

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM- 134 -2025

PARA: GRACIELA PALACIOS
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: EDGAR R. NATERON N.
Director Regional, encargado



ASUNTO: Expediente DEIA-II-F-018-2025, Informe de Inspección e Informe Técnico de Residencial City View

FECHA: 9 de abril de 2025

En atención al MEMORANDO -DEEIA-0167-2003-2025, remitimos Informe de Inspección, Informe de evaluación y adjuntamos el Informe Técnico No. DRPM-SOSH-030-2025 de la Sección operativa de Seguridad Hídrica del EsIA, denominado **RESIDENCIAL CITY VIEW** de promotor **RESIDENCIAL CITY VIEW, S.A.**

Expediente DEIA-II-F-018-2025

Sin otro particular,

Atentamente,

C.C. Expediente

EN/IG fr

REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <i>Saunders</i>	
Fecha: <i>14/04/2025</i>	
Hora: <i>8:44 am</i>	

DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN TÉCNICA OCULAR DRPM-SEIA-No.
002-2025

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	RESIDENCIAL CITY VIEW
PROMOTOR:	RESIDENCIAL CITY VIEW S. A
CATEGORÍA:	II
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	Urbanización Villa Lucre, corregimiento de José D. Espinar, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá.
FECHA DE INSPECCIÓN:	2 de abril de 2025
FECHA DE INFORME	4 de abril de 2025
EXPEDIENTE DEIA:	DEIA-II-F-018-2025
EXPEDIENTE DRPM:	DRPM-IF-003-2025
PARTICIPANTES:	Personal de la empresa CUSA:
	Angelo Ibarra
	Stephani Arjona,
	Analicia George
	Gregorio Torrero
	Flor Ríos. MiAMBIENTE. DRPM.

II. ANTECEDENTES

ue en fecha 24 de marzo de 2025, se recibe en la Dirección Regional del Panamá Metropolitana del Ministerio del Ambiente, el Memorando-DEIA-0167-2003-2025; a través del cual la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Ambiente, realiza envío del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto “RESIDENCIAL CITY VIEW”, promovido por la sociedad RESIDENCIAL CITY VIEW S. A; con el objetivo que se envíen comentarios referentes al mismo. Además, el día 27 de marzo del presente año se asignó el proyecto para la continuidad del proceso de evaluación del mismo.

Que en fecha 28 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emite las notas DRPM-334-2025 y DRPM-SEIA- 340-2025 a través de la cuales le extendió respectivamente la invitación a la participación de la inspección técnica ocular al Departamento de Hídricos y Departamento de Forestal, al área de desarrollo del proyecto a desarrollarse en fecha 3 de abril de 2025. Adjuntamos informes de Inspección.

III. OBJETIVO

Realizar inspección técnica ocular al área de desarrollo del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto RESIDENCIAL CITY VIEW; para realizar la descripción de los ambientes físicos, biológicos, socioeconómicos del área de desarrollo del proyecto.



IV. BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO

El “Proyecto Residencial City View” consiste en la realización de los estudios, el diseño y la construcción de un desarrollo inmobiliario de mediana densidad especial, integrado por 22 viviendas unifamiliares en hileras, acompañadas de un área social y sus respectivas servidumbres. Dicho proyecto se emplazará en un polígono de 19, 945.46 m², ubicado en la Urbanización Villa Lucre, corregimiento de José D. Espinar, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá. El desarrollo contará con todos los servicios básicos y los respectivos acabados, así como con áreas sociales: zona de juegos infantiles, gimnasio y área verde.

V. DETALLES DE LA INSPECCIÓN

En fecha 2 de abril de 2025, siendo las 9:00 a. m., nos apersonamos al polígono propuesto para el desarrollo del proyecto Proyecto Residencial City View, con el objetivo de realizar inspección técnica ocular.

En el sitio fuimos atendidos por el Señor Angelo Ibarra, Stephani Arjona, Analicia George y Gregorio Torrero, todos de la empresa proтора, a los cuales se les informó el motivo de nuestra visita y seguidamente procedimos a efectuar un recorrido por polígono donde se desarrollará el proyecto.

Durante el recorrido realizado, se realizaron actividades tales como: observación y verificación de aspectos físicos y biológicos propios de la zona; a fin de corroborar las descripciones indicadas en el documento presentado.

OBSERVACIONES AL AMBIENTE FÍSICO:
UBICACIÓN.

El área correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto Proyecto Residencial City View, se ubica en el área ubicada en la Urbanización Villa Lucre, corregimiento de José D. Espinar, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá.

Durante la inspección realizada nos adentramos al proyecto desde el acceso a orillas de la calle principal en recorrido, hasta llegar al punto mas alto del sitio donde se ubicada un tanque de reserva de agua potable del IDAAN, a continuación se detallan las imagenes del lugar:

<p>Fig. No. 1 Porton de acceso al proyecto</p>	<p>Fig. No 2 Punto mas alto del area con restos de estructuras que sostenian un tanque del IDAAN.</p>
	

TOPOGRAFÍA:

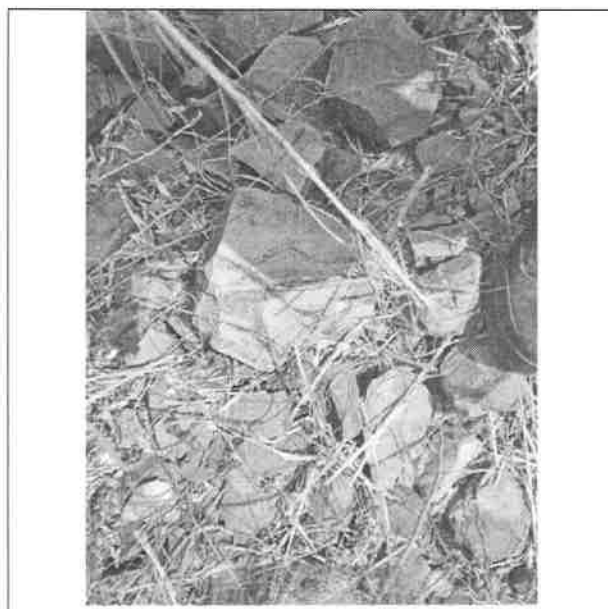
El estudio de Impacto ambiental señala que: “... el sitio se caracteriza por la presencia de un macizo rocoso de aproximadamente 106 metros de altitud, cuya parte central está cubierta de pajonales y cuyos flancos Este y Oeste presentan vegetación secundaria. Los estudios geológicos de campo indican un intrusivo volcánico de forma elipsoidal, con eje mayor en dirección Norte-Sur y eje menor en dirección Este-Oeste. En los flancos Norte, Este y Oeste afloran aglomerados volcánicos con bloques inmersos en una matriz granular. La topografía del polígono destinado al proyecto presenta pendientes que varían entre un 5 % y un 45 %, con ondulaciones y una geometría irregular, abarcando alturas que oscilan entre los 106 y 73 metros sobre el nivel del mar (msnm).”

Observaciones: Efectivamente el sitio corresponde a un punto elevado en relación al nivel de la calle principal y algunos puntos con depresiones en colindancia con las urbanizaciones contiguas que no pudieron apreciarse directamente, más bien a lo lejos, por la abundancia de hierbas.

Fig. No. 3. Vista topográfica del sitio en ascendencia.



Fig. No. 4. Observamos fragmentos de rocas, o materiales sólidos desprendidos en una gran parte del terreno a medida se ascendía.



HIDROLOGÍA:

No se observaron fuentes de agua naturales permanentes ni intermitentes en el área.




OLORES.

Al momento de la inspección no se percibieron olores en ninguno de los sitios visitados.

OBSERVACIONES AL AMBIENTE BIOLÓGICO

FLORA:

El sitio principalmente esta compuesta de gramíneas y árboles dispersos, resaltando una plantación lateral con árboles principalmente de Higuierón.

		
Fig.5. Vista de la vegetación de gramíneas	Fig. 6. Plantación de árboles de Higuierón	Fig.7. Vistas de la vegetación desde la parte baja gramíneas y árboles .

FAUNA:

Al momento de la inspección no se observaron especies de fauna amenazadas o en peligro de extinción. Sin embargo se observaron cantidades de plumas de aves desde grandes y pequeñas a medida que se ascendía hasta el punto alto del lugar.

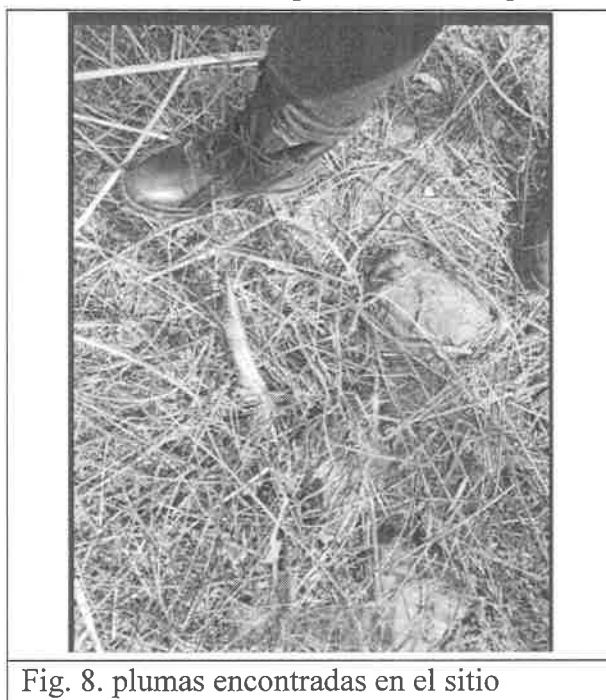


Fig. 8. plumas encontradas en el sitio

ENTORNO SOCIAL

Según lo observado en campo y mediante herramienta de Google earth pro, el sitio donde se desarrollará el proyecto, está rodeado por un gran desarrollo urbanístico siendo esta una de las pocas zonas que no se han desarrollado.

Se trata de un punto alto como se mencionó anteriormente con respecto a las urbanizaciones que lo colindan, en donde se aprecian elevaciones considerables que requieren de medidas estrictas de estabilización y contención de taludes, además de evitar riesgos durante la construcción tales como: desprendimientos de materiales, tierras, o rocas o derrumbamiento del terreno a viviendas colindantes.

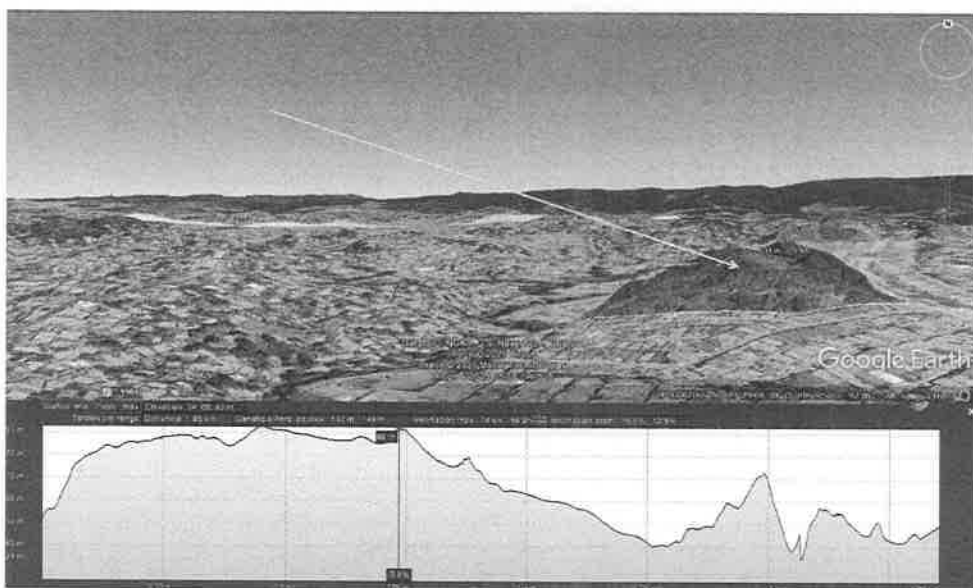


Gráfico mínimo, promedio y máximo de elevaciones con 34, 68 y 93 metros con respecto a las viviendas

VI. CONCLUSIÓN

Según las observaciones generadas de la inspección de campo al proyecto, confirmamos que se ubica en Villa Lucre, Corregimiento José Domingo Espinar.

El proyecto corresponde a un cerro, ubicado por encima del nivel de la calle de estructura rocosa cubierto por gramíneas, árboles dispersos y en la base del cerro plantaciones con árboles de Higueron.

El terreno en su totalidad se encuentra con desarrollos viales y urbanizaciones.

No se observaron cuerpos de agua o drenajes naturales ni se percibieron olores molestos.

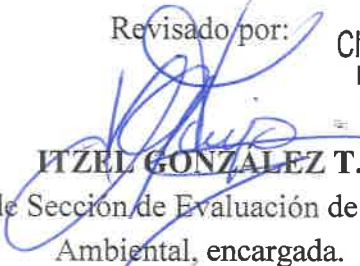
La cantidad de plumas de aves observadas puede indicar, que el sitio es hábitat para algunas especies de avifauna. Esto puede ser debido a que los frutos de Higueron, atraen y son consumidos por algunas especies tanto de aves como otras especies como las ardillas y la iguana.

VII. RECOMENDACIONES:

Continuar con el proceso de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto **RESIDENCIAL CITY VIEW**, a fin de determinar si la actividad es ambientalmente viable.


Preparado por:

FLOR RIOS
Técnica Evaluadora

Revisado por:

ITZEL GONZALEZ T.
Jefa de Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada.



Refrendado por:


EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado.



MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME DE TÉCNICO DE EVALUACIÓN DRPM-SEIA-No. 004-2025

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	“RESIDENCIAL CITY VIEW”
PROMOTOR:	RESIDENCIAL CITY VIEW S. A
CATEGORÍA:	II
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	Urbanización Villa Lucre, corregimiento de José D. Espinar, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá.
INSPECCIÓN	2 de abril de 2025
FECHA DE INFORME:	4 de abril de 2025
EXPEDIENTE DRPM:	IF-004-2025
EXPEDIENTE DEIA:	DEIA-II-F-018-2025

II. ANTECEDENTES

Que en fecha 24 de marzo de 2025, se recibe en la Dirección Regional del Panamá Metropolitana del Ministerio del Ambiente, el Memorando-DEIA-0167-2003-2025; a través del cual la Dirección de Evaluación Ambiental del Ministerio de Ambiente, realiza envío del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto “RESIDENCIAL CITY VIEW”, promovido por la sociedad RESIDENCIAL CITY VIEW S.A; con el objetivo que se envíen comentarios referentes al mismo. Además, el día 27 de marzo del presente año se asignó el proyecto para la continuidad del proceso de evaluación del mismo.

Que en fecha 28 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emite las notas DRPM-334-2025 y DRPM-SEIA- 340-2025 a través de la cuales le extendió respectivamente la invitación a la participación de la inspección técnica ocular al Departamento de Áreas protegidas y Departamento de Forestal, al área de desarrollo del proyecto a desarrollarse en fecha 15 de enero 2025. Adjuntamos informes de Inspección.

III. OBJETIVOS

Revisar, evaluar y analizar si el Estudio de Impacto Ambiental EsIA, categoría II, proyecto denominado “RESIDENCIAL CITY VIEW”; cumple con los siguientes aspectos:

- Guarda correspondencia con los ambientes físicos, biológicos, socioeconómicos del área de desarrollo del proyecto.
- Si se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo Ambiental, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

METODOLOGÍA

Analizar el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, presentado por la empresa: RESIDENCIAL CITY VIEW S. A, en concordancia con la inspección ocular al polígono del futuro proyecto y elaborar informe técnico del análisis y evaluación de los aspectos observado en campo y descrito en el documento de estudio de impacto ambiental, presentado en el proceso de evaluación de estudio de impacto ambiental.

III. BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO (enfaticando observaciones y puntos técnicos según nuestras consideraciones).

El Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...**RESIDENCIAL CITY VIEW S.A.**" consiste en la realización de los estudios, el diseño y la construcción de un desarrollo inmobiliario de mediana densidad especial, integrado por 22 viviendas unifamiliares en hileras, acompañadas de un área social y sus respectivas servidumbres. Dicho proyecto se emplazará en un polígono de 19,945.46 m², ubicado en la Urbanización Villa Lucre, corregimiento de José D. Espinar, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá. La empresa Residencial City View S.A. figura como promotora del proyecto. Las áreas que desarrollar son los siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LAS FASES DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO (pág. 32,33)

1.MOVIMIENTO DE TIERRA: Agrimensura: Cercamiento temporal: consiste en aislar el sitio de la obra mediante un acordonamiento provisional con una altura eficaz que evite el ingreso de personas y animales ajenas a la obra en construcción, este sistema contará con puertas de acceso tanto para el personal como para la maquinaria que estará en sitio. El proyecto contempla la construcción de un cercamiento permanente de todo el polígono. Desmante: esta actividad consiste en la eliminación de cobertura vegetal, de las gramíneas y algunos arbustos dispersos que interfieran con elementos a construir únicamente. Es importante señalar, que el sitio identificado en el plano de diseño como "área verde" no será intervenida..."

Observación: Presentar inventario de los árboles mayores a 20 centímetros de diámetros que serán talados a fin de determinar con exactitud la cantidad de árboles y la superficie de gramínea para el cálculo de la indemnización ecológica.

Movimiento de tierra: esta actividad está relacionada con la nivelación por medio del corte y relleno (Ver Anexo 14.12) donde se nivelará de forma escalonada la topografía actual y acondicionará el terreno para las construcciones de las calles, casas y las áreas complementarias (área social, garita de seguridad). Es importante señalar que la nivelación de la topografía escalonada se realizará de forma mecánica (uso de equipo) y en ningún momento se utilizará ninguna especie de voladura o similares.

El material excedente procedente de la actividad de corte que no se pueda reutilizar como relleno será transportado al Relleno Sanitario de Cerro Patacón. Este movimiento de tierra será efectuado atendiendo a la condición de meteorización que presenta cada lado de la roca y con equipo apropiado para disminuir la generación de ruidos y vibraciones innecesarias. En esta etapa el Promotor, sus Contratistas y Subcontratistas estarán realizando las adecuaciones y construcción de los diseños aprobados para garantizar la estabilidad del macizo rocoso y evitar cualquiera situación que pueda producirse en el sitio afectando el proyecto o los residentes actuales circundantes al mismo.

Observaciones:

a. No se incluye en este contenido la demolición de las estructuras que antiguamente servían de soporte al Tanque de almacenamiento de agua del IDAAN. (Ver informe de Inspección No.002-2025).

b. Se deberá presentar el balance de materiales que será extraído y el que será utilizado para relleno, la profundidad del movimiento de tierra y la metodología constructiva para la nivelación de la topografía escalonada propuesta. Deberá indicar las adecuaciones y diseños aprobados para garantizar la estabilidad del macizo rocoso.

c. Presentar estudio de tráfico e indicar mediante esquema la ruta de traslado de material excedente y de los materiales de construcción.

d. Presentar cronograma o programación semanal de cantidades de camiones diarios que saldrán del proyecto con material excedente.

Instalaciones temporales: contempla la instalación de un almacén provisional de materiales, vestidores, campamento y oficina de campo requeridos para la adecuada administración en sitio del proyecto.

Observación:

Presentar ubicación georreferenciada de estas instalaciones temporales con las dimensiones.

MANEJO Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS Y RESIDUOS EN TODAS LAS FASES.
(Pág. 44 y 45)

Observación: El contenido de MANEJO Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS Y RESIDUOS EN TODAS LAS FASES en el Estudio de Impacto Ambiental no incluye desechos sólidos terrenos y escombros.

En el Contenido: LEGISLACIÓN, NORMAS TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL APLICABLES Y SU RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO. (Pág. 50) No hace referencia a la norma de aguas residuales actualizada.

En el Contenido, *CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICA (pág. 56) se detalla que: Se realizó una exploración geotécnica mediante 10 perforaciones utilizando SPT, con el fin de determinar las condiciones del subsuelo para el diseño estructural. El perfil estratigráfico muestra suelos residuales como limo con arena y grava limosa con arena, derivados de la meteorización de la Formación Panamá. Se identificó rocas fracturadas de basalto andesítico y no se detectó nivel freático hasta 10 m. La clasificación sísmica del sitio es Tipo C.*

El reconocimiento de deslizamientos se realiza para esclarecer las características de las áreas de deslizamiento y para obtener la información requerida para emprender trabajos de protección razonables y económicos.

En el contenido de IDENTIFICACIÓN DE LOS SITIOS PROPENSOS A EROSIÓN Y DESLIZAMIENTO se menciona:

El análisis geotécnico del área identificó el flanco sur del macizo rocoso como una de las zonas más vulnerables, donde se han observado deslizamientos de bloques de roca y arcillas friables, especialmente en la parte trasera de la casa N.º 20 y otras contiguas en la calle 31.

Observación:

Dadas las observaciones del tipo de suelo, los riesgos y los sitios propensos a deslizamiento es imperante que el Sistema de Protección Civil realice inspecciones técnicas, observaciones y recomendaciones.

Dentro de los contenidos se debe identificar y describir los aspectos e impactos tomando en consideración esta actividad de movimiento de tierra a fin de definir las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad de movimiento de tierra.

IV. CONCLUSIONES:

- Mantiene correspondencia con los ambientes físicos, socio económicos de las áreas de desarrollo del proyecto no obstante biológicos específicamente en flora debe definir los árboles a ser talados.
- Requiere de evaluaciones técnicas y de competencia del Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC).
- La identificación de los impactos es general no incluye las medidas para los riesgos de deslizamientos por ende no se presentan las medidas de mitigación específicas a implementar.

V. RECOMENDACIONES:

Luego de la revisión del documento del estudio de impacto ambiental podemos indicar lo siguiente:

- Definir los sitios de limpieza y desarraigue e incluir el porcentaje de masa vegetal (gramíneas y/o árboles) a eliminar, y la superficie vegetal que será afectada con el desarrollo del proyecto por polígono.
- Se deberá presentar el balance de materiales que será extraído y el que será utilizado para relleno, la profundidad del movimiento de tierra y la metodología constructiva para la nivelación de la topografía escalonada propuesta. Deberá indicar las adecuaciones y diseños aprobados para garantizar la estabilidad del macizo rocoso.
- Presentar estudio de tráfico e indicar mediante esquema la ruta de traslado de material excedente y de los materiales de construcción.
- Presentar cronograma o programación semanal de cantidades de camiones diarios que saldrán del proyecto con material excedente.
- **Presentar ubicación georreferenciada de estas instalaciones temporales con las dimensiones.**
- Informe de Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC) por los riesgos detectados en cuanto a deslizamientos.
- Identificar los sitios que requieren autorizaciones previas de propietarios para el movimiento de tierra o paso.
 - Estimar los valores de dBA esperados con la ejecución de fase de construcción y operación del proyecto. Presentar análisis a través del cual se determine la eficiencia de las medidas de mitigación a ser aplicadas en el proyecto respecto al impacto ruido dentro area de influencia directa del proyecto. Dicho análisis deberá considerar los dBA existente actualmente de acuerdo al análisis presentado y los dBA esperados con la ejecución del proyecto.
 - Identificación de los impactos.
 - Mencionar todos los posibles riesgos y medidas de mitigación o compensaciones a implementar con respecto a las actividades en general, considerando que en algunos puntos existen comunidades muy cercanas.

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
FLORE ROSE
LIC. EN RECURSOS
NATURALES AMBIENTALES
DISEÑO N° 24478 *

FLOR RIOS
Técnico Evaluador

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Itzel Del C. González T.
C.T. Idoneidad N° 603

ITZEL GONZALEZ
Jefa de la Sección Evaluación de
Impacto Ambiental, encargada.



EDGAR R. NATERON N.
Director Regional de Panamá
Metropolitana, encargado.

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
LIC. EN D. AMBIENTALES
CIENT. M. REC. NAT.
DISEÑO N° 24478 MOB *

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN OPERATIVA DE SEGURIDAD HÍDRICA

[Firma]
11 ABR 25 3:08PM

MEMORANDO
DRPM-020-2025

PARA: ITZEL GONZÁLEZ
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada

DE: *[Firma]*
EDGAR NATERON
Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado

ASUNTO: Revisión del Recurso Hídrico en el EsIA

FECHA: 09 de abril de 2025

Nº de Control: s/n

En atención a correo electrónico, recibido el 28 de marzo de 2025, referente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado “Residencial City View”, cuyo promotor Residencial City View, S.A., le remitimos copia del Informe Técnico No DRPM-SOSH-030-2025, del 08 de abril de 2025, producto de la revisión del componente hídrico.

Cualquier consulta adicional sobre el particular sírvase comunicarse con Rosario Oberto a la extensión 6393 o al correo electrónico roberto@miambiente.gob.pa.

Atentamente,

[Firma]
EN/ro

Adjunto: Copia Informe Técnico No. DRPM-SOSH-030-2025

Altos de Curundú, Av. Ascanio Villalaz, Edificio 501, República de Panamá / (507) 500-0809 / www.miambiente.gob.pa

<i>[Firma]</i> ROSARIO OBERTO Técnica de la Sección Operativa de Seguridad Hídrica	<i>[Firma]</i> EDGAR NATERON Director Regional de Panamá Metropolitana, Encargado
---	--