

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN No. DRPN-SEEIA-023-2022

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DEL PH RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1	CATEGORÍA	I
PROMOTOR:	RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.		
REPRESENTANTE LEGAL:	JOSE EDMOND ESSES ESSES		
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	CORREGIMIENTO DE ERNESTO CÓRDOBA CAMPOS, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ		
FECHA DE INSPECCIÓN:	30 DE AGOSTO DE 2022		
FECHA DEL INFORME:	31 DE AGOSTO 2022		
PARTICIPANTES:	HECTOR MAURE: EVALUADOR DE PROYECTOS DE REGIONAL PANAMÁ NORTE. CECILIO CASTILLERO: CONSULTOR DIMAS SANJUR: PROMOTOR DEL PROYECTO		

II. OBJETIVO

Realizar inspección de verificación de las características del área propuesta para el desarrollo del proyecto, según lo indicado en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) en cuanto al medio físico y biológico, además de las coordenadas de ubicación del polígono del proyecto.

III. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto “**RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DEL PH RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1**” consiste en la construcción de residencias de dos plantas y en dos modelos a saber. Modelo Ámbar que consisten en 5 residencias unifamiliares, en lotes de 298.55 a 359.53m². Contando estas en la planta baja cuarto de empleada, sala, comedor, cocina, 2 baños de visita y dos estacionamientos. En planta, alta, 3 habitaciones con 3 baños. Modelo Circón, 14 residencia unifamiliares adosadas (duplex), en 7 lotes de 173.21 a 390.95m². En su planta baja contara con sala, comedor, cocina, lavandería, cuarto de empleada y dos baños, terraza y 2 estacionamiento. En su planta alta, 3 recamaras, sala familiar y 3 baños. Las viviendas proyectadas serán de concreto reforzado, el techo TERMOPANEL, recubierto en ambas caras con láminas de acero galvanizado que le confiere excelente propiedad de aislamiento térmico brindando confort y ahorro energético. Las viviendas serán dotadas de carriolas metálicas, con cielo raso suspendido y ventanas de aluminio con paleras de vidrio con mallas contra insectos y contarán con acabado de poso y azulejos, guarda ropa y mobiliario modular de madera. A cada vivienda se le dotará un área de servidumbre peatonal (aceras) de arbustivos nativos y el patio será revestido con grava. El proyecto se ubicará en un lote que ocupa parte de las Fincas N° 59961 y N° 59941, ambas, propiedad de Residencial Montemar S.A., localizadas en el Sector Montemar, Urbanización Green City, corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

IV. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN

La inspección inicio a las 10:00 a.m. del 30 de agosto de 2022, en el área de influencia del proyecto donde se realizaron algunas preguntas a la consultora mientras se realizaba el recorrido para identificar el área del proyecto.

V. RESULTADOS Y OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN

- Durante la inspección se observó que el área donde se desarrollara el proyecto se encuentra impactada por el desarrollo del proyecto categoría II denominado Lotificación Montemar.
- Durante la realización de la inspección se observó distintas clases de aves en los predios del polígono del proyecto.
- Durante el desarrollo del proyecto se observó que el terreno donde se desarrollara el proyecto se encuentra en totalmente nivelado y compactado.
- Durante la inspección no se observó recursos hídricos en el área de impacto directo del proyecto residencial.
- Es importante mencionar que durante la inspección se observó que el área está totalmente intervenida.

VI. IMÁGENES DE LA INSPECCIÓN


COORDENADA DE UBICACIÓN UTM (WGS-84):	IMÁGENES TOMADAS EN EL SITIO.
	<div></div> <p>Foto 1. Observamos el área donde se desarrollara el proyecto.</p>



Foto 2. Observamos el polígono donde se desarrollara el proyecto residencial.



Foto 3. Observamos parte del bosque colindante al proyecto residencial.

VII. CONCLUSIONES

- Las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental corresponden a las verificadas en campo.
- El polígono donde se desarrollará el proyecto se encuentra impactado por el desarrollo del proyecto Residencial Montemar.

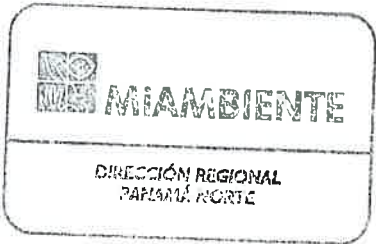
Elaborado por:


Hector Ariel Maure E.
Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental



Revisado por:


Oltimio Valdés
Director Regional de Panamá Norte



INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA:	5 DE SEPTIEMBRE DE 2022
NOMBRE DEL PROYECTO:	RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1
PROMOTOR:	RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.
CONSULTORES:	ENVIRONMENTAL CONSULTING AND SERVICES, S.A.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE ERNESTO CORDOBA CAMPOS, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. ANTECEDENTES

Que la sociedad **RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.** persona jurídica, inscrita a folio **No.529499** del Registro Público de Panamá, se propone realizar el proyecto denominado **“RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**.

Que el señor **JOSE EDMOND ESSES ESSES**, con número de cédula **8-230-1783** presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I, denominado **“RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 16 de agosto de 2022, la sociedad **RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.** presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I denominado **“RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**, ubicado en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **Cecilio Castillero con numero N°-IRC-020-2003**, y **Luis Vásquez con numero N°-IRC-002-2009** personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que mediante **PROVEIDO DRPN 023-2408-2022**, del 24 de agosto de 2022, (visible en la foja 19 del expediente administrativo), el **MINISTERIO DE AMBIENTE** admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría I, del proyecto denominado **“RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**, y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

Este proyecto de vivienda consiste en la construcción de residencias de dos plantas y en dos modelos a saber.

Modelo Ambar que consisten en 5 residencias unifamiliares, en lotes de 298.55 a 359.53 m2. Contando éstas en la planta baja cuarto de empleada, sala, comedor, cocina, 2 baños de visitas y 2 estacionamientos. En la planta alta, 3 habitaciones con 3 baños.

Modelo Circón, 14 residencias unifamiliares adosadas (dúplex), en 7 lotes de 173.21 a 390.95 m2. En su planta baja contará con sala, comedor, cocina, lavandería, cuarto de empleada y 2 baños, terraza y 2 estacionamientos. En su planta alta, 3 recamaras, sala familiar y 3 baños.

Las viviendas proyectadas serán de concreto reforzado, el techo TERMOPANEL recubierto en ambas caras con lámina de acero galvanizadas que le confiere excelentes propiedades de aislamiento térmico, brindando confort y ahorro energético. Las viviendas serán dotadas de carriolas metálicas, con cielo raso suspendido y ventanas de aluminio con paletas de vidrio con mallas contra insectos y contarán con acabados de pisos y azulejos, guarda ropa y mobiliario modulares de madera. A cada vivienda se le dotará en el área de servidumbre peatonal (acera) de arbustivos nativos y el patio será revestido con grama., sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

POLIGONO 1			
PUNTO	ESTE	NORTE	DESCRIPCIÓN
1	667080.41	1008291.05	AMBAR & CIRCON
2	667119.80	1008271.67	AMBAR & CIRCON
3	667103.44	1008235.09	AMBAR & CIRCON
4	667117.94	1008201.75	AMBAR & CIRCON
5	667149.48	1008175.43	AMBAR & CIRCON
6	667191.59	1008114.50	AMBAR & CIRCON
7	667194.69	1008106.54	AMBAR & CIRCON
8	667169.73	1008097.63	AMBAR & CIRCON
9	667113.54	1008170.84	AMBAR & CIRCON
10	667106.02	1008176.02	AMBAR & CIRCON
11	667076.08	1008229.89	AMBAR & CIRCON
12	667076.02	1008233.31	AMBAR & CIRCON
13	667076.42	1008249.64	AMBAR & CIRCON
14	667069.46	1008263.68	AMBAR & CIRCON

Mediante el memorando **GEOMATICA-EIA-CAT I-0620-2022**, recibido el día 25 de agosto del 2022 emitida por la Dirección de Información Ambiental indicando con los datos proporcionados se generó tres polígonos denominados “Polígono 1” (6,799.95m²). El mismo se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. (ver fojas 17 y 18 del expediente administrativo correspondiente).

III.

 ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisado y analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, y la información complementaria, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

Actualmente la zona del proyecto ha sido intervenida por la construcción de calles, terracerías e infraestructura básica urbana a las que eventualmente se conectará el proyecto y se encuentra mayormente lotificado con sus terracerías construidas. El terreno de los polígonos que conforman la huella del proyecto está cubierto de pequeñas gramíneas que han germinado posterior a los trabajos de movimiento de tierra ejecutados previamente (**ver pág.31 del EsIA**).

En cuanto a la **topografía**, según lo descrito en el EsIA, El terreno donde se desarrollará el proyecto está compuesto de terracerías preparadas para la construcción de viviendas. La lotificación tiene pendientes que descienden en sentido Oeste-Este entre las cotas 80 y 92 msnm y de Norte a Sur entre 80 y 90 msnm. (**ver pág.41 del EsIA**).

Referente a la **calidad de agua superficiales**, según lo descrito en el EsIA La fuente de agua superficial más cercana al proyecto es el río María Prieta, en el cual se realizó monitoreo un monitoreo de calidad e agua, cuyos resultados se mantienen dentro de los parámetros de referencia para la norma correspondiente. Observar los resultados del monitoreo en anexo..**(ver pág 33 del EsIA)**

La fuente de agua superficial más cercana al proyecto es el río María Prieta, en el cual se realizó monitoreo un monitoreo de calidad e agua, cuyos resultados se mantienen dentro de los parámetros de referencia para la norma correspondiente. Observar los resultados del monitoreo en anexo. (**ver pág 33 del EsIA**)

Referente al **ruido**, según lo descrito en el EsIA, la intensidad del ruido está estrechamente relacionada con el tipo de actividades que se desarrollan en la zona; como es una zona que está en proceso constructivo los ruidos son propios de esa actividad, pero una vez cesen esos procesos constructivos y al ser una zona ubicada en la periferia de la ciudad, un tanto alejada de arterias vehiculares de alto tráfico, se considera un impacto no significativo. (**ver pág. 33 y 31 del EsIA**).

Referente a la **flora**, según lo descrito en el EsIA Sin embargo, el área de proyecto se caracteriza por ser un área ya intervenida con revegetación artificial, producto de las labores previas en sitio ejecutadas por el proyecto Lotificación Montemar Etapa 1, mediante Resolución DIEORA-036-2016. En cuanto a la flora silvestre del área de influencia directa del proyecto Residencias Ambar y Circon, la cobertura boscosa se limita a la presencia aislada de algunos arbustos y gramínea artificial para el control de la erosión. (ver pág 35 del EsIA)

Referente a la **fauna**, según lo descrito en el EsIA, Sin embargo, En cuanto a la fauna silvestre, debido a que la huella del proyecto no representa un hábitat con las condiciones necesarias para albergar diversidad de especies de fauna, a la vez que durante la visita no se registró el avistamiento ni rastros (Huellas, heces u otros) de fauna silvestre, este componente no aplicaría. (ver pág 36 del EsIA)

En cuanto al ambiente **socioeconómico**, según lo descrito en el EsIA, La descripción socioeconómica del proyecto estará enfocada en el área de influencia donde se desarrollará el proyecto, en área de Green City específicamente en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito de Panamá, provincia de Panamá. el Proyecto: “**RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1**”.

Qué cosas positivas espera con el desarrollo del proyecto:

Todo proyecto u obra, ocasiona influencia directa a la estructura poblacional que interaccionará con éste; cada individuo, parte de la estructura de la población puede emitir su propia percepción sobre la obra, sea positiva o negativa dependiendo de la subjetividad del individuo.

A continuación, las opiniones positivas:

- Generación de empleo (16) encuestados se refirieron a este aspecto positivo:
- Mejoras para los habitantes
- Que sea positivo para la comunidad
- Vivir cerca de la naturaleza
- Que no demoren que lo hagan pronto

Aspectos negativos que a usted le preocupa de este proyecto

La población del área de influencia, perciben los siguientes **aspectos negativos**:

- Contaminación al río
- Daño al medio ambiente
- Deforestación

Otros aspectos:

- El Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del “RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DEL PH RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1” fue realizado en el sector de Green City, distrito de Panamá, corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, forman parte del área de influencia indirecta al proyecto, se encuestaron 20 personas.
- Resultados de la percepción de los encuestados.
- El 100% del total de entrevistados están de acuerdo con el desarrollo del proyecto
- desarrollo del proyecto.
- El (70%) de la población encuestada percibe que pueden verse afectados los recursos naturales. Esta área se planifica en un sector en que el primer activo es el equilibrio y respeto entre la naturaleza y el entorno urbano, pero aun así, el promotor debe identificar y valorar los impactos que las acciones del proyecto puedan provocar sobre el medio ambiente, es importante promover las medidas para prevenir, reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales.
- La población emite aspectos positivos centrados en las oportunidades de empleo y sobre estos que sean adjudicados a la mano de obra de la comunidad circundante
- La encuesta de percepción se realizó en las áreas circundantes al proyecto y la interacción involucrada se debe a la mano de obra asentada en el sitio Green City.

En adición a las normativas aplicables al proyecto (págs. 17, 18 y 19 del EsIA) y los compromisos contemplados en el mismo, el promotor tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto en la resolución que lo aprueba.
- b. Reportar de inmediato al **INAC**, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- c. Notificar a la Dirección Regional de Panamá Norte, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma al costo del promotor e incluirlo en el informe de seguimiento.
- d. Cumplir con el Reglamento Técnico **DGNTI-COPANIT 35-2000**, “Descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas”, **DGNTI-COPANIT 47-2000**” Aguas, Usos y disposición final de lodos y solicitar el permiso de descargas de aguas residuales o usadas de conformidad con la Resolución AG-0466-2002 del 30 de enero de 2002.
- e. **EL PROMOTOR** previo a la etapa de operación deberá contar con la aprobación del sistema de recolección de aguas residuales, emitida por la institución competente
- f. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con (30) treinta días hábiles, una vez la Dirección Regional de Panamá Norte, le dé a conocer el monto a cancelar, como se establece en la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003.
- g. Cumplir con la Ley 5 del 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- h. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbres del Río María Prieta, presente en el área del proyecto y cumplir con el acápite 2 del Artículo 23 de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 el cual establece “En los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros” y cumplir con la Resolución JD-05-98, del 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994.
- i. Actuar, siempre mostrando su mejor disposición, ante cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo proyecto, para conciliar con las partes actuando de buena fe e incluir los resultados en los respectivos informes de seguimientos.
- j. De requerirse la extracción de agua de una fuente hídrica para el cumplimiento de las medidas de mitigación, solicitar el permiso de uso de agua de la institución competente durante el período en el que se desarrolle el proyecto.
- k. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 306 del 04 de septiembre de 2002, “Que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales”.
- l. Presentar análisis de calidad de aire y ruido ambiental cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimiento a la Dirección Regional de Panamá Norte.
- m. Presentar cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción, y una (1) vez al año durante la etapa de operación por un periodo de dos (2) años a la Dirección Regional de Panamá Norte, un (1) informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el EsIA, información Aclaratoria, informe Técnico de Evaluación y la Resolución; contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.

- 23
- n. Cumplir con el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación para la disposición final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley N° 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
 - o. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
 - p. Responsabilizar al **PROMOTOR** del Proyecto y la empresa contratista encargada de la construcción en campo de la ejecución de un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos, insumos.
 - q. Hacer las reparaciones, sustituciones o indemnizaciones pertinentes en caso tal de afectar los bienes propios del estado y terceros.
 - r. Mantener la calidad y el flujo de los cuerpos de agua que se encuentran en el área de influencia directa el proyecto.
 - s. Cumplir con las leyes, normas, permisos y reglamentos emitidos por las autoridades e instituciones competentes en este lugar y tipo de proyecto.

IV. CONCLUSIONES

1. Que una vez evaluado el Estudio de Impacto Ambiental y la información complementaria presentada por el promotor, y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 5 de agosto de 2011, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera **VIABLE** el desarrollo de dicha actividad.
2. Que el Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo Ambiental propone medidas de mitigación apropiadas sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera, suelo, agua, flora, fauna y aspectos socioeconómicos durante las fases de operación del proyecto.
3. De acuerdo a las opiniones expresadas por las Unidades Ambientales Sectoriales, aunado a las consideraciones técnicas del Ministerio de Ambiente, no se tiene objeción al desarrollo del mismo y se considera el mismo Ambientalmente viable.

V. RECOMENDACIONES

- 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 No 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 05 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo 36 de 3 de junio de 2019 y demás normas concordantes.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el EsIA Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **“RESIDENCIAS AMBAR Y CIRCON DE P.H. RESIDENCIAL MONTEMAR ETAPA 1”**, cuyo promotor es **RESIDENCIAL MONTEMAR, S.A.**


HECTOR MAURE
Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental


MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL
PANAMÁ NORTE


OLTIMIO VALDES
Director Regional de Panamá Norte