



AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
ADMINISTRACIÓN REGIONAL DE COLÓN
ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA DE CUENCAS
HIDROGRÁFICAS

10

Sabanitas, Edificio PH, planta Alta.
Tel. 442-8348 / Fax 442-8346

Dirección Regional de Colón
Colón, República de Panamá

Colón, 09 de Octubre de 2014
AGICH 076-0910- 2014

Licenciada
Lindsay Maciel Zárate
JEFA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
E. S. D.

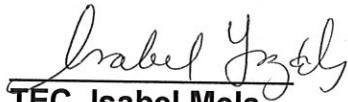
Respetada Lic. Zárate:

A través de la presente le saludo cordialmente, deseándole éxito en sus delicadas funciones.

Por este medio le hago llegar el **INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL PROYECTO “Vista Alegre Hills” Categoría I.**

Sin otro particular; se despide de usted.

Atentamente.

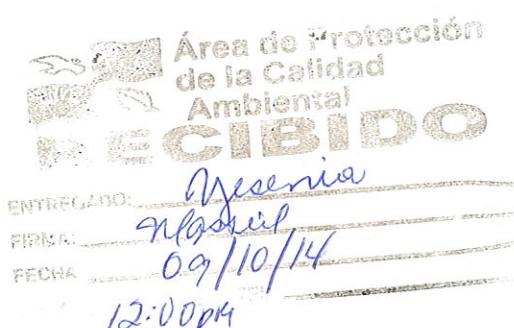

Isabel Mela

Jefa de AGICH



CC. Archivo

“DEJANDO HUELLA PARA UN MEJOR AMBIENTE”





**AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
ADMINISTRACIÓN REGIONAL DE COLÓN**
Área de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas

Sabanitas, Edificio PH Sabanitas, Planta Alta
Tel. 442-8348

Despacho del Administrador Regional
Colón, República de Panamá

(17)

Fecha: 08 de Octubre de 2014.

**Informe Técnico de Evaluación del Proyecto “*Vista Alegre Hills*” Categoría I,
(Sección Forestal)**

Lugar y Fecha de la inspección:

La inspección se realizó el día 6 de Octubre de 2014, sector de Vista Alegre, Corregimiento de Sabanita, Distrito y provincia de Colón.

Participantes

* Ing. Cesar Conte / Ingeniero Forestal / AGICH

OBJETIVO:

Realizar inspección técnica para verificación de la Masa Vegetal que será afectada durante la construcción del Proyecto “*Vista Alegre Hills*”, Categoría I, en el sector de Vista Alegre, Corregimiento de Sabanitas, Distrito y provincia de Colón.

Resultados de la Inspección:

- ❖ Se realizó el recorrido por el área donde se pretende realizar el proyecto, denominado “*Vista Alegre Hills*”, Categoría I, con una superficie de 5 has + 4,266.37 m². con el fin de identificar y caracterizar la Masa Vegetación que será afectada.
- ❖ En el lugar se observó que el área esta cubierta de Gramíneas y árboles dispersos de diferentes especies tales como; mango, palma de coco, guanábana, caimito, palma de corozo y Esparve.

Área de donde se pretende realizar el proyecto



[Handwritten signature]

- ❖ En el lugar se observó que el área esta cubierta de Gramíneas (paja Blanca).

Área donde se pretende realizar el proyecto



Conclusión:

- ❖ En el lugar donde se pretende realizar el proyecto, existe una vegetación de tipo Gramínea (Paja Blanca) la superficie es de **856.83 m²**.

FUNDAMENTOS LEGALES:

Resolución AG-0235-2003

Ley N° 1 Forestal de 1994.

Recomendación:

- Ante de iniciar los trabajos debe pagar la indemnización Ecológica.

Atentamente;

Cesar A. Conte

Cesar Conte

Ing. Forestal/AGICH

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
CESAR A. CONTE C.
LIC. EN ING. EN CIENCIAS FORESTALES
IDONEIDAD N° 5.262-05

Haydee Segura
Lic. Haydee Segura Vº Bº
Jefe de la Sección Forestal



cc. Área de Evaluación Ambiental
cc. Archivo/Expediente

"Dejando Huellas Para un Mejor Ambiente"

[Handwritten signature]



**AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
ADMINISTRACIÓN REGIONAL DE COLÓN**
Departamento de Evaluación y Calidad Ambiental.



Sabanitas, Edificio PH Sabanitas, Planta Alta

Despacho del Administrador Regional

TEL. 442-8348

Colón, República de Panamá

Informe Técnico de Evaluación del Proyecto, Cat I, titulado
“Proyecto Vista Alegre Hills”.

I.Datos Generales:

Fecha: 06 de octubre de 2014

Proyecto: Vista Alegre Hills

Promotor: Todilye, S. A.

Consultores: Ing. Julio Díaz y el Ing. Ricardo Martínez

Localización: Sector de Vista Alegre, Corregimiento de Cativa, Distrito y Provincia de Colón.

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto cuenta con un terreno de 5 has + 4,266.37 mt², el mismo corresponde a las Fincas No 11742, 11802 y 11768, **de propiedad de Todilyje, S.A.** se ubica en el Sector de Vista Alegre, corregimiento de Cativa, Del Distrito de Colon, donde se llevara a cabo el proyecto en mención , para dicha construcción el mismo se desarrollara con una área de tipo comercial con alrededor de cuatro lotes con superficies variadas de 1,811.04 a 6,155.67 mt² y para el desarrollo de la parte de la viviendas con alrededor de 88 lotes con superficie que van de 160 a 265 mt², para viviendas de 2 recamara y 3 recamaras , con sus respectivas cocina, sala comedor y baño y espacios de estacionamiento, dicho proyecto comprende la construcción de calles de 12.80 y 15 metros, que servirán para el desplazamiento de los residentes, comprende servidumbre de Planta de tratamiento , para adecuar dicho polígono se necesitara aproximadamente 210,000 m³ de material edáfico que se conseguirá en cantera que cuente con sus permisos respectivo para venta de dicho material, en cuanto a las actividades de construcción para dichos proyecto se realizaran las siguientes actividades, sus fundaciones, paredes, bloques, ventana, puertas, sistemas sanitarios y eléctricos y también dentro del proyecto está la parte de desarrollo de locales Comerciales, donde las mismas son facilidades que servirán brindar espacios para diferentes actividades de la venta locales comerciales, por parte del promotor, para el desarrollo de para la aplicación de uso de suelo según leyes solicitada por el promotor a MIVI y que en la actualidad se aplicaran para dicho proyecto donde las misma son, con anterioridad se había aprobado estudio de Impacto Ambiental (Resolución 523-10 con fecha del 6 agosto 2010) y para el mismo se aprobaron la propuesta de uso de suelo, RE (Especial de mediana densidad sub- urbana con un área variada, MCV1 (Mixto comercial vecinal de baja densidad, y Mcu (Comercial urbano de alta densidad)(Pág 11-12 del EsIA).

Descripción de las fases del proyecto. (Pág 18-22 del EsIA).

El proyecto se compone de cuatro partes importantes a saber: planificación, construcción (preparación del terreno y construcción de infraestructura), operación y abandono.

Fase de planificación.

En esta fase del proyecto se realizan actividades como: -Visitas al sitio del proyecto por parte el equipo consultor, -identificación del área de Influencia directa e Indirecta del Proyecto (esta actividad se apoya con la información proporcionada por las hojas cartográficas, planos geológicos e Hidrológicos del área en caso no existe fuente de agua dentro del polígono del proyecto -análisis de información de campo, - Revisión de documentación bibliográfica de la zona de influencia directa del proyecto, - revisión de la metodología apropiada para realizar la Evaluación de impactos, -obtención de aval por entidades competentes, - Elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, contactos para compra de insumos entre otros. La duración aproximada de esta fase es de 1-2 meses.

Fase de preparación del sitio y construcción de infraestructura requerida.

Se realizara la construcción del proyecto, con su debido Impacto Ambiental Categoría I y los correspondiente permisos que deben solicitar, actividades preparación de terreno (polígono de 5 has + 4,2266.37mt²) de las fincas No 11742, 11802 y 11768 de la propiedad, la cual consiste básicamente en construcción del proyecto Vista Alegre Hills, donde se lleva a cabo la limpieza de desperdicio producto dentro de la adecuación de terreno con la disposición final en vertedero de Municipio de Colon, preparación de la topografía del proyecto la cual se celebra la nivelación, existiendo dentro de los predios de la propiedad, en la parte frontal de finca 1172 se observa el paso de la canal de las aguas de la Quebrada Fantasma en recorrido paralelo a la Vía Transistmica y con la aplicación de la limpieza de la vegetación de gramíneas dentro de los polígonos del proyecto. También la nivelación de dichos polígonos para subir el nivel de dicho proyecto.

Como parte de esta fase se construye infraestructura de apoyo (infraestructura) sitio de depósito de material, caseta-oficina para el control de trabajos, la construcción de facilidades de local y residencia, sitio de estacionamiento, estructura de techo, dicha facilidades se realizan en área de dicho proyecto.

Con la preparación del terreno y su compactación, a la vez de instalado o comenzó con la construcción de la infraestructura, se refuerza la paredes de la parte de construcción y se coloca en la entrada del polígono.

Dentro de la propuesta del proyecto el promotor cuenta, para el caso de las viviendas de dos y tres recamara, sala -comedor, lavandería, cocina, sanitario, área de estacionamiento vehicular Para el caso de las viviendas de 2 recamara el área cerrada será de 41.53 mt², Área abierta de 2.82 mt², con retiro lateral de 1.20 metro y posterior de 2.50 metros. En cuanto a la viviendas de tres recamaras, área abierta de 2.82 mt², Área cerrada de 52.11 mt² y con los mismos retiros para ambas viviendas.

Fase de operación.

La fase de operación es básicamente la realización de actividades de venta de estas facilidades de tipo comercial y residencial, que serán puesta en el mercado nacional en caso de la ciudad de colon, sobre todo por ser vivienda de interés social que van dirigidas a dar solución al déficit de viviendas en la ciudad de Colon y las periferias de dicha comunidad y de esta manera poder participar de una gama variada de viviendas en esta zona , ya que la misma existen residenciales con una alta demanda para las actividades de Bienes y raíces.

Dentro de esta fase se realizara programa en conjunto con los inquilinos, para que tome conciencia de poder realizar programa de mantenimiento, de manera de poder extender la vida útil de dichas infraestructuras.

La duración es aproximadamente 50 años, o hasta el momento que no sea rentable el mantener dicha viviendas y locales comerciales, deba ser transformadas dichas estructuras.

Durante esta fase sólo se efectuara dentro del área de la vivienda, almacenamiento, actividades comerciales en general, vivienda de casas familiares para el desarrollo de sus actividades.

Fase de abandono.

La fase de abandono es cuando se llega al cese permanente de las operaciones, sin embargo, se tiene prevista una vida útil prolongada, si por algún motivo o eventualidad se diera el abandono del mismo antes de la culminación programada, el promotor se compromete a realizar el saneamiento del área con el fin de eliminar cualquier residuo, infraestructura o peligro que pueda afectar el ambiente o la salud pública o dependiendo por el tipo de actividad pueda realizarse de manera de poder a su condición original En la medida de lo posible, el paisaje recuperado debe tener características que se aproximen o sean compatibles con la calidad visual del área adyacente.

Si por acción del proyecto se presenta el deterioro de infraestructuras existentes (vía de acceso), el promotor coordinará con el MOP la reparación de esta o los tramos más afectados.

El monto total de inversión es de diez millones de balboa con 00/100 (B/ 10,000,000.00).

III- BREVE DESCRIPCIÓN DE LA LÍNEA BASE DEL EsIA: (Pág 27- 30 del EsIA)

El uso actual de la tierra en el área donde se localiza el proyecto es variado, existe de viviendas familiares, comercios, comercio de venta de material de construcción, áreas de gramíneas, sitios de locales comerciales variados, gran cantidad de barriadas y también locales comerciales.

La propuesta del proyecto con la presentación uso del suelo para dicho proyecto que se aprobó y el cual nuevamente se someterá al Mivi son los siguientes:

MCV1: Desarrollo Mixto Comercial Vecinal, Actividades primaria, Comerciales y servicio de Vivienda Plurifamiliar.

MCU3: Categoría, Mixto comercial Urbana, alta Densidad, Densidad Comercial al por mayor, almacenes, centro Comercial, moteles, Casa Matriz, sucursales de Banco.

Norma R-E: Residencias medianas, densidad especial, sub Urbana, uso permitido, construcciones, reconstrucciones, modificaciones de Edificios, densidad de 500 personas por hectáreas, con un área mínima de lote de 160 mt².

La capacidad de uso de suelo se define como el potencial que tiene una unidad específica de suelo para ser utilizada en forma sostenida sin afectar su capacidad productiva.

Los suelos del área son en unos 100% de clase VII No arables con limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para cultivos y restringe su uso fundamentalmente al pastoreo, bosques y tierras de reserva. En relación a la consulta de uso del suelo del sitio tomando la clasificación del MIVI, los mismos son de clase **Norma R-E, MCV1 y MCU3**, el cual se verifica en la hoja de anteproyecto aprobada por el municipio y



demás entidades como Mivi o en su caso se tramitara posteriormente el uso de suelo correspondiente.

El relieve con ondulaciones, en gran parte de los polígonos del proyecto, lo que destaca el tipo de elevación en forma ondulada, con pendientes de 1 % y 4 % en toda el área del polígono.

La geomorfología es lugar con mínimo de elevaciones y conformando sitio de planicies, conformando sitio quebrados, sobre todo con drenajes en dichas vías que los mismos son dados de dichas formas.

Para el proyecto se considera que el mismo dentro de las diferentes fincas, no tiene contacto directo con fuente de agua superficial , donde en forma colindante con la finca No 11742 de la parte sur que pasa la canal de la Quebrada Fantasma, frente a la vía Transistmica.

En cuanto a la vegetación del sitio, el lugar cuenta con vegetación de tipo gramíneas con 90% de la superficie total, especies de árboles en forma aislada y plantas menores con 10%, con especies más que todo de frutales como mango, palma de coco, guanábana, caimito palma corozo y la única especie forestal el caso del esparve, debido a las trasformaciones del lugar se ha visto alterada la cubierta boscosa y más que todo el sitio se puede decir que conforma una vegetación típica alterada y con formación en forma dominante de gramíneas caso de paja Canalera.

PERCEPCIÓN LOCAL SOBRE EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD (MEDIANTE EL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA) (Pág. 33- 37 del EsIA).

La muestra se realizó en la República de Panamá, Provincia de Colon, Distrito de Colon, Corregimiento de Cativa, de la comunidad de Vista Alegre. Para el estudio de esta comunidad se elaboró un formulario de participación ciudadana (encuestas), que recopilo información necesaria sobre aspectos socioeconómicos propios de la comunidad y de su dinámica sociocultural. Tomando en cuenta el último Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2010 por la Contraloría General de la República; la metodología implementada para el desarrollo de esta herramienta fue a través de una muestra aleatoria simple a un total de 10 viviendas, a personas mayores de edad, jefes de hogar, que pudiesen entender y comprender el formulario de encuesta.

Para la aplicación de la muestra se decidió tomar en cuenta unas 10 viviendas, que están en el área de influencia directa del proyecto, con una frecuencia de cada 3 casas hasta completar un total de 10 unidades familiares, atendiendo la cantidad de viviendas que existen actualmente en la cuadra más cercana al proyecto (30 viviendas) y al plano de la Provincia de Colon, Distrito de Colon, Corregimiento de Cativa, elaborado por la sección de Cartografía de la Dirección de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República, el cual delimita el corregimiento de Cativa.

Se realizaron entrevistas y encuestas a moradores de la comunidad, tanto como a las autoridades locales y a funcionarios de instituciones gubernamentales del corregimiento (Junta Comunal, Corregiduría, y el Ministerio de Salud). Se realizó una encuesta de opinión al azar, la cual tuvo como objetivo conocer las expectativas de la comunidad con respecto al proyecto. En cada una de las viviendas visitadas se realizó una breve explicación sobre el proyecto, con la intención de conocer el grado de conocimiento de la comunidad. Una vez realizada la explicación se procedió a aplicar la herramienta de encuesta, con la cual se midieron algunos elementos estadísticos y cualitativos que midieron el grado de aceptación de los encuestados con al proyecto.



Se realizaron entrevistas a moradores de la comunidad con la intención de obtener información de primera mano sobre la situación socio económica y sobre algunos aspectos culturales propios de la región geográfica.

- ✚ Las autoridades están de acuerdo con el proyecto de construcción, siempre y cuando se cumpla con los requerimientos establecidos en la legislación panameña. Las autoridades han solicitado que se tome en cuenta a los moradores de esta comunidad al momento de iniciar la fase de construcción y la fase de operación de este proyecto.
- ✚ La comunidad en general acepta la construcción de este proyecto, proponiendo que se puedan dar beneficios directos a la comunidad, tales como empleos directos e indirectos y el apoyo a las calles del lugar y las iglesias del sector.
- ✚ Las respuestas emitidas sobre que si beneficia o perjudica el proyecto, los habitantes opinaron que el proyecto beneficia a los habitantes.
- ✚ En cuanto a los principales problemas de la comunidad podemos destacar que la comunidad establece como prioridad la falta de seguridad en el sector, basura y agua potable

IV- IMPACTOS AMBIENTALES A GENERARSE Y LAS RESPECTIVAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN: (Pág. 49-52 del EsIA).

Existe capa vegetal del área en forma de gramíneas en grande cantidades:

- ✚ Se cortara vegetación de gramíneas, sitio quebrado dentro del polígono en gran cantidad.
- ✚ Limitar estrictamente el desbroce de cobertura vegetal al área específica del proyecto

Mínimo cambio en la morfología superficial del terreno:

- ✚ Estabilizar los cortes

Aumento en la susceptibilidad a la erosión del suelo.

- ✚ Utilizar medidas de control de erosiones permanentes, como: construcción de canales de desagüe temporales manteniendo el patrón natural.

Generación de partículas de polvo:

- ✚ Aspersión con agua el área de trabajo.
- ✚ Exigir uso de lona en los camiones volquete.
- ✚ Limitar el movimiento de vehículos dentro del área.

Afectación a flora adyacente al cubrir hojas con polvo:

- ✚ Aplica por la presencia vegetación.

Emisiones gases procedentes de vehículos y maquinaria:

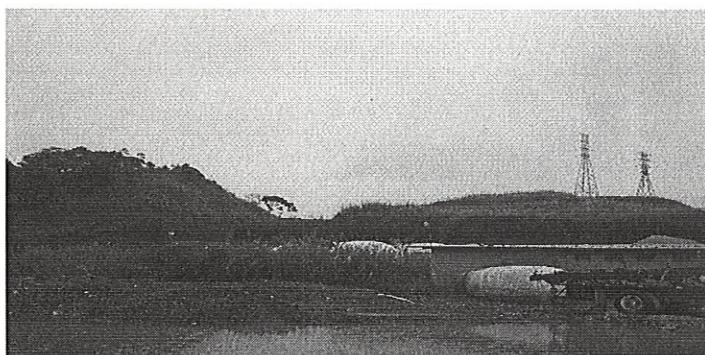
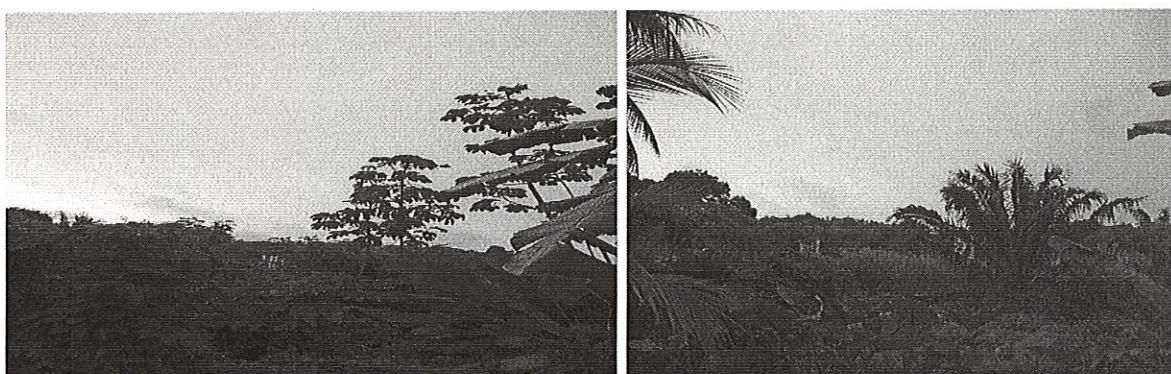
- ✚ Dar mantenimiento mecánico a maquinaria.
- ✚ Apagar maquinaria no utilizada.

Generación de ruidos y vibraciones:

- ✚ Apagar equipo y maquinaria no utilizada.
- ✚ Utilizar equipo de protección auditiva para los empleados expuestos a niveles altos de ruido.
- ✚ Trabajar horario diurno.

Impacto sobre estructura existente (vía de acceso):

- ✚ Eliminación inmediata de material en rodadura de la vía de acceso.
- ✚ Si es necesario coordinar reparación de tramos más susceptibles a deterioro



Dentro del área del proyecto se observó un tendido eléctrico.

VI. CONCLUSIONES:

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental y la Declaración Jurada adjunta, se concluye que el promotor del proyecto deberá ampliar y/o aclarar la siguiente información, referente al EsIA:

- 1- Especificar cómo será tratada las aguas servidas que vienen del Sector Vista Alegre N° 2 que se encuentra cerca del proyecto.
- 2- En la pág. 11 punto 5 Descripción del proyecto se describe que se realizarán viviendas con alrededor de 88 lotes con superficie que van de 160m a 265m. Es necesario se aclare cuantas viviendas contara el proyecto y cuantas serán de 160m y cuantas de 265m.
- 3- En la pág. 11 punto 5 Descripción del proyecto se describe que habrá espacios de estacionamientos, sin embargo no se establecen cuantos serán, en el plano del proyecto en la pág. 98 se especifica que se realizarán 583 estacionamiento. Es necesario que se aclare cuantos estacionamientos tendrá el proyecto.
- 4- Es necesario se aclare a qué distancia quedaran las casas del tendido eléctrico que se encuentra dentro del proyecto y cuál será la medida que se utilizará para proteger las casas del tendido eléctrico y cómo será la nivelación del terreno en esa área.
- 5- Presentar el inventario de los árboles dispersos para realizare el pago de indemnización ecológica.

VII. RECOMENDACIONES

Luego de la evaluación integral se recomienda SOLICITAR, a través de una adenda al promotor del proyecto ampliar y/o aclarar la información en líneas anteriores mencionadas, referente al EsIA en cuestión.

Elaborado y Revisado por:

Lindsay Zarate

Licda. Lindsay Zarate



Evaluadora de EsIA y Jefa del Dpto. Protección de la Calidad Ambiental

“LA COOPERACIÓN EN LA ESFERA DEL AGUA”



autoridad nacional del ambiente

Sabanitas, Edificio PH Sabanitas, Planta Alta
TEL. 442-8348

AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
ADMINISTRACIÓN REGIONAL DE COLÓN
Departamento de Evaluación y Calidad Ambiental.

Despacho del Administrador Regional
Colón, República de Panamá



Colón, 7 de octubre de 2014
ARC -2391-0710-14

Señor
Roberto Tawachi
Representante Legal del Proyecto
E. S. D.

Respetado Señor Tawachi:

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y éxito en el desempeño de sus delicadas funciones.

Por este medio le informamos que una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, titulado “**Proyecto Vista Alegre Hills**” y la Declaración Jurada presentada por su persona, se concluye que se deberá ampliar y/o aclarar la siguiente información, referente al EsIA:

- 1- Especificar cómo será tratada las aguas servidas que vienen del Sector Vista Alegre N° 2 que se encuentra cerca del proyecto.
- 2- En la pág. 11 punto 5 Descripción del proyecto se describe que se realizarán viviendas con alrededor de 88 lotes con superficie que van de 160m a 265m. Es necesario se aclare cuantas viviendas contara el proyecto y cuantas serán de 160m y cuantas de 265m.
- 3- En la pág. 11 punto 5 Descripción del proyecto se describe que habrá espacios de estacionamientos, sin embargo no se establecen cuantos serán, en el plano del proyecto en la pág. 98 se especifica que se realizarán 583 estacionamiento. Es necesario que se aclare cuantos estacionamientos tendrá el proyecto.
- 4- Es necesario se aclare a qué distancia quedaran las casas del tendido eléctrico que se encuentra dentro del proyecto y cuál será la medida que se utilizará para proteger las casas del tendido eléctrico y cómo será la nivelación del terreno en esa área.
- 5- Presentar el inventario de los árboles dispersos para realizare el pago de indemnización ecológica.

Sin más por el momento;

Atentamente,

Licda. Isidis Del Carmen Gondola
Administradora Regional ANAM Colón

IDCG/Iz



AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
NOTIFICACIÓN
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL
DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTAL
DIA: 28 DE OCTUBRE DE 2014
NOTIFICA: Roberto Tawachi
CÉDULA: 03-736-1394
NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN
DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTAL
DIA: 28 DE OCTUBRE DE 2014
NOTIFICA: Roberto Tawachi
CÉDULA: 03-736-1394
“La cooperación en la esfera del agua”

NOTIFICADOR
CÉDULA: 03-736-1394

FECHA: 16-10-2014
NOTIFICADO
CÉDULA: 03-736-1394