

Ministerio de Ambiente  
Dirección Regional de Chiriquí  
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental  
Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental  
Informe No. 048-2024

I. DATOS GENERALES

FECHA:	06 DE SEPTIEMBRE DE 2024
NOMBRE DEL PROYECTO:	“RESIDENCIAL CONDESA REAL”.
PROMOTOR:	INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.
REPRESENTANTE LEGAL:	JOSÉ ANÍBAL TRIBALDOS ANGUIZOLA, con cédula de Identidad Personal: 4-103-1967.
UBICACIÓN:	Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

II. ANTECEDENTES

El día cuatro (04) de junio de 2024, el promotor INVERSIONES LOS LLANOS, S.A. Representada Legalmente por JOSÉ ANÍBAL TRIBALDOS ANGUIZOLA, con cédula de identidad personal No. 4-103-1967; presentó al Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado “RESIDENCIAL CONDESA REAL”, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores HERCYLARIZA PÉREZ y ARIATNY ORTEGA, personas naturales, debidamente inscritos en el Registro de Consultores activos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IRC -023-2023 e IRC 040-2019, (respectivamente).

Según el EsIA, el proyecto “RESIDENCIAL CONDESA REAL”, consistirá en el desarrollo de todas las obras, actividades y trabajos para el establecimiento de toda la infraestructura de servicio y la conformación de 69 lotes para la construcción de residencias unifamiliares bajo la norma Residencial de Baja Densidad (R-1). En general se proyecta destinar 4 ha 3,588.88 m<sup>2</sup> en área residencial, 4,193.20m<sup>2</sup> en áreas de uso público, se ocuparán 304.92 m<sup>2</sup> para tanque de agua y en área para servidumbre pública (calles, aceras, áreas verdes y cunetas) se proyectan 1 ha 2,896.48 m<sup>2</sup>. Se construirán calles en hormigón con derechos de vía de 13.20 m y 15.00 m, manteniendo su continuidad a través de rampas cumpliendo con la Ley de equiparación de oportunidades para personas con discapacidad. El proyecto también incluirá los servicios básicos de suministro de agua potable y energía eléctrica.

El proyecto en mención, se desarrollará en la Finca con Folio Real No. 30425458 Código de Ubicación 4510, la cual tiene una superficie actual o resto libre de 6 ha 1126 m<sup>2</sup> 38 dm<sup>2</sup>, propiedad de la empresa INVERSIONES LOS LLANOS, S.A., la cual se encuentra debidamente registrada en el Folio No. 429814, según consta en el Certificado emitido por el Registro de Público de Panamá.

El monto de inversión es tres millones quinientos mil balboas con 00/100 (B/ 3, 500, 000.00), desde la etapa de planificación hasta su etapa de construcción.

De acuerdo a la información proporcionada en el EsIA, el proyecto se encuentra ubicado en las siguientes coordenadas; las cuales fueron verificadas por parte de la Dirección de Información Ambiental (DIAM):

Coordenadas del polígono UTM WGS-84		
Punto	m.E	m.N
1	338755.214	930067.014
2	338665.718	930114.467



67  
63

3	338628.488	930131.963
4	338518.891	930197.203
5	338363.929	930290.750
6	338297.488	930165.154
7	338444.577	930084.916
8	338698.676	929945.260

Coordenadas del pozo y tanque		
Punto	mE	mN
1	338583.702	930135.435
2	338593.031	930153.07
3	338580.125	930160.752
4	338570.443	930142.45

Fuente: Coordenadas presentadas en el EsIA

Que mediante el **PROVEÍDO DRCH-ADM-046-2024**, del 6 de junio de 2024, (visible en el expediente administrativo), MiAMBIENTE admite la solicitud de evaluación y ordena la fase de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“RESIDENCIAL CONDESA REAL”**, y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Como parte del proceso de evaluación, se verificaron las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental en la Dirección de Información Ambiental (DIAM), la cual se envió para verificación el día **2 de julio de 2024**; en tanto que DIAM emitió sus comentarios mediante informe **GEOMATICA-EIA-CAT 1-0414-2024**, señalando lo siguiente: “...Con los datos proporcionados se generaron dos (2) polígonos, denominados: Polígono con una superficie (6 ha + 1,126.36 m2), Pozo y tanque con una superficie (0 ha + 304.924 m2) los mismo se ubican FUERA de los límites del SINAP. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, ario 2012, los polígonos se ubican en las categorías de "Otro cultivo anual", "Pasto" y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: III — 100.000% (Arable, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas)...”

Que el día **25 de junio de 2024**, se realiza inspección al área propuesta para el desarrollo del proyecto, por parte del personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y personal por parte del Promotor; posteriormente el día **11 de julio de 2024**, se emite el **Informe Técnico de Inspección No. 051-2024**.

Que el día **15 de julio de 2024**, se emite a la Sección de Seguridad Hídrica la **NOTA-SEIA-079-07-2024**, por medio de la cual se remite el EsIA – Cat I del proyecto antes mencionado, para que dicha sección emita su criterio técnico sobre la viabilidad del proyecto.

Que el día **19 de julio de 2024**, se recibe en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, la **NOTA-SSHCH-128-2024**, emitida por la Sección de Seguridad Hídrica, en donde emite criterio técnico sobre la viabilidad del proyecto; en donde indica lo siguiente: “...se indica que no existen observaciones adicionales sobre las respuestas de las aclaraciones, ni sobre las aguas subterráneas o la cercanía de la tina de oxidación. El único comentario textual recibido es el siguiente: "Sin embargo, se le reitera al promotor cumplir estrictamente con los niveles seguros de terracería para las secciones del proyecto que se encuentren colindantes a la fuente hídrica, con el fin de que estas áreas no se vean afectadas negativamente por inundaciones, producto de crecidas extraordinarias...”

Que el día **19 de julio de 2024**, se elabora la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**, mediante la cual se le solicita al Representante Legal de la empresa promotora información aclaratoria respecto al EsIA –

68



Cat. I presentado; notificándose por escrito el Representante Legal de la empresa promotora el día 31 de julio de 2024.

Que el día 29 de julio de 2024, el Representante Legal de la empresa promotora realiza la entrega de las respuestas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite a la Sección de Seguridad Hídrica, la **NOTA-SEIA-099-08-2024**, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la **NOTA-DRCH-2340-08-2024**, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Municipio de David, la **NOTA-DRCH-2341-08-2024**, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, la **NOTA-DRCH-2343-08-2024**, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Ministerio de Salud, la **NOTA-DRCH-2342-08-2024**, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**.

Que el día 21 de agosto de 2024, se recibe la **NOTA-SSHCH-159-2024**, a través de la cual, la Sección de Seguridad Hídrica, emite sus comentarios respecto a la consulta realizada a través de la **NOTA-SEIA-099-08-2024**.

Que el día 28 de agosto de 2024, se recibe la nota de fecha 27 de agosto de 2024, a través de la cual, la Dirección de Gestión Ambiental de la Alcaldía de David, emite sus comentarios respecto a la consulta realizada a través de la **NOTA-DRCH-2341-08-2024**; en donde indica lo siguiente: *"La Promotora del Proyecto deberá cumplir con toda la legislación ambiental que regula el Proyecto, abarcando factores biofísicos y socioambientales. Durante la visita al proyecto, se observó que el desarrollo se encuentra a aproximadamente 200 metros de las tinas de oxidación situadas en la vía hacia el vertedero de la ciudad de David. Se recomienda verificar si, en el proceso de consulta ciudadana (encuestas), se informó adecuadamente a la comunidad sobre esta proximidad, ya que las tinas pueden liberar malos olores en ciertas épocas del año (estación seca) debido al tratamiento de descomposición de efluentes sanitarios."*

Que el día 3 de septiembre de 2024, se recibe Informe Técnico, a través del cual, el Centro de Salud de San Mateo, emite sus comentarios respecto a la consulta realizada a través de la **NOTA-DRCH-2342-08-2024**, en donde indica lo siguiente: *"...En relación a la localización del polígono del proyecto, podemos notar que al noroeste de este polígono se encuentra el relleno sanitario controlado de la ciudad de David, por lo que es necesario que se cumpla estrictamente con la distancia que exige la norma para esto casos, que es de 2,000 metros hasta el área poblada más cercana (decreto 275 del 21 de julio de 2004 art. 5 n° 1 y 6). Al noreste aproximadamente a menos de 500 metros del proyecto, se encuentra la laguna de oxidación de las aguas residuales del alcantarillado municipal de David, del cual en algunos momentos generan olores ofensivos al ambiente, lo cual puede generar molestias; al cumplir estrictamente con todas las normas ambientales que existen para el desarrollo y construcción del proyecto, se garantiza la mayor mitigación de impactos negativos que se puedan presentar, en beneficio de la población a y el entorno medioambiental... Recomendaciones: Antes de iniciar la construcción de pozos para agua potable, estructuras, se debe obtener el permiso sanitario*



*de construcción en el centro de salud que le corresponde (san mateo). Presentar prueba de rendimiento del pozo y resultados de análisis bacteriológicos y fisicoquímicos del agua destinada a consumo humano, de incumplir con las normas existentes, aplicar ley 14 del 18 de mayo de 2007, que establece los delitos contra el ambiente...*”

Que el momento de elaborado, el presente Informe Técnico de Evaluación No. 048-2024, no se recibió comentarios respecto a la **NOTA-DRCH-2343-08-2024**, referente a la consulta realizada al Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales; por lo que se procederá a aplicar el artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2024.

### III. ANÁLISIS TÉCNICO

Una vez revisado el expediente administrativo y analizado tanto el EsIA – Cat. I y las respuestas presentadas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**, se determina qué misma presenta deficiencias en los siguientes aspectos:

1. Respecto al criterio utilizado para la medición de partículas suspendidas PM10 donde se manifiesta que fue de una hora en contraposición con la normativa que establece un período de veinticuatro horas, La Resolución No. 021 de 24 de enero del 2023, la cual adopta los valores de referencia de calidad de aire recomendados por las Guías Global de Calidad de Aire (GCA) 2021 de la Organización Mundial de la Salud. Esta resolución también establece los métodos de muestreo para la vigilancia del cumplimiento de dicha normativa. Conforme al Artículo Octavo de la mencionada resolución, específicamente para contaminantes como PM2.5 y PM10, se establece que el muestreo debe llevarse a cabo en un período de veinticuatro (24) horas continuas por un Organismo de Evaluación de la Conformidad (OEC) acreditado por el Consejo Nacional de Acreditación de Panamá (CNA), bajo la norma ISO 17020. Este proceso debe utilizar métodos de muestreo y mediciones ambientales debidamente acreditados por el CNA de Panamá. Por lo anterior, se le solicita:

a) Describir, El motivo por el cual se optó por utilizar el criterio de una hora en lugar del período estándar de 24 horas.

2. Según el Decreto Ejecutivo No. 71 de 1964, que regula las industrias molestas y establece medidas y distancias mínimas para la instalación de actividades que, por su naturaleza, puedan representar peligros para la salud o causar molestias públicas, se especifica que la distancia mínima requerida es de 300 metros. Teniendo en cuenta que el proyecto se encuentra a 290 metros de la tina de oxidación de la ciudad de David, es evidente que no cumple con esta distancia mínima establecida. Al realizar la medición utilizando las coordenadas proporcionadas por el promotor, se confirma que la distancia entre el proyecto y la tina de oxidación es inferior a la establecida por el decreto mencionado, lo cual plantea interrogantes sobre la adecuación del sitio elegido para la instalación de la actividad regulada. Por lo anterior deberá:

b) Aclarar, por qué no se contempló la distancia, los impactos y las medidas específicas para la instalación de la actividad, a pesar de no cumplir con lo establecido por el Decreto Ejecutivo No. 71 de 1964.

3. Considerando la proximidad del vertedero público de David (975 metros), y a la tina de oxidación de David, que se encuentra a menos de 300 metros,

a. Aclarar, por qué no se tomó en cuenta esas preguntas específicas sobre olores molestos en las encuestas aplicadas.

4. En relación con el abastecimiento de agua potable para el desarrollo residencial, el promotor señala en la página 31, en la cual se indica: "Que el mismo será por medio de un pozo"; se ha identificado la cercanía de la tina de oxidación, la quebrada San Cristóbal y el vertedero de la ciudad de David, que produce lixiviados. Por lo que se solicita:

a. Aclarar, como el promotor podrá garantizar la calidad y cantidad del agua a través del tiempo, que suministrará al proyecto a través del pozo.



5. El promotor indica en la página 31 del informe: "Aguas residuales: Cada vivienda manejará sus aguas residuales a través de un tanque séptico, cumpliendo con las disposiciones del Ministerio de Salud. Considerando lo anterior
6. a. Aclarar, cómo garantizará que la actividad que él promueve no contamine la fuente de agua subterránea, en cumplimiento con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019, que regula la descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de agua continentales y marinas, asegurando así la protección del medio ambiente y la salud pública.

Aunado a ello, mediante la nota SSHH-128-2024, del 18 de julio de 2024, la Sección de Seguridad Hídrica ha emitido el siguiente comentario: Terracería y Protección de Fuentes Hídricas: *El promotor deberá cumplir estrictamente con los niveles seguros de terracería para las secciones del proyecto colindantes con fuentes hídricas. Esto es para evitar efectos negativos en estas áreas debido a posibles inundaciones provocadas por crecidas extraordinarias.* Suministro de Agua: *El promotor ha indicado que el suministro de agua se proveerá a través de un pozo perforado. Por lo tanto, deberá solicitar un permiso de explotación de agua subterránea al Ministerio de Ambiente, conforme al artículo 9 del Decreto Ejecutivo N° 70, que regula el otorgamiento de permisos y concesiones para el uso de aguas.* Control de Partículas en Suspensión: *Para mitigar las partículas en suspensión generadas por los trabajos de construcción, se recomienda que el promotor tramita los permisos para uso temporal de agua al Ministerio de Ambiente, de acuerdo con el Decreto Ley N° 35 del 22 de septiembre de 1966.* Concesión para Uso de Agua: *Posterior a la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), el promotor deberá solicitar al Ministerio de Ambiente la concesión para el uso de agua, conforme al Decreto Ley N° 35 del 22 de septiembre de 1966, que regula el uso del agua en la República de Panamá.*

Cabe señalar que, en esta ocasión, no se ha emitido un comentario específico sobre la calidad de las aguas subterráneas ni sobre la sostenibilidad del recurso a futuro.

**Comentarios de la Alcaldía de David:** la misma emite los siguientes comentarios técnicos en su área de competencia:

- *La Promotora del Proyecto deberá cumplir con toda la Legislación Ambiental que regula el Proyecto. (Factores Biofísicos y Socio - ambientales).*
- *Observamos en la visita al Proyecto, que el desarrollo del Proyecto se encuentra cerca (200 mts), de las tinas de Oxidación que están en la vía hacia el vertedero de la ciudad de David; Recomendamos si dentro de la consulta ciudadana (encuestas); se detalló y se les explico a la comunidad entrante, sobre esta condición, ya que estas tinas en una temporada del año; (estación seca). liberan malos olores. Por el tratamiento de descomposición de efluentes sanitarios.*

Por otra parte, el promotor propone asignar 3,000.00 USD para la ejecución del Plan de Manejo Ambiental a lo largo de un período de dos años resulta inadecuada considerando la magnitud y periodicidad de las medidas de mitigación requeridas.

Este monto, destinado a abordar impactos ambientales críticos, no se ajusta a la envergadura de las actividades propuestas ni a los costos operativos asociados.

Las medidas de mitigación detalladas, que incluyen la reducción de partículas de polvo, el control del ruido, la preservación de la vegetación natural, y la gestión de desechos sólidos y líquidos, demandan una inversión significativa para su implementación efectiva.

En particular, las actividades de monitoreo y control deben realizarse con la frecuencia establecida en el plan, incluyendo tareas semanales, trimestrales y semestrales. Estos requerimientos implican un gasto recurrente en recursos materiales y personal capacitado que excede lo que el presupuesto actual puede cubrir.



**Comentarios del Ministerio de Salud:** el mismo emite los siguientes comentarios técnicos en su área de competencia:

- *Para la realización de este proyecto se presenta un estudio de impacto ambiental, categoría 1, por lo que es de suma importancia la prevención o mitigación de los impactos ambientales negativos que se pueden evitar.*
- *En relación a la calidad del agua, calidad del suelo, buena disposición de desechos, buena disposición de las aguas residuales, evitar la liberación de partículas de polvo durante el movimiento de tierra, decreto 2 de 2008.*
- *Se debe mantener un programa para controlar los artrópodos y roedores según resolución 195 del 17, de marzo de 2004.*
- *Cumplir con la ley 6 del 11 de marzo de 2007, que norma el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos.*
- *Cumplir con los reglamentos técnicos COPANIT para agua potable: 21-393-99, 22-394-99, 23-395-99.*
- *Cumplir con la ley 35 del 22 de septiembre de 1996 de uso del agua.*
- *En relación con las aguas residuales, cumplir con las normas de COPANIT 39-2000, 35-2000 Y 47-2000.*

A su vez emite las siguientes **conclusiones:**

- *En relación a la localización del polígono del proyecto, podemos notar que al noroeste de este polígono se encuentra el relleno sanitario controlado de la ciudad de David, por lo que es necesario que se cumpla estrictamente con la distancia que exige la norma para esto casos, que es de 2,000 metros hasta el área poblada más cercana (decreto 275 del 21 de julio de 2004 art. 5 n° 1 y 6).*
- *Al noreste aproximadamente a menos de 500 metros del proyecto, se encuentra la laguna de oxidación de las aguas residuales del alcantarillado municipal de David*

Aunque el proyecto propuesto no está clasificado como una industria molesta, es crucial considerar que la normativa sigue siendo pertinente para evaluar la proximidad a instalaciones que pueden generar impactos significativos.

La cercanía a tales fuentes de molestias debe ser evaluada cuidadosamente para asegurar que se minimicen los posibles efectos negativos en la salud y el bienestar de la comunidad.

El tratamiento propuesto por el promotor, que utiliza hipoclorito de calcio, es eficaz para la desinfección biológica del agua, asegurando la eliminación de microorganismos patógenos. Sin embargo, este método tiene una capacidad limitada para tratar contaminantes químicos y físicos.

Dado que el agua está en cercanía de áreas con posible infiltración de lixiviados, es crucial complementar este tratamiento con métodos adicionales que aborden tanto los contaminantes químicos como los físicos. Esto garantizará una calidad de agua adecuada, eliminando posibles riesgos asociados con la presencia de contaminantes en el entorno.

En el proceso de participación ciudadana, el promotor proporciona dos hojas en las que se incluye la lista de personas participantes.

En este documento se detallan 22 nombres; sin embargo, se ha observado que algunos participantes no han completado sus firmas, y otros han omitido la información de su cédula.



Esta falta de detalles puede afectar la validez del registro y es importante que todos los datos requeridos sean correctamente cumplimentados para asegurar la integridad del proceso.

En relación con el impacto ambiental asociado a las actividades de construcción, se ha identificado que la metodología de inspección ocular, utilizada actualmente para monitorear diversos factores, presenta limitaciones significativas. La lista de aspectos a evaluar incluye el incremento de erosión hídrica y eólica, partículas de polvo, niveles de ruido, accidentes laborales, desechos líquidos y sólidos, pérdida de vegetación natural y aumento del tráfico vehicular.

A pesar de que la inspección ocular proporciona una visión general de estos aspectos, no es suficiente para garantizar un monitoreo preciso y exhaustivo.

La metodología ocular carecer de la sensibilidad y precisión necesarias para detectar cambios sutiles en la calidad del aire y del agua, así como para evaluar con exactitud el impacto acústico y la acumulación de desechos. Además, este método no permite la cuantificación precisa de los niveles de impacto ni la identificación temprana de problemas potenciales.

Por todo lo anterior mencionado y conforme a lo evaluado por la Dirección Regional de Chiriquí, se procederá aplicar lo que emana el artículo 68 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, el cual establece que: *"...El Ministerio de Ambiente, previo análisis técnico y/o legal, rechazará el Estudio de Impacto Ambiental por alguno de los siguientes motivos:*

- 1. El Estudio de Impacto Ambiental, carece u omite información que permita realizar una evaluación integral, o no cumple con las exigencias y requerimientos, previstos en esta reglamentación para cada categoría.*
- 2. Las medidas de mitigación ambiental propuestas no evitan, no reducen, no corrigen, no controlan o no compensan los impactos negativos identificados.*
- 3. No cumple con las exigencias y requerimientos previstos en las normas que regulan la actividad, obra o proyecto, objeto del Estudio de Impacto Ambiental, y/o existan normativas que impidan su desarrollo en el área propuesta.*
- 4. Cuando se incorpore o suministre información falsa y/o inexacta al Estudio de Impacto Ambiental..."*

Una vez analizado y evaluado el EsIA, se considera que el mismo no cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y No. 2 de 27 de marzo de 2024, y dicho EsIA reconoce que el proyecto genera impactos negativos bajos o leves, sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales, del área de influencia donde se pretende desarrollar; por lo que se considera viable en la categoría propuesta.

#### IV. CONCLUSIONES


Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental, se concluye lo siguiente:

1. El Estudio de Impacto Ambiental adolece de información relevante y esencial para calificar ambientalmente el proyecto objeto del Estudio de Impacto Ambiental.
2. El Estudio en evaluación no cumple con los requisitos formales y administrativos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.
3. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo Ambiental, propone medidas de mitigación y prevención, no apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo de la actividad.
4. El Texto Único de la Ley 41 de 1998, en su artículo 2; define Evaluación de Impacto Ambiental: *"Sistema de advertencia temprana para la toma de decisiones, cuya finalidad es verificar continuamente el cumplimiento de las normas y políticas ambientales de proyectos públicos y privados. Este instrumento permite anticipar, prevenir y gestionar los impactos ambientales,*

*así como integrar las consideraciones ambientales al diseño, formulación y ejecución de obras, actividades y proyectos”*

## V. RECOMENDACIONES


Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **RECHAZAR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **“RESIDENCIAL CONDESA REAL”**, cuyo promotor es la sociedad **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.**, representada legalmente por **José Aníbal Tribaldos Anguizola** con cedula de identidad personal No. **4-103-1967**.

  
**ING. HERMES DE GRACIA M. SC**  
Evaluador de la Sección de Evaluación de  
Impacto Ambiental



  
**MGTER. THARSIS GONZÁLEZ**  
Jefa de la Sección de Evaluación de  
Impacto Ambiental  
Ministerio de Ambiente - Chiriquí



  
**ING. EDUARDO AGUILAR**  
Director Regional, Encargado  
Ministerio de Ambiente – Chiriquí





**República de Panamá**  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**RESOLUCIÓN DRCH-IA-RECH-001-2024**  
**De 06 de Septiembre de 2024**

Por la cual se rechaza el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto **“RESIDENCIAL CONDESA REAL”**.

El Suscrito Director Regional Encargado, del Ministerio de Ambiente de Chiriquí en uso de sus facultades legales, y

**CONSIDERANDO:**

Que el promotor, **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.** propone realizar el proyecto **“RESIDENCIAL CONDESA REAL”**.

Que el día cuatro (04) de junio de 2024, el promotor **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.** Representada Legalmente por **JOSÉ ANÍBAL TRIBALDOS ANGUIZOLA**, con cédula de identidad personal **No. 4-103-1967**; presentó al Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“RESIDENCIAL CONDESA REAL”**, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **HERCYLARIZA PÉREZ y ARIATNY ORTEGA**, personas naturales, debidamente inscritos en el Registro de Consultores activos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones **IRC -023-2023 e IRC 040-2019**, (respectivamente).

Según el EsIA, el proyecto **“RESIDENCIAL CONDESA REAL”**, consistirá en el desarrollo de todas las obras, actividades y trabajos para el establecimiento de toda la infraestructura de servicio y la conformación de 69 lotes para la construcción de residencias unifamiliares bajo la norma Residencial de Baja Densidad (R-1). En general se proyecta destinar 4 ha 3,588.88 m<sup>2</sup> en área residencial, 4,193.20m<sup>2</sup> en áreas de uso público, se ocuparán 304.92 m<sup>2</sup> para tanque de agua y en área para servidumbre pública (calles, aceras, áreas verdes y cunetas) se proyectan 1 ha 2,896.48 m<sup>2</sup>. Se construirán calles en hormigón con derechos de vía de 13.20 m y 15.00 m, manteniendo su continuidad a través de rampas cumpliendo con la Ley de equiparación de oportunidades para personas con discapacidad. El proyecto también incluirá los servicios básicos de suministro de agua potable y energía eléctrica.

El proyecto en mención, se desarrollará en la Finca con Folio Real No. 30425458 Código de Ubicación 4510, la cual tiene una superficie actual o resto libre de 6 ha 1126 m<sup>2</sup> 38 dm<sup>2</sup>, propiedad de la empresa **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.**, la cual se encuentra debidamente registrada en el Folio No. 429814, según consta en el Certificado emitido por el Registro de Público de Panamá.



El monto de inversión es tres millones quinientos mil balboas con 00/100 (B/ 3, 500, 000.00), desde la etapa de planificación hasta su etapa de construcción.

De acuerdo a la información proporcionada en el EsIA, el proyecto se encuentra ubicado en las siguientes coordenadas; las cuales fueron verificadas por parte de la Dirección de Información Ambiental (DIAM):

Coordenadas del polígono UTM WGS-84		
Punto	m.E	m.N
1	338755.214	930067.014
2	338665.718	930114.467
3	338628.488	930131.963
4	338518.891	930197.203
5	338363.929	930290.750
6	338297.488	930165.154
7	338444.577	930084.916
8	338698.676	929945.260

Coordenadas del pozo y tanque		
Punto	mE	mN
1	338583.702	930135.435
2	338593.031	930153.07
3	338580.125	930160.752
4	338570.443	930142.45

Fuente: Coordenadas presentadas en el EsIA

Que mediante el **PROVEÍDO DRCH-ADM-046-2024**, del 6 de junio de 2024, (visible en el expediente administrativo), MiAMBIENTE admite la solicitud de evaluación y ordena la fase de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“RESIDENCIAL CONDESA REAL”**, y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Como parte del proceso de evaluación, se verificaron las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental en la Dirección de Información Ambiental (DIAM), la cual se envió para verificación el día **2 de julio de 2024**; en tanto que DIAM emitió sus comentarios mediante informe **GEOMATICA-EIA-CAT 1-0414-2024**, señalando lo siguiente: “...Con los datos proporcionados se generaron dos (2) polígonos, denominados: Polígono con una superficie (6 ha + 1,126.36 m2), Pozo y tanque con una superficie (0 ha + 304.924 m2) los mismo se ubican FUERA de los límites del SINAP. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, ario 2012, los polígonos se ubican en las categorías de "Otro cultivo anual", "Pasto" y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: III — 100.000% (Arable, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas) ...”



Que el día 25 de junio de 2024, se realiza inspección al área propuesta para el desarrollo del proyecto, por parte del personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y personal por parte del Promotor; posteriormente el día 11 de julio de 2024, se emite el Informe Técnico de Inspección No. 051-2024.

Que el día 15 de julio de 2024, se emite a la Sección de Seguridad Hídrica la NOTA-SEIA-079-07-2024, por medio de la cual se remite el EsIA – Cat I del proyecto antes mencionado, para que dicha sección emita su criterio técnico sobre la viabilidad del proyecto.

Que el día 19 de julio de 2024, se recibe en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, la NOTA-SSHCH-128-2024, emitida por la Sección de Seguridad Hídrica, en donde emite criterio técnico sobre la viabilidad del proyecto; en donde indica lo siguiente: "...se indica que no existen observaciones adicionales sobre las respuestas de las aclaraciones, ni sobre las aguas subterráneas o la cercanía de la tina de oxidación. El único comentario textual recibido es el siguiente: "Sin embargo, se le reitera al promotor cumplir estrictamente con los niveles seguros de terracería para las secciones del proyecto que se encuentren colindantes a la fuente hídrica, con el fin de que estas áreas no se vean afectadas negativamente por inundaciones, producto de crecidas extraordinarias..."

Que el día 19 de julio de 2024, se elabora la NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024, mediante la cual se le solicita al Representante Legal de la empresa promotora información aclaratoria respecto al EsIA – Cat. I presentado; notificándose por escrito el Representante Legal de la empresa promotora el día 31 de julio de 2024.

Que el día 29 de julio de 2024, el Representante Legal de la empresa promotora realiza la entrega de las respuestas a la NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite a la Sección de Seguridad Hídrica, la NOTA-SEIA-099-08-2024, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la NOTA-DRCH-2340-08-2024, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Municipio de David, la NOTA-DRCH-2341-08-2024, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024.

Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, la NOTA-DRCH-2343-08-2024, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024.



Que el día 16 de agosto de 2024, se emite al Ministerio de Salud, la NOTA-DRCH-2342-08-2024, en donde se solicita emitir criterio técnico sobre el desarrollo del proyecto, referente a las respuestas presentadas a la NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024.

Que el día 21 de agosto de 2024, se recibe la NOTA-SSHCH-159-2024, a través de la cual, la Sección de Seguridad Hídrica, emite sus comentarios respecto a la consulta realizada a través de la NOTA-SEIA-099-08-2024.

Que el día 28 de agosto de 2024, se recibe la nota de fecha 27 de agosto de 2024, a través de la cual, la Dirección de Gestión Ambiental de la Alcaldía de David, emite sus comentarios respecto a la consulta realizada a través de la NOTA-DRCH-2341-08-2024; en donde indica lo siguiente: "La Promotora del Proyecto deberá cumplir con toda la legislación ambiental que regula el Proyecto, abarcando factores biofísicos y socioambientales. Durante la visita al proyecto, se observó que el desarrollo se encuentra a aproximadamente 200 metros de las tinajas de oxidación situadas en la vía hacia el vertedero de la ciudad de David. Se recomienda verificar si, en el proceso de consulta ciudadana (encuestas), se informó adecuadamente a la comunidad sobre esta proximidad, ya que las tinajas pueden liberar malos olores en ciertas épocas del año (estación seca) debido al tratamiento de descomposición de efluentes sanitarios."

Que el día 3 de septiembre de 2024, se recibe Informe Técnico, a través del cual, el Centro de Salud de San Mateo, emite sus comentarios respecto a la consulta realizada a través de la NOTA-DRCH-2342-08-2024, en donde indica lo siguiente: "...En relación a la localización del polígono del proyecto, podemos notar que al noroeste de este polígono se encuentra el relleno sanitario controlado de la ciudad de David, por lo que es necesario que se cumpla estrictamente con la distancia que exige la norma para estos casos, que es de 2,000 metros hasta el área poblada más cercana (decreto 275 del 21 de julio de 2004 art. 5 n° 1 y 6). Al noreste aproximadamente a menos de 500 metros del proyecto, se encuentra la laguna de oxidación de las aguas residuales del alcantarillado municipal de David, del cual en algunos momentos generan olores ofensivos al ambiente, lo cual puede generar molestias; al cumplir estrictamente con todas las normas ambientales que existen para el desarrollo y construcción del proyecto, se garantiza la mayor mitigación de impactos negativos que se puedan presentar, en beneficio de la población y el entorno medioambiental... Recomendaciones: Antes de iniciar la construcción de pozos para agua potable, estructuras, se debe obtener el permiso sanitario de construcción en el centro de salud que le corresponde (San Mateo). Presentar prueba de rendimiento del pozo y resultados de análisis bacteriológicos y fisicoquímicos del agua destinada a consumo humano, de incumplir con las normas existentes, aplicar ley 14 del 18 de mayo de 2007, que establece los delitos contra el ambiente..."

Que el momento de elaboración, el presente Informe Técnico de Evaluación No. 048-2024, no se recibió comentarios respecto a la NOTA-DRCH-2343-08-2024, referente a la consulta