por el encargado del proyecto. Igualmente se mantiene en el proyecto un extintor en el proyecto. Ver Anexo#1: Imágenes del Proyecto. Imagen #12
i. El promotor, deberá asegurar la correcta disposición de los desechos peligrosos generados por el proyecto y evitar que los mismos, ocasionen riesgos a la salud del ambiente y de las personas que transitan por el área	n/a	n/a	Según el promotor no se han generado desechos peligrosos. Esto es verificado por el encargado del proyecto.
j. Cumplir con todas disposiciones que se establecerán en la resolución de aprobación de dicho estudio.	80% (En proceso)	Verificación de la resolución	Se entregó el primer informe de aplicación y eficiencia de las medidas de mitigación. Ver Anexo#3: Nota de Entrega de Primer Informe. Se mantiene la contratación al auditor ambiental para el seguimiento ambiental. Igualmente se está entregando el segundo informe de seguimiento ambiental semestral.
k. Mantener la armonía durante el proceso de construcción con los vecinos del área sin afectar su comodidad y tomando todas las precauciones en el proceso.	n/a	n/a	Según el promotor no han generado quejas con los vecinos del proyecto.
l. Cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental	90% (En Proceso)	Verificación de la resolución	Se entregó el primer informe de aplicación y eficiencia de las medidas de mitigación. Ver Anexo#3: Nota de Entrega de Primer Informe. Se mantiene la contratación al auditor ambiental para el seguimiento

			ambiental. Igualmente se está entregando el segundo informe de seguimiento ambiental semestral.
m. Notificar por escrito al área de Evaluación Ambiental de Ordenamiento Territorial sobre el inicio de las actividades en el área del proyecto	100%	Nota informativa de inicio	Fue presentada en informe anterior la nota informativa al Ministerio de Ambiente sobre el inicio del proyecto. Ver Anexo#5: Nota de Inicio del proyecto.

5.3 TENDENCIAS OBSERVADAS

Se observa un aumento en las actividades de construcción de la **fase 1** con respecto a la construcción de casas. Se mantiene impactos positivos como sobre el medio socioeconómico como es el caso de:

- Generación de empleos directos e indirectos, mejorando la calidad de vida de los colaboradores del proyecto, mientras se está desarrollando fase de construcción.
- Mejora del comercio local a través de la compra de insumos y materiales para los trabajos establecidos en el proyecto, ya que se compra los mismos en área cercanas al proyecto.

6. CONCLUSIONES

- El avance del proyecto se ha dado a través de la construcción de las casas, con diferentes actividades como se ha mencionado anteriormente
- Es importante el mantenimiento de las relaciones armónicas con la comunidad del área de influencia, para un buen desarrollo del proyecto.
- Los trabajos sobre la calzada de colocación de doble sello, minimizan los efectos sobre la calidad del aire, ya se minimiza el levantamiento de polvo de los pocos vehículos que circulan en el proyecto.

- Es muy importante la verificación de aspectos de higiene y seguridad ocupacional para minimización de riesgo labores en el proyecto.

7. RECOMENDACIONES

- Mantener la verificación continua del uso adecuado del equipo e protección personal.
- Realizar una continua verificación del acceso, limpieza y mantenimiento de la letrina portátil que se encuentra del proyecto.
- Si se hace necesario crear nuevas plazas de trabajo, seguir contratando personal del área de influencia del proyecto para seguir mejorando calidad de vida de las familias de los colaboradores.
- Mantener el buen manejo de los desechos sólidos, para evitar la generación de aspectos ambientales que producen impactos ambientales sobre el suelo.

*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

8. ANEXO

Anexo#1: IMÁGENES DEL PROYECTO



Imagen#1: Letrero de Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental colocado en el proyecto.



Imagen#2: Letrero uso obligatorio del equipo del equipo de protección personal dentro del proyecto.



Imagen#3: Personal con el equipo de protección personal dentro del proyecto. Se observa el uso de mascarilla y orejeras.



Imagen#4: Se observa señalización de prohibición de uso e aparatos de sonido y audífonos

**Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,**



Imagen#5: Vehículo que permanece en el proyecto a cargo del encargado del proyecto que se encuentra en el área en el horario de trabajo. Número de Placa 912540



Imagen#6: Letrero de horario de trabajo establecido para las jornadas de trabajo en el proyecto



Imagen#7: Mantenimiento del vehículo que permanece en el proyecto, que se encuentra a cargo del encargado del proyecto.



Imagen#8 : Tanque de desechos colocados en el proyecto para el manejo de desechos sólidos.



Imagen#9: Contenedor de Almacenamiento de materiales y herramientas.



Imagen#10: Letrina portátil que se encuentra en el proyecto.

**Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,**



Imagen#11: Kit de derrame preparado en el proyecto en caso que se dé un derrame de hidrocarburos. Se encuentra en un área estratégica dentro del proyecto.



Imagen#12: Extintor en el área del proyecto



Imagen#13: Kit de derrame preparado en el proyecto en caso que se dé un derrame de hidrocarburos. Se encuentra en un área estratégica dentro del proyecto.

*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

ANEXO #2
RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO



Dirección Regional de Los Santos.
Teléfonos: 500-0921 Telefax: 994-6676
Las Tablas, Vía Santo Domingo.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL-LOS SANTOS

RESOLUCIÓN DRLS-IAC-013-2016
DEL 26 DE ABRIL DE 2016.

Que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DEL RESIDENCIAL “EL MONTERO” EN GUARARÉ**, donde el suscrito Director Regional del Ministerio de Ambiente, LOS SANTOS en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que **RESIDENCIAL EL MONTERO, S.A.**, Persona jurídica que en lo de adelante se denomina Promotor del proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DEL RESIDENCIAL “EL MONTERO” EN GUARARÉ**, presentó el día 17 de marzo de 2016, un documento de Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del denominado proyecto, el cual consiste en la puesta en marcha de un residencial que contará con 216 viviendas unifamiliares de interés social (RB-S) en lotes que van desde los 170 metros cuadrados hasta 295 metros cuadrados, el cual se desarrolla en la comunidad de El Montero, corregimiento de La Pasera, distrito de Guararé, provincia de Los Santos, república de Panamá, propiedad de la Sociedad Anónima, cuya superficie total de la Finca es de 7 ha, 6772 m², 595 dm².

Que el **MONTO GLOBAL DE LA INVERSIÓN**, se estima en B/ 6.5000.000 (seis millones quinientos mil balboas).

Que, luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto **CONSTRUCCIÓN DEL RESIDENCIAL “EL MONTERO” EN GUARARÉ**, por parte del Ministerio de Ambiente, mediante Informe Técnico que consta en el expediente correspondiente, recomienda su aprobación, fundamentándose en que cumple con los requisitos dispuestos para tales efectos por el Decreto Ejecutivo N°123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 del 05 de agosto de 2011 y este a su vez modificado por el Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012 y demás normas complementarias y concordantes.

Dadas las consideraciones antes expuestas, el suscrito Director Regional del Ministerio de Ambiente Los Santos,

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DEL RESIDENCIAL “EL MONTERO” EN GUARARÉ**, cuyo promotor es **RESIDENCIAL EL MONTERO, S.A.**, con todas las medidas de mitigación contempladas en el referido Estudio, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

Artículo 2. EL PROMOTOR del proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DEL RESIDENCIAL “EL MONTERO” EN GUARARÉ**, deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente Resolución Ambiental y de la normativa ambiental vigente.

Artículo 3. Advertir a **EL PROMOTOR** del Proyecto, que esta Resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normativas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.



Dirección Regional de Los Santos.
Teléfonos: 500-0921 Telefax: 994-6676
Las Tablas, Vía Santo Domingo.

Artículo 4. En adición a las medidas de mitigación y prevención contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, **EL PROMOTOR** del Proyecto, tendrá que:

- a. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- b. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- c. Presentar ante la correspondiente Dirección Regional del **MINISTERIO DE AMBIENTE**, cada seis meses (6), mientras dure la construcción del proyecto, un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente de **LA PROMOTORA** del Proyecto.
- d. Presentar ante el ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011.
- e. Cumplir con las normas, permisos, aprobaciones y reglamentos referentes al diseño, construcción y ubicación de todas las infraestructuras y otros, que conlleva el desarrollo del proyecto, emitidas por las autoridades e instituciones competentes en este tipo de actividades.
- f. Implementar Medidas que prevengan el riesgo de derrames de hidrocarburos u otros contaminantes en el suelo.
- g. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-44-2000, Higiene y Seguridad Industrial, Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruidos.
- h. Evitar la incineración dentro de la zona del proyecto, de cualquier tipo de desecho incluyendo a los de origen orgánico.
- i. El promotor, deberá asegurar la correcta disposición de los desechos peligrosos generados por el proyecto y evitar que los mismos, ocasionen riesgos a la salud del ambiente y de las personas que transitan por el área.
- j. Cumplir con todas las disposiciones, que se establecerán en la resolución de aprobación de dicho estudio.
- k. Mantener la armonía durante el proceso de construcción con los vecinos del área sin afectar su comodidad y tomando todas las precauciones en el proceso.
- l. Cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.
- m. Notificar por escrito al Área de Evaluación Ambiental y Ordenamiento Territorial sobre el inicio de actividades en el área del proyecto.

Artículo 5. Si durante las etapas de construcción o de operación del Proyecto, **EL PROMOTOR** decide abandonar la obra, deberá comunicar por escrito a la Autoridad



Dirección Regional de Los Santos.
Teléfonos: 500-0921 Telefax: 994-6676
Las Tablas, Vía Santo Domingo.

Nacional del Ambiente, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles previo a la fecha en que pretende efectuar el abandono.

Artículo 6. Advertir al Promotor del Proyecto, que si durante la fase de desarrollo, construcción y operación del Proyecto, provoca o causa algún daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

Artículo 7. La presente Resolución Ambiental empezará a regir a partir de su ejecutoria y tendrá vigencia de dos (2) años contados a partir de la misma fecha.

Artículo 8. De conformidad con el artículo 54 y siguientes del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, el Promotor, podrá interponer 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; Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; y demás normas concordantes y complementarias. Por el Decreto Ejecutivo 155 del 05 de agosto de 2011 y este a su vez modificado por el Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012 y demás normas complementarias y concordantes

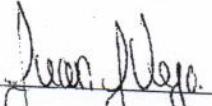
Dada en la ciudad de Las Tablas, a los veintiséis (26) días, del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

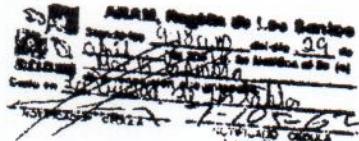


LIC. BOLÍVAR DOMÍNGUEZ.

Director Regional -Los Santos
Ministerio de Ambiente



ING. JUAN J. VEGA
Área de Evaluación Ambiental y
Ordenamiento Ambiental Regional -Los Santos



*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

ANEXO#3

NOTA DE ENTREGA DEL PRIMERO INFORME



RESIDENCIAL EL MONTERO, S.A

RESIDENCIAL
EL MONTERO

R.U.C. 155596696-2-2015 DV 4
Los Santos, República de Panamá
Av. Moisés Espino
Tel: (507) 923-2880 – 6919-7406

Las Tablas, 22 de octubre 2019

Ingeniero

Emilio E. Castillo

Director Regional Mi Ambiente, Los Santos

Estimado Ingeniero:

En cumplimiento a la Resolución DRLS- IAC-13-2016; el cual aprueba el Proyecto Residencial El Montero, tenemos a bien hacer la entrega formal del primer informe semestral sobre la implementación de prevención y mitigación correspondiente al periodo enero-julio 2019.

Sin más que mencionar, le deseo de usted.

Atentamente,

MACK F. ESPINOSA Q.
REPRESENTANTE LEGAL



*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

ANEXO#4

PERMISOS DE CONTRUCCIÓN DEL PROYECTO



DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Ave. Herminio Samaniego
Tel. 994-4169 Email: ingenieriamunicipaldeguarare@gmail.com

No 66/18

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA: 14 DE AGOSTO DEL 2018

RECIBO: 92612
PROYECTO:

Residencia Unifamiliar

LOTE : 6

Área: 202.57 M²

FINCA: 1557

DOC.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL
INSTITUCIONAL	<input type="checkbox"/>	TURÍSTICO	<input type="checkbox"/>	REMODELACIÓN
		OTROS	<input type="checkbox"/>	

CONCEDIDO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A
PROPIETARIO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A

CORREGIMIENTO: LA PASERA(EL MONTERO)

UBICACION

RUC: 155596696-2-2015
RUC: 155596696-2-2015

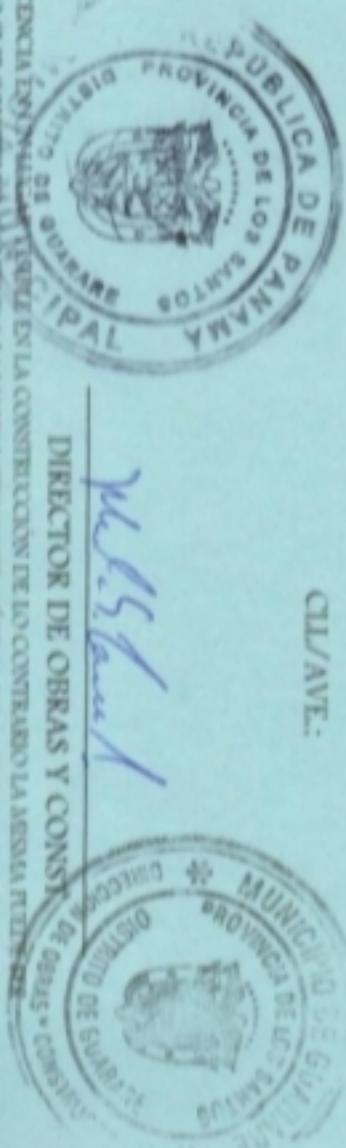
CLL/AVE:

ALCALDE MUNICIPAL

DIRECTOR DE OBRAS Y CONST.

Dr. Óscar A. Gómez

ÓSCAR A. GÓMEZ



NOTA: ES OBIGACIÓN PROTEGER Y COLOCAR ESTA TARJETA/PERMISO/LICENCIA EN EL LUGAR EN QUE SE REALIZA LA CONSTRUCCIÓN DE LO CONTRARIO LA MISMA NO SERÁ SUSPENDIDA, SE HACE LA SALVEDAD QUE ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO SI SE CONSTRUYE SIGUIENDO LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS YA ATR. HEchas EN EL PLANO REVISADO Y REGISTRADO EN EL MUNICIPIO, Y DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA PARA LA VÍA DE LO CONTRARIO, ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ Y LA RESPONSABILIDAD RECAERÁ SOBRE EL PROFESIONAL IDONEO, EMPRESA CONSTRUCTORA O DUEÑO DEL PROYECTO. LOS PLANOS APROBADOS DEL PROYECTO TIENEN VALIDEZ POR DOS (2) AÑOS.



MUNICIPIO DE GUARARÉ
DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Ave. Herminio Samaniego
 Tel. 994-4169 Email ingenieriamunicipaldeguarare@gmail.com

No 68/18

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA: 14 DE AGOSTO DEL 2018

PROYECTO:

Residencia Unifamiliar

LOTE : 9

Área: 210.16 M²

FINCA: 1557

DOC.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL
INSTITUCIONAL	TURÍSTICO	REMODELACIÓN
		OTROS

CONCEDIDO : RESIDENCIAL EL MONTERO S.A
 PROPIETARIO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A

UBICACION

CORREGIMIENTO: LA PASERA(EL MONTERO)

RUC: 155596696-2-2015
 RUC: 155596696-2-2015

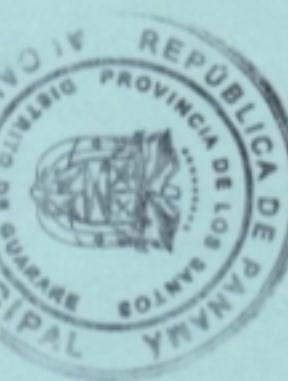
CLL/AVE:

ALCALDE MUNICIPAL

Bruno Pérez

DIRECTOR DE OBRAS Y CONST.

Malvina Gómez



RECIBO: 92609

NOTA: ES OBLIGACIÓN PROTEGER Y COLOCAR ESTA TARJETA/PERMISO/LICENCIAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LO CONTRARIO LA MISMA PUEDE SER SUSPENDIDA, SE HACE LA SALVEDAD QUE ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO SI SE CONSTRUYE SIGUIENDO LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS YA APROBADAS EN EL PLANO REVISADO Y REGISTRADO EN EL MUNICIPIO, Y DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA PARA LA VÍA. DE LO CONTRARIO, ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ Y LA RESPONSABILIDAD RECAERÁ SOBRE EL PROFESIONAL IDÓNEO, EMPRESA CONSTRUCTORA O DUEÑO DEL PROYECTO. LOS PLANOS APROBADOS DEL PROYECTO TIENEN VALIDEZ POR DOS (2) AÑOS.

MUNICIPIO DE GUARARÉ

DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Tel. 994-4169

Ave. Hermínio Samaniego
Email ingeneriamunicipaldeguarare@gmail.com



No 69/18

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA: 14 DE AGOSTO DEL 2018

RECIBO: 92609

PROYECTO:

Residencia Unifamiliar

LOTE: 10

Área: 207,15 M²

FINCA: 1557

DOC.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL
INSTITUCIONAL	<input type="checkbox"/>	TURÍSTICO	<input type="checkbox"/>	REMODELACIÓN
	<input type="checkbox"/>	OTROS	<input type="checkbox"/>	

CONCEDIDO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A
PROPIETARIO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A

UBICACION

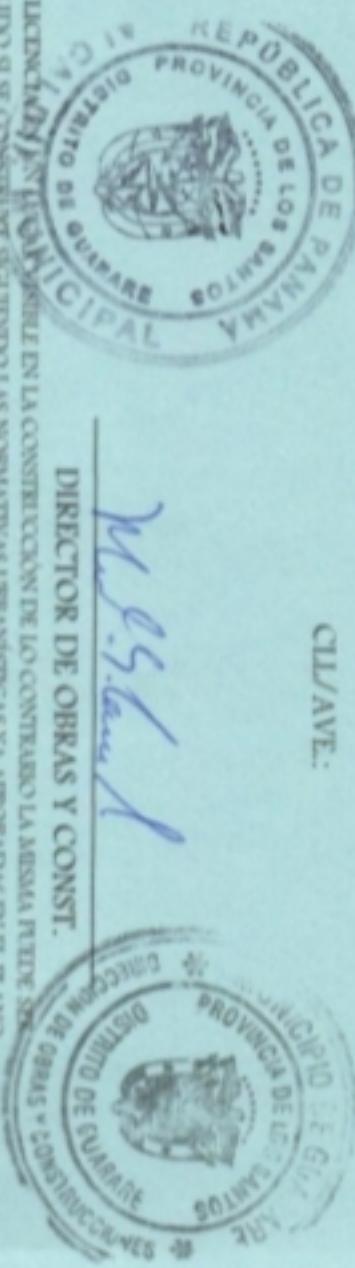
RUC: 155596696-2-2015
RUC: 155596696-2-2015

CORREGIMIENTO: LA PASERA(EL MONTERO)

CLL/AVE:

ALCALDE MUNICIPAL

DIRECTOR DE OBRAS Y CONST.



NOTA: ES OBLIGACIÓN PROTEGER Y COLOCAR ESTA TARJETA/PERMISO/LICENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LO CONTRARIO LA MISMA PUEDE SER SUSPENIDA, SE HACE LA SALVEDAD QUE ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO SI SE CONSTRUYE SIGUIENDO LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS YA APROBADAS EN EL PLANO REVISADO Y REGISTRADO EN EL MUNICIPIO, Y DENTRO DE LA LINEA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA PARA LA VÍA DE LO CONTRARIO, ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ Y LA RESPONSABILIDAD RECAERÁ SOBRE EL PROFESIONAL INGENIERO, EMPRESA CONSTRUCTORA O DUEÑO DEL PROYECTO, LOS PLANOS APROBADOS DEL PROYECTO TIENEN VALIDEZ POR DOS (2) AÑOS.



MUNICIPIO DE GUARARE
DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Ave. Hermínio Samaniego
 Tel. 994-4169 Email ingenieriamunicipaldeguarare@gmail.com

GUARARE

No 67/18

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA: 14 DE AGOSTO DEL 2018

PROYECTO:
 Residencia Unifamiliar

LOTE : 7

Área: 209.58 M²

FINCA: 1557

DOC.

RECIBO: 92610

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL.
INSTITUCIONAL	TURÍSTICO	REMODELACIÓN
		OTROS

CONCEDIDO : RESIDENCIAL EL MONTERO S.A
 PROPIETARIO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A

UBICACION

CORREGIMIENTO: LA PASERA(EL MONTERO)

RUC: 155596696-2-2015
 RUC: 155596696-2-2015

CLL/AVE:

ALCALDE MUNICIPAL

DIRECTOR DE OBRAS Y CONST.
 DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Budicor Belmar



NOTA: ES OBLIGACIÓN PROTEGER Y COLOCAR ESTA TARJETA/PERMISO/LICENCIA EN UN LUGAR VISIBLE EN LA CONSTRUCCIÓN DE LO CONTRARIO LA MISMA PUEDE SER SUSPENDIDA, SE HACE LA SALVEDAD QUE ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIENSI SE CONSTRUYE SIGUIENDO LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS YA APROBADAS EN EL PLANO REVISADO Y REGISTRADO EN EL MUNICIPIO, Y DENTRO DE LA LINEA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA PARA LA VÍA. DE LO CONTRARIO, ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ Y LA RESPONSABILIDAD RECAERÁ SOBRE EL PROFESIONAL TÉCNICO, EMPRESA CONSTRUCTORA O DUEÑO DEL PROYECTO. LOS PLANOS APROBADOS DEL PROYECTO TIENEN VALIDEZ POR DOS (2) AÑOS.



MUNICIPIO DE GUARARÉ
DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Ave. Herminio Samaniego
Tel. 994-4169 Email ingenieriamunicipaldeguarare@gmail.com

No 81/18

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA: 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

PROYECTO: RESIDENCIA UNIFAMILIAR

LOTE: 12

Área: 201.12

FINCA: 1557

DOC.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

RESIDENCIAL	-	COMERCIAL	INDUSTRIAL
INSTITUCIONAL		TURÍSTICO	REMODELACIÓN
		OTROS	

CONCEDIDO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A
PROPIETARIO: RESIDENCIAL EL MONTERO S.A

UBICACION

RUC: 155596696-2-2015
RUC: 155596696-2-2015

CLL/AVE: VÍA LA PASERA

CORREGIMIENTO: LA PASERA (EL MONTERO)

ALCALDE MUNICIPAL

DIRECTOR DE OBRAS Y CONST.



NOTA: ES OBLIGACIÓN PROTEGER Y COLCAR ESTA TARJETA/PERMISO/LICENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LO CONTRARIO LA MISMA PUEDE SER SUSPENIDA, SE HACE LA SALVEDAD QUE ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO SI SE DICTA DENTRO LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS YA APROBADAS EN EL PLANO REVISADO Y REGISTRADO EN EL MUNICIPIO, Y DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN MARCADA PARA LA VÍA. DE LO CONTRARIO, ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ Y LA RESPONSABILIDAD RECAERÁ SOBRE EL PROFESIONAL IDEÓGO, EMPRESA CONSTRUCTORA O DUEÑO DEL PROYECTO. LOS PLANOS APPROBADOS DEL PROYECTO TIENEN VALIDEZ POR DOS (2) AÑOS.

DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Tel. 994-4169

Email ingenieriamunicipaldeguarare@gmail.com



PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA: 21 DE DICIEMBRE DE 2018

PROYECTO: RESIDENCIA UNIFAMILIAR

LOTE: 112

Área: 243.06M²

FINCA: 1557

DOC.

RECIBO: 94626

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL
INSTITUCIONAL	TURÍSTICO	REMODELACIÓN
OTROS		

CONCEDIDO:

RESIDENCIAL EL MONTERO S.A

PROPIETARIO:

RESIDENCIAL EL MONTERO S.A

CORREGIMIENTO: LA PASERA(EL MONTERO)

UBICACIÓN

RUC: 155596696-2-2015

RUC: 155596696-2-2015

CLL/AVE: VÍA LA PASERA

ALCALDE MUNICIPAL

DIRECTOR DE OBRAS Y CONST.

NOTA: ES OBLIGACIÓN PROTEGER Y COLOCAR ESTA TARJETA/PERMISO/LICENCIA EN UN LUGAR VISIBLE EN LA CONSTRUCCIÓN DE LO CONTRARIO LA MISMA PUEDE SER SUSPENDIDA. SE HACE LA SALVAGUARDIA QUE ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO SI SE CONSTRUYE SIGUIENDO LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS YA APROBADAS EN EL PLANO REVISADO Y REGISTRADO EN EL MUNICIPIO, Y DENTRO DE LA LINEA DE CONSTRUCCIÓN APROVADA PARA LA VÍA. DE LO CONTRARIO, ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ Y LA RESPONSABILIDAD RECAERÁ SOBRE EL PROFESIONAL INGENIERO, EMPRESA CONSTRUCTORA O DUEÑO DEL PROYECTO. LOS PLANOS APROBADOS DEL PROYECTO TIENEN VALIDEZ POR DOS (2) AÑOS.

No 109/18

*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

ANEXO#5

NOTA DE INICIO DEL PROYECTO.



RESIDENCIAL EL MONTERO S.A.

Las Tablas, 22 enero de 2018

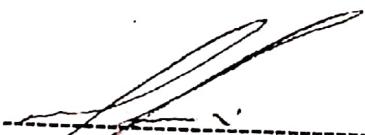
**Ingeniero
Bolívar Domínguez
Director del Ministerio de Ambiente, Las Tablas
E. S. M.**

Estimado Ingeniero:

Por este medio, le extiendo un cordial saludos, deseándole éxitos en sus delicadas funciones, y la misma, es para notificarle que **RESIDENCIAL EL MONTERO, S.A.** ubicado en el Distrito de Guararé, Corregimiento de La Pasera, en El Montero, inició su Proyecto el 26 de enero del presente año.

Sin más que mencionar, se despide de usted,

Atentamente,



MACK F. ESPINOSA Q.
REPRESENTANTE LEGAL

Recibido por

Dcp Evaluacion y JA

*Promotor del Proyecto:
Residencial El Montero S.A,*

ANEXO#6

CONTRATOS ESTABLECIDOS CON EL CONSTRUCTOR

CONTRATO DE CONSTRUCCION

Entre Los suscritos a saber: **MACK FERNANDO ESPINOSA QUINTERO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 7-105-62, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, con domicilio en Barriada El Boulevard, casa No. 82, Corregimiento de Las Tablas, Distrito de Las Tablas, de la Ciudad de Las Tablas, Provincia de Los Santos, Panamá, República de Panamá, facultado para este acto mediante Poder General otorgado por la sociedad anónima denominada **RESIDENCIAL EL MONTERO, S.A.** la cual se encuentra debidamente inscrita al Folio No. 155596696, Asiento 1 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en adelante se llamará **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR**; por una parte, y por la otra parte, **El Sr. JOAQUÍN JOEL CASTRO CASTILLO** varón , panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal **No. 7-701-1749**, vecino de esta ciudad, en su calidad de representante legal de la empresa **SERVICIOS DE ALBAÑILERIA JOEL**, debidamente inscrita en **EL MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS DE PANAMA CON EL AVISO DE OPERACIÓN NUMERO 7-701-1749 D.V 2**, quien en lo sucesivo se le denominara **EL CONSTRUCTOR** quien es contratada para “**SUMINISTRO DE MANO DE OBRA, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS (CASAS #112-#115) EN EL PROYECTO DEL RESIDENCIAL EL MONTERO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE LA PASERA , DISTRITO DE GUARARÉ, EN LA PROVINCIA DE LOS SANTOS**”, han convenido celebrar el presente contrato bajo las siguientes cláusulas:

DEFINICIONES:

- A- **EL PROMOTOR:** RESIDENCIAL EL MONTERO
- B- **EL CONSTRUCTOR:** la empresa denominada **SERVICIOS DE ALBAÑILERIA JOEL**, quien será la responsable de la construcción
- C- De lo anterior las partes convienen en realizar el presente contrato bajo las siguientes clausulas:

Capítulo 1

DESCRIPCION DEL PROYECTO

1.0 Documentos del contrato

- 1.1 Los documentos del contrato consisten de:
 - 1.1.1 Este contrato o convenio pactado entre **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR Y EL CONSTRUCTOR.**
 - 1.1.2 Los planos desarrollados por la empresa **RESIDENCIAL EL MONTERO (ARQ)**
 - 1.1.3 **EL CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES** para la realización del proyecto donde se contempla construir **DOS CASAS**, como primera etapa y cada casa tendrá 4 etapas.

1.2 EL CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES forma parte del Contrato y pertenece a él, como si estuviesen anexadas a él o repetidas en su contexto. Este contrato representa completamente el acuerdo entre **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR y EL CONSTRUCTOR** y anula cualquiera negociación previa, representaciones o pactos, ya sean escritos u orales. Este contrato regirá por encima de cualquier discrepancia que exista entre este y los documentos anexos.

2.0 Los detalles funcionales, formales y técnicos de **EL PROYECTO** están definidos en los planos de construcción. **EL PROYECTO** se ha concebido de acuerdo a la información suministrada por **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** y los puntos contenidos en la propuesta aprobada, la cual se adjunta como parte del contrato.

Capítulo 2

RELACION ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES

3.0 EL CONSTRUCTOR acepta la relación de confianza y confidencia establecida por este acuerdo con **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** para cooperar con **EL PROPIETARIO** y utilizar sus mejores habilidades y juicios para hacer progresar y proteger los intereses de **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** en **EL PROYECTO**; para proveer una administración y supervisión eficiente, para efectuar los mejores esfuerzos de tal forma de mantener la mano de obra de acuerdo al programa y a las necesidades; para efectuar el trabajo en la mejor forma, de manera expedita y económica, consistente con los intereses de **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR**.

4.0 EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR se compromete a efectuar sus mejores esfuerzos para permitir y habilitar a **EL CONSTRUCTOR** para que este efectúe los trabajos en la mejor y más rápida forma dándole las informaciones, materiales de construcción y efectuando cualquier aprobación que fuesen necesarias, en forma expedita y efectuando los pagos de acuerdo con lo pactado en este contrato.

5.0 EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR se compromete a no solicitar a **EL CONSTRUCTOR** o a ninguno de sus empleados, sub-contratistas o agentes involucrados en **EL PROYECTO** que realice o incurra en ninguna práctica o acción violatoria de normas, leyes, normas o regulaciones vigentes, o que falte a normas de seguridad laboral o ética profesional.

6.0 EL CONSTRUCTOR se compromete a reparar cualquier daño causado, directo o indirectamente, que pueda surgir, ya sea por parte de los trabajadores o de los suplidores.

7.0 Todas las instrucciones de **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** a **EL CONSTRUCTOR** serán por escrito. Todas las comunicaciones de **EL CONSTRUCTOR o EL PROMOTOR** a **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** serán por escrito. Ambas partes aceptan como válidas las comunicaciones

mediante correo electrónico, siempre que medie confirmación de recibido por la otra parte.

8.0 Cualesquiera cambios en **EL PROYECTO**, que requiera **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR**, que involucren alteraciones sustanciales de forma, estructura, materiales, funcionamiento o equipamiento deberán ser autorizados por escrito por **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** o a quien este designe para tales fines. Aquellos cambios que involucren alteraciones a la estructura o seguridad de **EL PROYECTO** también deberán ser refrendados por un Profesional Idóneo, designado por cualquiera de las partes y aprobado por ambas. Todos los cambios que involucren un cambio en la Fecha de Terminación Sustancial, de Terminación Final o el Valor del Contrato de **EL PROYECTO** deberán ser autorizados por escrito por **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR**.

9.0 **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** no tiene ninguna obligación contractual o laboral para con los obreros y agentes o sub-contratistas de **EL CONSTRUCTOR** salvo aquellas contenidas en legislación de la República de Panamá.

10.0 **EL CONSTRUCTOR** será el patrono o empleador exclusivo de todo el personal que utilice para la ejecución de **EL PROYECTO** y, en consecuencia, se obliga a cumplir con todas las disposiciones y reglamentos vigentes del Código de Trabajo, Seguro Social, leyes u órdenes nacionales o municipales en materia de construcción, contratos colectivos y demás obligaciones que tenga en su condición de empleador, y que se constituye en único responsable por el cumplimiento de tales obligaciones laborales y sociales.

11.0 **EL CONSTRUCTOR** está obligado para con **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** a construir **EL PROYECTO** utilizando toda la diligencia necesaria para no causar con ello, ni con acciones y omisiones de su personal, ni con su equipo, materiales u otras cosas, daño alguno a terceras personas.

EL PROPIETARIO o **EL PROMOTOR** se reserva el derecho de rechazar por medio de sus representantes, en el sitio de trabajo, las unidades del personal de "**EL CONSTRUCTOR**" que no cumplan con su trabajo en forma eficiente o sean irrespetuosos y demuestren poco interés y seriedad en el cumplimiento de sus funciones. Estas unidades deberán ser reemplazadas inmediatamente por parte de "**EL CONSTRUCTOR**".

12.0 Este contrato no podrá ser cedido ni traspasado por **EL CONSTRUCTOR** sin el consentimiento previo por escrito de **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** y podrá ser cedido **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** por incumplimiento de **EL CONSTRUCTOR** tampoco podrá ser cedido por **EL PROPIETARIO** sin el consentimiento de **EL CONSTRUCTOR**. La sub-contratación de la ejecución de cualquier parte de **EL PROYECTO** no relevara ni exonerara a **EL CONSTRUCTOR** de ninguna de sus obligaciones y responsabilidades de acuerdo con el presente contrato.

- 13.0 El hecho de que una de las partes permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no equivaldrá a modificación del presente contrato, ni obstruirá en ningún caso para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la obra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.
- 14.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a presentar al **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** Paz y Salvo de Seguro Social con anexo o planilla presentada mensualmente.
- 15.0 Es responsabilidad de **EL PROPIETARIO** el mantenimiento, seguridad y custodia de los materiales y la oficina de campo.
- 16.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a Suministrar, por su propia cuenta toda la mano de obra calificada y no calificada, la maquinaria, equipo de construcción, herramientas, instrumentos, materiales, transporte, conservación durante el período de construcción, garantía, y cualesquiera otros recursos y aportes incidentales que se requieran para terminar completa y satisfactoriamente el Trabajo a que se refiere este Contrato.
- 17.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a permitir a **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** que tenga acceso a las instalaciones donde se están desarrollando los trabajos de construcción de la vivienda, por medio de inspector o supervisores para velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por **EL CONSTRUCTOR** en este contrato.
- 18.0 **EL CONSTRUCTOR** dará las facilidades apropiadas para dicho acceso e inspección relacionados al proyecto y facilitar las condiciones necesarias; como oficina de campo, andamios, escaleras, arnés, trabajadores calificados para que se den las respectivas inspecciones de la construcción de la vivienda; teniendo **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** la facultad de hacer recomendaciones, sobre los trabajos realizados en la construcción de la vivienda, basadas en planos y especificaciones, las cuales deben ser satisfactorias y prontamente atendidas por **EL CONSTRUCTOR**.
- 19.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a proporcionar y cumplir con todas las normas de seguridad en el **PROYECTO** y notificar a **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** que está brindando el equipo necesario a los trabajadores.

Capítulo 3

DURACION DEL CONTRATO

- 20.0 La fecha de inicio de esta relación contractual será a partir de la firma del presente contrato y de la entrega por parte de **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** a **EL CONSTRUCTOR** del adelanto requerido.

21.0 EL CONSTRUCTOR deberá lograr la Terminación total sustancial de **EL PROYECTO** a más tardar en **60 DIAS** a partir de la fecha de inicio y deberá lograr la Terminación Final de **EL PROYECTO**.

21.1 Tiempo adicional requerido para efectuar trabajos adicionales a los estipulados en este contrato deben ser solicitados por escrito a **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR**;

21.2 Fuerza Mayor o caso fortuito (según se define en el Artículo 34 d, del Código Civil);

21.3 Interferencias que causen demoras originadas por terceras personas u otros contratistas o agentes que **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** haya contratado para otros servicios o trabajos relacionados con **EL PROYECTO**;

21.4 Demoras causadas por incumplimiento de parte de **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** de alguno de sus compromisos establecidos en este contrato, (sean de suministro, pagos, o de otra índole);

21.5 Demoras causadas por trámites gubernamentales, inusuales o extraordinarios, o por órdenes de autoridad competente con jurisdicción.

22.0 No se considerarán causales para modificar la Fecha de Terminación Substancial las demoras por suspensión parcial o total del **PROYECTO**, expedida por orden de autoridad competente, cuando la causal de dicha orden sea imputable a negligencia u omisión de **EL CONSTRUCTOR**.

23.0 Se considera que **EL PROYECTO** ha llegado a una Terminación Sustancial, cuando se confirme cualquiera de las descritas en este punto, según:

23.1 En la fecha en que **EL CONSTRUCTOR** efectúa junto con **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** la inspección final y se elabora la Lista de Excepciones.

23.2 En la fecha que **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** tome posesión de **EL PROYECTO**.

24.0 Se considera que **EL PROYECTO** ha llegado a una condición de Terminación Final cuando **EL CONSTRUCTOR** ha corregido y terminado todos los trabajos de la Lista de Excepciones elaborada durante la Inspección en la fecha de Terminación Substancial y cualquier daño en la estructura existente que haya surgido al momento de la construcción.

Capítulo 4

TERMINACION DEL CONTRATO

25.0 EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR podrá terminar el contrato de manera extrajudicial y sin mediar ningún tipo de responsabilidades para sí, si **EL CONSTRUCTOR**:

25.1 En forma persistente, repetida y continuada falla en suministrar la mano de obra y equipo en forma adecuada para mantener un ritmo de trabajo que permita cumplir con el programa contemplado.

- 25.2 Resulta comprobadamente culpable de incumplimiento de este contrato.
- 25.3 Cuando una actividad tenga un atraso superior al cincuenta por ciento del tiempo estipulado para la ejecución de dicha ETAPA, de acuerdo al **CRONOGRAMA DE TRABAJO** acordado entre ambas partes, y cuando el atraso esté vinculado directamente a la actividad de **EL CONSTRUCTOR**.
- 26.0 Cuando exista alguna de las razones enumeradas en el capítulo número dos (2) y **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** decida terminar el contrato, dará una notificación de terminación de contrato por escrito, con quince días calendarios de anticipación a **EL CONSTRUCTOR**.

Capítulo 5

MONTO DE PAGOS A EL CONSTRUCTOR

EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR se compromete a pagar a **EL CONSTRUCTOR** la suma total de **VEINTE MIL** solamente moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América (**US\$. 20,000.00**), por el **SUMINISTRO MANO DE OBRA, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA CON ENTREGA DE LA VIVIENDA EN EL PROYECTO PRIMERA ETAPA DEL RESIDENCIAL EL MONTERO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE LA PASERA, DISTRITO DE GUARARÉ, EN LA PROVINCIA DE LOS SANTOS**, descritas en los planos aprobados. El monto descrito anteriormente va desglosado de la siguiente manera (**US\$. 20,000.00**), por la construcción de DOS viviendas y en concepto de ITBMS **mil cuatrocientos Dólares** solamente (**US\$. 1,400.00**), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, y un valor total de las viviendas de **CUARENTA MIL DOLARES** (**US\$. 40,000.00**)

- 27.0 **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** pagará a **EL CONSTRUCTOR** por cada vivienda construida el costo total de **VEINTE MIL** solamente (**US\$. 20,000.00**) más el ITBMS de **MIL CUATROCIENTOS DOLARES** (**US\$. 1,400.00**) moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América.
- 28.0 **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** reconocerá a **EL CONSTRUCTOR** aumento del precio del Valor del Contrato, previamente acordado por las partes y por escrito, antes de incurrir en los trabajos y servicios adicionales.
- 29.0 por aquellos costos incurridos por trabajos y servicios adicionales acordados por escrito previamente entre ambas partes.
- 30.0 Los aumentos así reconocidos se adicionarán al Valor del Contrato y se pagarán de acuerdo a lo pactado previamente y por escrito.

Capítulo 6

TERMINO DE PAGOS A EL CONSTRUCTOR

31.0 La forma de pago a **EL CONSTRUCTOR** por **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** será según los siguientes términos:

- ❖ Primer abono: QUINIENTOS DOLARES (US\$. 500.00) al inicio de la obra.
- ❖ Pagos semanales de acuerdo con el avance de obra, que será determinado por **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** o quien designe en su ausencia en común acuerdo con **EL CONSTRUCTOR**
- ❖ Se hará un Último Pago: Por el 10% por retención por garantía de cumplimiento, al terminar el periodo de garantía, por la calidad de la casa o del desarrollo del proyecto y entregar a satisfacción a **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR**.

31.1 Se revisarán estos pagos de acuerdo al avance de cada una de las etapas que se establece en el Cronograma de Actividades revisándose rubro por rubro los referidos avances en cada etapa.

31.2 De ver ajustes al Cronograma de actividades, estos deben ser acordados por las partes de forma escrita.

32.0 **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** podrá retener del pago de la cuenta final de **EL CONSTRUCTOR**, el estimado de costo que implique los trabajos no completados de la Lista de Excepciones de la Inspección Final en la entrega de Terminación Sustancial. **EL PROPIETARIO** deberá pagar a **EL CONSTRUCTOR** los dineros retenidos de la cuenta final, dentro de los 7 días calendarios después de corregidas todas las excepciones indicadas en las Listas de Excepciones.

Capítulo 7

GARANTIAS, RESPONSABILIDADES.

33.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a tener una fianza de cumplimiento que cubra el cincuenta por ciento (50%) del valor de este contrato al momento de finalizar la obra y el 25 por ciento (25%) del valor del bono de pago.

34.0 **EL CONSTRUCTOR** proporcionara la póliza (CAR)/(TRC), que cubre el cien por ciento (100%) del monto total de este contrato al iniciar la obra.

35.0 **EL CONSTRUCTOR** garantiza la Calidad de la obra contra defectos de construcción en mano de obra, por un periodo de (12) meses, a partir de la fecha de Terminación Sustancial de **EL PROYECTO**.

36.0 Durante el Periodo de Garantía **EL CONSTRUCTOR** corregirá, remediará, repondrá o reparará, cualquier defecto, Deficiencia o falla, de **EL PROYECTO**, que sea responsabilidad remediarla, repondrá o reparará estos defectos, fallas o deficiencias dentro de un plazo de diez (10) días calendarios a partir de la notificación por **EL PROPIETARIO**.

Capítulo 8

SUBCONTRATOS

37.0 Aquellas porciones de **EL PROYECTO** que **EL CONSTRUCTOR** no ejecute con personal directamente contratado serán efectuadas por medio de subcontratos. **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** podrá designar personas específicas o compañías a las cuales **EL CONSTRUCTOR** solicitará propuestas para Sub-contratos.

38.0 **EL PROPIETARIO** cubrirá los gastos de los celadores de forma adicional a lo establecido en el contrato.

Capítulo 9

RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES ANTE TERCEROS

39.0 **LAS PARTES** contratantes acuerdan que cada uno será responsable de los actos y compromisos que adquieran de forma individual ante terceros para el cumplimiento del presente contrato, razón por la cual dicha parte afrontará individualmente cualquier litigio o controversia que se origine con terceros y tomará todas las medidas legales y comerciales para que su contraparte no sea afectada o incluida como parte en dicho conflicto.

Para constancia se firma el presente contrato en dos ejemplares el dia hoy, **30 de noviembre de 2018**

POR EL PROPIETARIO o PROMOTOR



MACK F. ESPINOSA QUINTERO
Cédula No. 7-105-62

POR EL CONSTRUCTOR



JOAQUIN JOEL CASTRO CASTILLO
Cédula No. 7-701-1749

CONTRATO DE CONSTRUCCION

Entre Los suscritos a saber: **MACK FERNANDO ESPINOSA QUINTERO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 7-105-62, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, con domicilio en Barriada El Boulevard, casa No. 82, Corregimiento de Las Tablas, Distrito de Las Tablas, de la Ciudad de Las Tablas, Provincia de Los Santos, Panamá, República de Panamá, facultado para este acto mediante Poder General otorgado por la sociedad anónima denominada **RESIDENCIAL EL MONTERO, S.A.** la cual se encuentra debidamente inscrita al Folio No. 155596696, Asiento 1 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en adelante se llamará **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR**; por una parte, y por la otra parte, **El Sr. JOAQUÍN JOEL CASTRO CASTILLO** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 7-701-1749, vecino de esta ciudad, en su calidad de representante legal de la empresa **SERVICIOS DE ALBAÑILERIA JOEL**, debidamente inscrita en **EL MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS DE PANAMA CON EL AVISO DE OPERACIÓN NUMERO 7-701-1749 D.V 2**, quien en lo sucesivo se le denominara **EL CONSTRUCTOR** quien es contratada para “**SUMINISTRO DE MANO DE OBRA, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDAS (CASA #116) EN EL PROYECTO DEL RESIDENCIAL EL MONTERO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE LA PASERA , DISTRITO DE GUARARÉ, EN LA PROVINCIA DE LOS SANTOS**”, han convenido celebrar el presente contrato bajo las siguientes cláusulas:

DEFINICIONES:

- A- **EL PROMOTOR:** RESIDENCIAL EL MONTERO
- B- **EL CONSTRUCTOR:** la empresa denominada **SERVICIOS DE ALBAÑILERIA JOEL**, quien será la responsable de la construcción
- C- De lo anterior las partes convienen en realizar el presente contrato bajo las siguientes clausulas:

Capítulo 1

DESCRIPCION DEL PROYECTO

1.0 Documentos del contrato

- 1.1 Los documentos del contrato consisten de:
 - 1.1.1 Este contrato o convenio pactado entre **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR Y EL CONSTRUCTOR.**
 - 1.1.2 Los planos desarrollados por la empresa **RESIDENCIAL EL MONTERO (ARQ)**
 - 1.1.3 **EL CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES** para la realización del proyecto donde se contempla construir **UNA CASA**, como primera etapa y cada casa tendrá 4 etapas.

1.2 EL CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES forma parte del Contrato y pertenece a él, como si estuviesen anexadas a él o repetidas en su contexto. Este contrato representa completamente el acuerdo entre **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR** y anula cualquiera negociación previa, representaciones o pactos, ya sean escritos u orales. Este contrato regirá por encima de cualquier discrepancia que exista entre este y los documentos anexos.

2.0 Los detalles funcionales, formales y técnicos de **EL PROYECTO** están definidos en los planos de construcción. **EL PROYECTO** se ha concebido de acuerdo a la información suministrada por **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** y los puntos contenidos en la propuesta aprobada, la cual se adjunta como parte del contrato.

Capítulo 2

RELACION ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES

3.0 EL CONSTRUCTOR acepta la relación de confianza y confidencia establecida por este acuerdo con **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** para cooperar con **EL PROPIETARIO** y utilizar sus mejores habilidades y juicios para hacer progresar y proteger los intereses de **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** en **EL PROYECTO**; para proveer una administración y supervisión eficiente, para efectuar los mejores esfuerzos de tal forma de mantener la mano de obra de acuerdo al programa y a las necesidades; para efectuar el trabajo en la mejor forma, de manera expedita y económica, consistente con los intereses de **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR**.

4.0 EL PROPIETARIO o **EL PROMOTOR** se compromete a efectuar sus mejores esfuerzos para permitir y habilitar a **EL CONSTRUCTOR** para que este efectúe los trabajos en la mejor y más rápida forma dándole las informaciones, materiales de construcción y efectuando cualquier aprobación que fuesen necesarias, en forma expedita y efectuando los pagos de acuerdo con lo pactado en este contrato.

5.0 EL PROPIETARIO o **EL PROMOTOR** se compromete a no solicitar a **EL CONSTRUCTOR** o a ninguno de sus empleados, sub-contratistas o agentes involucrados en **EL PROYECTO** que realice o incurra en ninguna práctica o acción violatoria de normas, leyes, normas o regulaciones vigentes, o que falte a normas de seguridad laboral o ética profesional.

6.0 EL CONSTRUCTOR se compromete a reparar cualquier daño causado, directo o indirectamente, que pueda surgir, ya sea por parte de los trabajadores o de los suplidores.

7.0 Todas las instrucciones de **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** a **EL CONSTRUCTOR** serán por escrito. Todas las comunicaciones de **EL CONSTRUCTOR** o **EL PROMOTOR** a **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** serán por escrito. Ambas partes aceptan como válidas las comunicaciones

mediante correo electrónico, siempre que medie confirmación de recibido por la otra parte.

8.0 Cualesquier cambios en **EL PROYECTO**, que requiera **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR**, que involucren alteraciones sustanciales de forma, estructura, materiales, funcionamiento o equipamiento deberán ser autorizados por escrito por **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** o a quien este designe para tales fines. Aquellos cambios que involucren alteraciones a la estructura o seguridad de **EL PROYECTO** también deberán ser refrendados por un Profesional Idóneo, designado por cualquiera de las partes y aprobado por ambas. Todos los cambios que involucren un cambio en la Fecha de Terminación Sustancial, de Terminación Final o el Valor del Contrato de **EL PROYECTO** deberán ser autorizados por escrito por **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR**.

9.0 **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** no tiene ninguna obligación contractual o laboral para con los obreros y agentes o sub-contratistas de **EL CONSTRUCTOR** salvo aquellas contenidas en legislación de la República de Panamá.

10.0 **EL CONSTRUCTOR** será el patrono o empleador exclusivo de todo el personal que utilice para la ejecución de **EL PROYECTO** y, en consecuencia, se obliga a cumplir con todas las disposiciones y reglamentos vigentes del Código de Trabajo, Seguro Social, leyes u órdenes nacionales o municipales en materia de construcción, contratos colectivos y demás obligaciones que tenga en su condición de empleador, y que se constituye en único responsable por el cumplimiento de tales obligaciones laborales y sociales.

11.0 **EL CONSTRUCTOR** está obligado para con **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** a construir **EL PROYECTO** utilizando toda la diligencia necesaria para no causar con ello, ni con acciones y omisiones de su personal, ni con su equipo, materiales u otras cosas, daño alguno a terceras personas.

EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR se reserva el derecho de rechazar por medio de sus representantes, en el sitio de trabajo, las unidades del personal de "**EL CONSTRUCTOR**" que no cumplan con su trabajo en forma eficiente o sean irrespetuosos y demuestren poco interés y seriedad en el cumplimiento de sus funciones. Estas unidades deberán ser reemplazadas inmediatamente por parte de "**EL CONSTRUCTOR**".

12.0 Este contrato no podrá ser cedido ni traspasado por **EL CONSTRUCTOR** sin el consentimiento previo por escrito de **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** y podrá ser cedido **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** por incumplimiento de **EL CONSTRUCTOR** tampoco podrá ser cedido por **EL PROPIETARIO** sin el consentimiento de **EL CONSTRUCTOR**. La sub-contratación de la ejecución de cualquier parte de **EL PROYECTO** no relevara ni exonerara a **EL CONSTRUCTOR** de ninguna de sus obligaciones y responsabilidades de acuerdo con el presente contrato.

13.0 El hecho de que una de las partes permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no equivaldrá a modificación del presente contrato, ni obstruirá en ningún caso para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la obra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

14.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a presentar al **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** Paz y Salvo de Seguro Social con anexo o planilla presentada mensualmente.

15.0 Es responsabilidad de **EL PROPIETARIO** el mantenimiento, seguridad y custodia de los materiales y la oficina de campo.

16.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a Suministrar, por su propia cuenta toda la mano de obra calificada y no calificada, la maquinaria, equipo de construcción, herramientas, instrumentos, materiales, transporte, conservación durante el periodo de construcción, garantía, y cualesquiera otros recursos y aportes incidentales que se requieran para terminar completa y satisfactoriamente el Trabajo a que se refiere este Contrato.

17.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a permitir a **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** que tenga acceso a las instalaciones donde se están desarrollando los trabajos de construcción de la vivienda, por medio de inspector o supervisores para velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por **EL CONSTRUCTOR** en este contrato.

18.0 **EL CONSTRUCTOR** dará las facilidades apropiadas para dicho acceso e inspección relacionados al proyecto y facilitar las condiciones necesarias; como oficina de campo, andamios, escaleras, arnés, trabajadores calificados para que se den las respectivas inspecciones de la construcción de la vivienda; teniendo **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** la facultad de hacer recomendaciones, sobre los trabajos realizados en la construcción de la vivienda, basadas en planos y especificaciones, las cuales deben ser satisfactorias y prontamente atendidas por **EL CONSTRUCTOR**.

19.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a proporcionar y cumplir con todas las normas de seguridad en el **PROYECTO** y notificar a **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** que está brindando el equipo necesario a los trabajadores.

Capítulo 3

DURACION DEL CONTRATO

20.0 La fecha de inicio de esta relación contractual será a partir de la firma del presente contrato y de la entrega por parte de **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** a **EL CONSTRUCTOR** del adelanto requerido.

21.0 **EL CONSTRUCTOR** deberá lograr la Terminación total sustancial de **EL PROYECTO** a más tardar en **60 DIAS** a partir de la fecha de inicio y deberá lograr la Terminación Final de **EL PROYECTO**.

21.1 Tiempo adicional requerido para efectuar trabajos adicionales a los estipulados en este contrato deben ser solicitados por escrito a **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR**;

21.2 Fuerza Mayor o caso fortuito (según se define en el Artículo 34, del Código Civil);

21.3 Interferencias que causen demoras originadas por terceras personas u otros contratistas o agentes que **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** haya contratado para otros servicios o trabajos relacionados con **EL PROYECTO**;

21.4 Demoras causadas por incumplimiento de parte de **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** de alguno de sus compromisos establecidos en este contrato, (sean de suministro, pagos, o de otra índole);

21.5 Demoras causadas por trámites gubernamentales, inusuales o extraordinarios, o por órdenes de autoridad competente con jurisdicción.

22.0 No se considerarán causales para modificar la Fecha de Terminación Substancial las demoras por suspensión parcial o total del **PROYECTO**, expedida por orden de autoridad competente, cuando la causal de dicha orden sea imputable a negligencia u omisión de **EL CONSTRUCTOR**.

23.0 Se considera que **EL PROYECTO** ha llegado a una Terminación Sustancial, cuando se confirme cualquiera de las descritas en este punto, según:

23.1 En la fecha en que **EL CONSTRUCTOR** efectúa junto con **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** la inspección final y se elabora la Lista de Excepciones.

23.2 En la fecha que **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** tome posesión de **EL PROYECTO**.

24.0 Se considera que **EL PROYECTO** ha llegado a una condición de Terminación Final cuando **EL CONSTRUCTOR** ha corregido y terminado todos los trabajos de la Lista de Excepciones elaborada durante la Inspección en la fecha de Terminación Substancial y cualquier daño en la estructura existente que haya surgido al momento de la construcción.

Capítulo 4

TERMINACION DEL CONTRATO

25.0 **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** podrá terminar el contrato de manera extrajudicial y sin mediar ningún tipo de responsabilidades para sí, si **EL CONSTRUCTOR**:

25.1 En forma persistente, repetida y continuada falla en suministrar la mano de obra y equipo en forma adecuada para mantener un ritmo de trabajo que permita cumplir con el programa contemplado.

- 25.2 Resulta comprobadamente culpable de incumplimiento de este contrato.
- 25.3 Cuando una actividad tenga un atraso superior al cincuenta por ciento del tiempo estipulado para la ejecución de dicha ETAPA, de acuerdo al **CRONOGRAMA DE TRABAJO** acordado entre ambas partes, y cuando el atraso esté vinculado directamente a la actividad de **EL CONSTRUCTOR**.
- 26.0** Cuando exista alguna de las razones enumeradas en el capítulo número dos (2) y **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** decida terminar el contrato, dará una notificación de terminación de contrato por escrito, con quince días calendarios de anticipación a **EL CONSTRUCTOR**.

Capítulo 5

MONTO DE PAGOS A EL CONSTRUCTOR

EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR se compromete a pagar a **EL CONSTRUCTOR** la suma total de **VEINTE MIL** solamente moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América (**US\$. 20,000.00**), por el **SUMINISTRO MANO DE OBRA, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA CON ENTREGA DE LA VIVIENDA EN EL PROYECTO PRIMERA ETAPA DEL RESIDENCIAL EL MONTERO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE LA PASERA, DISTRITO DE GUARARÉ, EN LA PROVINCIA DE LOS SANTOS**, descritas en los planos aprobados. El monto descrito anteriormente va desglosado de la siguiente manera (**US\$. 20,000.00**), por la construcción de UNA vivienda y en concepto de ITBMS mil cuatrocientos Dólares solamente (**US\$. 1,400.00**), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, y un valor total de las viviendas de **VEINTE MIL DOLARES** (**US\$. 20,000.00**)

- 27.0** **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** pagará a **EL CONSTRUCTOR** por cada vivienda construida el costo total de **VEINTE MIL** solamente (**US\$. 20,000.00**) más el ITBMS de **MIL CUATROCIENTOS DOLARES** (**US\$. 1,400.00**) moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América.
- 28.0** **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** reconocerá a **EL CONSTRUCTOR** aumento del precio del Valor del Contrato, previamente acordado por las partes y por escrito, antes de incurrir en los trabajos y servicios adicionales.
- 29.0** por aquellos costos incurridos por trabajos y servicios adicionales acordados por escrito previamente entre ambas partes.
- 30.0** Los aumentos así reconocidos se adicionarán al Valor del Contrato y se pagarán de acuerdo a lo pactado previamente y por escrito.

Capítulo 6

TERMINO DE PAGOS A EL CONSTRUCTOR

31.0 La forma de pago a **EL CONSTRUCTOR** por **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** será según los siguientes términos:

- ❖ Primer abono: QUINIENTOS DOLARES (US\$. 500.00) al inicio de la obra.
- ❖ Pagos semanales de acuerdo con el avance de obra, que será determinado por **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** o quien designe en su ausencia en común acuerdo con **EL CONSTRUCTOR**
- ❖ Se hará un Último Pago: Por el 10% por retención por garantía de cumplimiento, al terminar el periodo de garantía, por la calidad de la casa o del desarrollo del proyecto y entregar a satisfacción a **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR**.

31.1 Se revisarán estos pagos de acuerdo al avance de cada una de las etapas que se establece en el Cronograma de Actividades revisándose rubro por rubro los referidos avances en cada etapa.

31.2 De ver ajustes al Cronograma de actividades, estos deben ser acordados por las partes de forma escrita.

32.0 **EL PROPIETARIO** o **EL PROMOTOR** podrá retener del pago de la cuenta final de **EL CONSTRUCTOR**, el estimado de costo que implique los trabajos no completados de la Lista de Excepciones de la Inspección Final en la entrega de Terminación Sustancial. **EL PROPIETARIO** deberá pagar a **EL CONSTRUCTOR** los dineros retenidos de la cuenta final, dentro de los 7 días calendarios después de corregidas todas las excepciones indicadas en las Listas de Excepciones.

Capítulo 7

GARANTIAS, RESPONSABILIDADES.

33.0 **EL CONSTRUCTOR** se compromete a tener una fianza de cumplimiento que cubra el cincuenta por ciento (50%) del valor de este contrato al momento de finalizar la obra y el 25 por ciento (25%) del valor del bono de pago.

34.0 **EL CONSTRUCTOR** proporcionara la póliza (CAR)/(TRC), que cubre el cien por ciento (100%) del monto total de este contrato al iniciar la obra.

35.0 **EL CONSTRUCTOR** garantiza la Calidad de la obra contra defectos de construcción en mano de obra, por un periodo de (12) meses, a partir de la fecha de Terminación Sustancial de **EL PROYECTO**.

36.0 Durante el Periodo de Garantía **EL CONSTRUCTOR** corregirá, remediará, repondrá o reparará, cualquier defecto, Deficiencia o falla, de **EL PROYECTO**, que sea responsabilidad remediarla, repondrá o reparará estos defectos, fallas o deficiencias dentro de un plazo de diez (10) días calendarios a partir de la notificación por **EL PROPIETARIO**.

Capítulo 8

SUBCONTRATOS

37.0 Aquellas porciones de **EL PROYECTO** que **EL CONSTRUCTOR** no ejecute con personal directamente contratado serán efectuadas por medio de sub-contratos. **EL PROPIETARIO o EL PROMOTOR** podrá designar personas específicas o compañías a las cuales **EL CONSTRUCTOR** solicitará propuestas para Sub-contratos.

38.0 **EL PROPIETARIO** cubrirá los gastos de los celadores de forma adicional a lo establecido en el contrato.

Capítulo 9

RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES ANTE TERCEROS

39.0 **LAS PARTES** contratantes acuerdan que cada uno será responsable de los actos y compromisos que adquieran de forma individual ante terceros para el cumplimiento del presente contrato, razón por la cual dicha parte afrontará individualmente cualquier litigio o controversia que se origine con terceros y tomará todas las medidas legales y comerciales para que su contraparte no sea afectada o incluida como parte en dicho conflicto.

Para constancia se firma el presente contrato en dos ejemplares el día hoy, **23 de enero de 2019**.

POR EL PROPIETARIO o PROMOTOR


MACK F. ESPINOSA QUINTERO
Cédula No. 7-105-62

POR EL CONSTRUCTOR


JOAQUIN JOEL CASTRO CASTILLO
Cédula No. 7-701-1749