




REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE
AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Bmm
y D

MEMORANDO
DRPM-133-2025

PARA: GRACIELA PALACIOS
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

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



ASUNTO: Respuesta al Memorando-DEIA-0160-1803-2025

FECHA: 09 de abril del 2025

Por este medio, se remite informe Técnico de Inspección DRPM-SOSH-029-2025, emitido por la Sección Operativa de Seguridad Hídrica de esta Regional, con respecto al proceso de evaluación del estudio de impacto ambiental Categoría II, proyecto denominado "PH TORRES DEL NORTE", promovido por la INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.; localizado en Corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá.

Adjunto informe

Sección de Sección Operativa de Informe Técnico de Inspección DRPM-SOSH-029-2025
Seguridad Hídrica.

 REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL —	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: 	
Fecha: 14/04/2025	
Hora: 8:44 am	


EN/IG/mm



DEF. 9ABR'25 11:33AM

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN OPERATIVA DE SEGURIDAD HÍDRICA

MEMORANDO
DRPM-018-2025

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

DE: 
EDGAR NATERÓN
Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado

ASUNTO: Revisión del Recurso Hídrico en el EsIA

FECHA: 08 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 “PH Torres del Norte”, cuyo promotor Inmobiliaria La Tesorera, S.A., le remitimos copia del Informe Técnico No DRPM-SOSH-029-2025, del 31 de marzo, 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,

RG/ro

Adjunto: Copia Informe Técnico No. DRPM-SOSH-029-2025

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
Sección Operativa de Seguridad Hídrica

INFORME TÉCNICO No. DRPM-SOSH-029-2025

PROYECTO:	PH Torres del Norte
PROMOTOR:	Inmobiliaria La Tesorera, S.A.
UBICACIÓN:	Corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá.
FECHA DE INSPECCIÓN:	31 de marzo de 2025
FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME:	31 de marzo de 2025
PARTICIPANTES:	<p>Por Dirección Regional de Panamá Metropolitana - Ministerio de Ambiente:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Sección de Evaluación de Impacto Ambiental:<ul style="list-style-type: none">• Maysiris Menchaca – Evaluador de EsIA➤ Sección Operativa de Seguridad Hídrica:<ul style="list-style-type: none">• Rosario Oberto – Agente de Cumplimiento <p>Por Ministerio de Cultura</p> <ul style="list-style-type: none">• Yamitzel Gutiérrez <p>Por Alcaldía de San Miguelito</p> <ul style="list-style-type: none">• Alexis Botacio• Gabriela Rogers <p>Por Inmobiliaria La Tesorera, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none">• Juan Bustamante – Representante Legal• José Santos – Promotora• Carmen Rodríguez – Promotora• Jorge Gaitán – Promotora• Luis Bustamante – Promotora• Jonathan Vega – Promotora• Carlos Hernández – Promotora• Kelly Gómez – ITS Consultans (Consultor Ambiental)

OBJETIVO:

- Evaluar documento y verificar en campo el componente del recurso hídrico dentro del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado “PH Torres del Norte”, cuyo promotor es Inmobiliaria La Tesorera, S.A., a desarrollarse en el corregimiento Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá

ANTECEDENTES:

- El 28 de marzo de 2025, mediante correo electrónico, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, solicita evaluación y análisis del componente hídrico del Estudio de Impacto Ambiental - Categoría II proyecto denominado “PH Torres del Norte”, y a su vez solicitaban designación de un funcionario de la Sección Operativa de Seguridad Hídrica para acompañar a la inspección (31 de marzo de 2025) del estudio en mención; con el objetivo de emitir su opinión y comentarios técnicos respecto al proyecto que se encuentra en fase de evaluación.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
Sección Operativa de Seguridad Hídrica





DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN:

Siendo las 10:00 a.m., nos apersonamos al área del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado “PH Torres del Norte”, Maysiris Menchaca técnica de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, Rosario Oberto Técnica de la Sección Operativa de Seguridad Hídrica, Yamitzel Gutiérrez Ministerio de Cultura, Alexis Botacio y Gabriela Rogers Alcaldía de San Miguelito; donde fuimos atendidos por Juan Bustamante Representante Legal de Inmobiliaria La Tesorera, S.A., y por su equipo de trabajo tales como José Santos, Carmen Rodríguez, Jorge Gaitán, Luis Bustamante, Jonathan Vega, Carlos Hernández y Kelly Gómez en representación de ITS Consultants (Consultor Ambiental).

Posteriormente nos dirigimos al área donde se construiría la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, la cual descargará a la quebrada La Tesorera.

La inspección técnica culminó a las 11:30 a.m.

EVIDENCIA FOTOGRÁFICA

Información de la Inspección			
Promotor:	Inmobiliaria La Tesorera, S.A.	Fecha:	31 de marzo de 2025
			
<p>Foto No. 1. Fuente: Rosario Oberto</p>		<p>Foto No. 2. Fuente: Rosario Oberto</p>	
			
<p>Foto No. 3 Fuente: Rosario Oberto</p>		<p>Foto No. 4 Fuente: Rosario Oberto</p>	
<p>Fotografías No. 1, No. 2, No. 3, y No. 4: Quebrada La Tesorera.</p>			

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
Sección Operativa de Seguridad Hídrica

ANÁLISIS TÉCNICO:

El proyecto “PH Torres del Norte” consiste en un desarrollo residencial. Se construirán dos (2) edificios tipo comercial/ residencial con nueve (9) locales en planta baja y 20 apartamentos y quince (15) edificios de tipo de residencia con 64 apartamentos cada uno. El acceso se realizará por la carretera Chivo-Chivo. Contará con áreas de uso público como parques Infantiles, áreas deportivas, y áreas para actividades al aire libre; a ubicarse en Corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito y provincia de Panamá; en la finca No. 30430706, con código de ubicación 8A08. El proyecto se desarrollará en un área de 7 ha + 9,544.85 m² y consiste en un desarrollo residencial.

En atención al componente del recurso hídrico en el punto 5.6 Hidrología del Estudio de Impacto Ambiental (pág. 81), “el área del proyecto forma parte de la Cuenca 142 corresponde a los ríos entre Caimito y Juan Díaz, se sitúa en la vertiente del Pacífico, dentro de la provincia de Panamá y ocupa una superficie de 383 Km², representando el 0.51% del territorio nacional.

Colindante al área del proyecto se ubica la quebrada Tesorera, misma que es afluente del Río Abajo”. Durante la inspección de campo se observó que la quebrada Tesorera presentaba un caudal bajo probablemente producto de la época seca. A pesar de esta condición, se observó que el agua circula de manera continua, lo que sugiere que, aunque el caudal sea reducido, hay un flujo activo.

En cuanto a la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental en el punto 4.5.2. Líquidos se indica que durante la Operación (pág. 61) “Los desechos líquidos se dispondrán en una planta de tratamiento de aguas residuales con capacidad para tratar todos los efluentes domésticos de los apartamentos, para luego descargar sus aguas en la quebrada La Tesorera cumpliendo con los parámetros establecidos en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2000 y Reglamento Técnico DGNTICOPANIT 47-2000”, sin embargo en el punto 5.6.1 Calidad de aguas superficiales del Estudio de Impacto Ambiental, se indica “El 5 de septiembre de 2024, se tomaron dos muestras de agua superficial de agua, para las cuales se analizaron parámetros de aceites y grasas, Coliformes fecales, DBO5, detergentes, hidrocarburos totales, OD, pH, sólidos suspendidos, hidrocarburos totales, sólidos disueltos, temperatura, turbiedad y transparencia.

El muestreo y análisis fue realizado por la empresa Envirolab, laboratorio ambiental y de higiene ocupacional, debidamente acreditado. Los resultados indicaron que tres (3) parámetros de la muestra 08097-24 Quebrada próxima a la entrada de PTAR aguas arriba (17P 661878; 1001522) y cuatro (4) de la muestra 08098-24 Quebrada próxima a la salida de PTAR aguas abajo (17P 661928; 1001535), están fuera del límite permitido en el Decreto Ejecutivo No.75 del 4 de junio de 2008, por el cual se dicta la norma primaria para uso recreativo con y sin contacto directo”. Por lo que el promotor deberá establecer un monitoreo constante de la PTAR, para asegurar que se cumplan con los límites máximos permisibles los parámetros y no aportar afectación a la fuente hídrica.

En el Anexo 14.10 del Estudio de Impacto Ambiental se presenta el estudio Hidrológico e Hidráulico de dicha fuente hídrica y el plano de Delimitación de drenaje de dicha quebrada; en donde se establecen recomendaciones que deben ser implementadas para proteger el entorno natural de fuente hídrica y garantizar la seguridad de las infraestructuras adyacentes del proyecto.

CONCLUSIONES:

- Que producto de evaluar el componente hídrico y de realizar inspección técnica de campo al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado “PH Torres del Norte”, se concluye que Inmobiliaria La Tesorera, S.A.:
 - ✓ Debe cumplir Reglamento Técnico DGNTI – COPANIT 35-2019 Denominada “Medio Ambiente y protección de la salud, seguridad, calidad de agua, descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de agua continentales y marinas”.

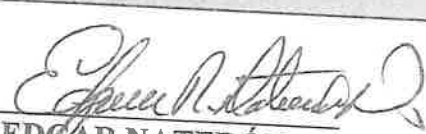
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
Sección Operativa de Seguridad Hídrica

- ✓ Debe cumplir con los artículos 23 y 24 Ley N° 1 del 3 de febrero de 1994, Ley Forestal, sobre protección de bosques de galería, en áreas adyacentes a lagos, lagunas y ríos.
- ✓ Cumplir con las con las recomendaciones y conclusiones establecidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico presentes Anexo 14.10 del Estudio de Impacto Ambiental.

RECOMENDACIONES:

- Remitir copia del presente Informe Técnico del componente hídrico a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, en atención a correo electrónico recibido el 28 de marzo de 2025, para continuar con el proceso de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado "PH Torres del Norte".

CUADRO DE FIRMAS:

Elaborado por:	Revisado por:
 ROSARIO OBERTO Técnica de la Sección Operativa de Seguridad Hídrica	 EDGAR NATERÓN Director Regional de Panamá Metropolitana, Encargado





REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

bmm
4D

MINISTERIO DE
AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-131-2025

PARA: **GRACIELA PALACIOS**
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

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



ASUNTO: Respuesta al Memorando-DEIA-0160-1803-2025

FECHA: 09 de abril del 2025

Por este medio damos respuesta al memorando Memorando-DEIA-0160-1803-2025 del 18 de marzo de 2025; a través del cual la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental donde solicitan emitir criterio técnico por parte de esta Dirección, con respecto al proceso de evaluación del estudio de impacto ambiental Categoría II, proyecto denominado “**PH TORRES DEL NORTE**”, promovido por la **INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.**; localizado en Corregimiento de Omar Torrijos, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Se adjunta los siguientes informes:

Sección de Evaluación de Impacto Ambiental: Informe Técnico de Inspección DRPM-SEIA-No. 003-07-04-2025.

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

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN DRPM-SEIA-No. 003-07-04-2025.

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	“PH TORRES DEL NORTE”	
PROMOTOR:	INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.	
CATEGORÍA:	II	
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	CORREGIMIENTO OMAR TORRIJOS, DISTRITO DE SAN MIGUELITO, PROVINCIA DE PANAMÁ.	
FECHA DE INFORME:	07 DE ABRIL DE 2025	
EXPEDIENTE DRPM:	DRPM-II-F-002-2025	
EXPEDIENTE DEIA:	DEIA-II-F-017-2025	
PARTICIPANTES	NOMBRE	ORGANIZACIÓN / INSTITUCIÓN
	Consultora Kelly Gómez	Consultor
	Agrimensor Luis Bustamante	Promotor
	Ing. Jonathan Vega	Promotor
	Ing. Carmen Rodríguez	Promotor
	Ing. José Santos	Promotor
	Ing. Juan Bustamante	Promotor
	Arq. Carlos Hernández	Promotor
	Maysiris Menchaca	Mi Ambiente- DRPM- Sección de Evaluación de Impacto Ambiental
	Rosario Oberto	Mi Ambiente- DRPM- Sección de Seguridad Hídrica
	Alex Botacio	Municipio de San Miguelito
	Gabriela Rogers	Municipio de San Miguelito
	Yamitzel Gutiérrez	Ministerio de Cultura

II. ANTECEDENTES

En fecha 20 de marzo de 2025, se recibe en la Dirección Regional del Panamá Metropolitana del Ministerio del Ambiente, el Memorando-DEIA-0160-1803-2025 del 18 de marzo de 2025; a través del cual la Dirección de Evaluación Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, realiza envío del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto denominado “PH TORRES DEL NORTE”, promovido por INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.; con el objetivo que se emita criterio técnico referentes al mismo.

En fecha 27 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emite las notas DRPM-324-2025, DRPM-325-2025, DRPM-326-2025, DRPM-327-2025 DRPM-328-2025, DRPM-329-2025, DRPM-330-2021, DRPM-331-2025, también por medio de correo electrónicos, a través de la cuales les extendió respectivamente la invitación a la participación de la inspección técnica ocular para el día 31 de marzo de 2025, al polígono propuesto del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II proyecto denominado “PH TORRES DEL NORTE” cuyo promotor INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.; y las Unidades Sectoriales Ambientales (UAS) las cuales son: Dirección de la Unidad Ambiental del Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Dirección de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura (Mi Cultura), Dirección de la Unidad Ambiental del Ministerio de Obras Públicas (MOP), Sub Dirección General de Salud Ambiental del Ministerio de Salud (MINSa), Dirección de Unidad Ambiental del Instituto Nacional de Alcantarillados (IDAAN), Dirección de Unidad Ambiental del

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), Municipio de San Miguelito.

III. OBJETIVO

Realizar inspección técnica ocular al área propuesta para el desarrollo del proyecto a fin de determinar si las características descritas para los ambientes físicos, biológicos, socioeconómicos referidas en el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, del proyecto denominado “PH TORRES DEL NORTE”, guardan correlación con las características observadas en campo.

IV. METODOLOGÍA

Consiste en la evaluación y análisis de la información plasmada en el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, presentado por el promotor **INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.**; donde primeramente se realiza una inspección ocular al área propuesta, posterior se confecciona un informe técnico de inspección de los aspectos observado en campo y descrito en el documento del estudio de impacto ambiental, presentado para la solicitud de la viabilidad ambiental.

V. DATOS GENERALES

Breve descripción del proyecto:

Que de acuerdo la documentación aportada y complementaria por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto consiste:

El proyecto se desarrollará en un área de 7 ha + 9,544.85 m² y consiste en un desarrollo residencial. Se construirán 2 edificios tipo comercial/ residencial con 9 locales en planta baja y 20 apartamentos y 15 edificios de tipo de residencia con 64 apartamentos cada uno. El acceso se realizará por la carretera Chivo-Chivo. Contará con áreas de uso público como parques Infantiles, áreas deportivas, y áreas para actividades al aire libre.

VI. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA INSPECCIÓN OCULAR:

Detalles de la inspección:

El día lunes 31 de marzo de 2025, siendo las 10: a.m. nos apersonamos al lugar propuesto para el desarrollo del futuro proyecto, “PH TORRES DEL NORTE”, estudio de impacto ambiental categoría II, a fin de realizar inspección técnica ocular del área.

En el lugar fuimos atendidos por personal del equipo consultor del EsIA, por personal técnico y consultor del proyecto, se les informó el motivo de nuestra visita y seguidamente procedimos a realizar un recorrido perimetral por el polígono, donde se desarrollará el proyecto.

Durante la inspección se realizaron actividades tales como: toma de fotografías, lista de asistencia de los participantes, observación y verificación de aspectos físicos, biológicos, socio-económicos propios de la zona.

Para llegar al sitio a inspeccionar, localizado en el corregimiento de Omar Torrijos, nos dirigimos por la Vía Transistmica, después se toma la vi hacia Chivo Chivo donde se llegó al área del proyecto.

Aspectos ambientales observados durante el recorrido:

Aspectos físicos:

Topografía: Se pudo observar que durante el recorrido se observó la topografía del terreno irregular con pendientes muy pronunciadas.

Aguas superficiales: Se observó en las áreas transitadas en la inspección, depresiones naturales, además la Quebrada la Tesorera. Se nos indicó por parte de los técnicos del promotor que el cuerpo de agua Quebrada Tesorera, se encuentra colinda con el polígono,

además se pudo llegar al punto de descarga, para la futura planta de tratamiento de aguas residuales.

Calidad del Aire: No se percibió incidencia o contaminación de la calidad del aire, además por ser una zona con abundante vegetación, no se visualizó contaminación o afectación para este componente.

Ruido: El ruido percibido fue de las aves que se encontraba en las copas de los árboles frondosos.

Aspectos Biológicos:

Flora: Se observó, especies de gramíneas, arbustos y árboles frondosos. Especie de árboles observados fueron: nombre común (Espavé, Barrigón, Guarumo, Indio Desnudo y otros).

Fauna: Durante el recorrido la fauna observada, fue ave y reptil pequeño (meracho) como

Aspectos Socioeconómicos: El proyecto se ubica en la zona de Chivo Chivo, en el corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito. A pesar que el terreno predomina la vegetación, en su área circundante existen viviendas e industria.

VII. CONCLUSIÓN:

El área propuesta para el desarrollo del proyecto guarda relación con las características descritas para los ambientes físicos, biológicos y socioeconómicos, referidas en el Estudio de Impacto Ambiental categoría II, del proyecto **"PH TORRES DEL NORTE"**.

VIII. RECOMENDACIONES:

Luego de la inspección ocular realizada al área correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado **"PH TORRES DEL NORTE"**, continuar con el proceso evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental presentado, cumpliendo con las normativas y leyes ambientales vigentes.



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
MAYSIRIS MENCHACA
ING. EN MANEJO DE
CUENCOS Y AMBIENTE
IDONEIDAD N° 603

MAYSIRIS MENCHACA
Técnico Evaluador

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

ITZEL GONZÁLEZ T.

Jefa de la Sección Evaluación de Impacto
Ambiental, encargada.







EDGAR R. NATERON N.

Director Regional de Panamá
Metropolitana, encargado.



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE MEDIO AMBIENTE
EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ
METROPOLITANA
IDONEIDAD N° 603

ANEXOS FOTOGRÁFICOS

	
Figura N°1: Se observó durante el recorrido vegetación exuberante, conformada por especies de gramíneas, arbusto y árboles de gran altura.	Figura N°2: Durante el recorrido, se pudo visualizar una zona con mucha vegetación, también pendientes pronunciadas, además nos acompañó personal de técnico del Municipio de San Miguelito y el técnico consultor ambiental.
	
Figura N°3: Se evidenció durante la inspección, que la topografía es muy irregular, con pendientes muy predominantes.	Figura N°4: Se muestra árboles predominantes en el sitio, que son indicadores de su zona de vida, en este caso se pudo observar árbol Espavé de gran tamaño.

Handwritten signature and initials



Figura No.5: Se muestra en la imagen, las trochas existentes, además en ciertas secciones se contaba con pasos temporales en zonas, debido a los drenajes naturales.



Figura No.6: Imagen muestra personal técnico que participo en la inspección, tanto personal del promotor y de las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS).



Figura No.7: Se muestra en la imagen fotográfica, sección visita de la Quebrada La Tesorera.



Figura No.8: Se evidencia que la Quebrada La Tesorera, cuenta con flujo constante y caudal bajo en el momento de la inspección.