

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TECNICO DE EVALUACION No. 002-2025

AL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE EsIA DEL PROYECTO
“RESIDENCIAL CONDESA REAL”

I. DATOS GENERALES

| | |
|----------------------|--|
| FECHA: | 13 de mayo de 2025 |
| NOMBRE DEL PROYECTO: | RESIDENCIAL CONDESA REAL |
| PROMOTOR: | INVERSIONES LOS LLANOS, S.A. |
| CONSULTORES: | HERCYLARIZA PEREZ – IRC-023-2023 ARIATNY ORTEGA – IRC-040-2019 |
| UBICACIÓN: | CORREGIMIENTO DE SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ |

II. ANTECEDENTES

Que el día **cuatro (4) de junio de 2024**, el señor **JOSÉ ANIBAL TRIBALDOS ANGUILZOLA**, con número de cédula No. **4-103-1967**, Representante Legal de **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I, denominado: “**RESIDENCIAL CONDESA REAL**”, ubicado en el corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, provincia de Chiriquí, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **HERCYLARIZA PEREZ / ARIATNY ORTEGA**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones **IRC-023-2023** e **IRC-040-2019**, (respectivamente).

Que de acuerdo al EsIA, el proyecto consistirá en el desarrollo de todas las obras, actividades y trabajos para el abastecimiento 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 m² en área residencial, 4,193.20 m² en áreas de uso público, se ocuparán 304.92 m² para tanque de agua y en área para servidumbre pública (calles, aceras, áreas verdes, cunetas) se proyectan 1 ha 2,896.48 m². 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 m² 38 dm², 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 Público de Panamá.

El monto total de la inversión, de acuerdo con el EsIA presentado, se estima en tres millones quinientos mil balboas con 00/100 (**B/. 3,500,000.00**).

Que, luego de la evaluación integral e interinstitucional del EsIA y las respuestas presentadas a la **NOTA-DRCH-AC-2087-07-2024**, mediante Informe Técnico No. 048-2024, visible en la foja 62 a la 69, se recomienda su rechazo, fundamentándose en que el mencionado EsIA no cumple con los requisitos formales y administrativos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN No. 002-2025 AL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE EsIA DEL PROYECTO “RESIDENCIAL CONDESA REAL”

Que mediante **RESOLUCIÓN DRCH-IA-RECH-001-2024**, de 6 de septiembre de 2024, se rechaza el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “**RESIDENCIAL CONDESA REAL**”, cuyo promotor es **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.**, la cual es notificada por escrito el 23 de septiembre de 2024, al representante legal **JOSE ANIBAL TRIBALDOS ANGUILZOLA** (ver fojas 70 a la 79 del expediente administrativo correspondiente).

Que el 30 de septiembre de 2024, el señor **JOSE ANIBAL TRIBALDOS ANGUILZOLA**, con cédula de identidad personal **No. 4-103-1967**, en calidad de Representante Legal, presentó en tiempo oportuno Recurso de Reconsideración contra la **RESOLUCIÓN DRCH-IA-RECH-001-2024**, correspondiente al proyecto denominado: “**RESIDENCIAL CONDESA REAL**” (visible en fojas 86 a 105 del expediente administrativo correspondiente).

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

El presente Recurso de Reconsideración se fundamenta en varios puntos que a continuación detallamos:

“(...) III. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN:

Que el Recurso de Reconsideración que interpone **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.**, en contra de la **RESOLUCIÓN DRCH-IA-RECH-001-2024**, de 6 de septiembre de 2024; se sustenta en lo siguiente:

Para los efectos de sustentación de este Recurso de Reconsideración, se hace necesario, establecer un orden de las consideraciones con las cuales el Ministerio de Ambiente decidió rechazar el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I para el proyecto Residencial Condesa Real, en ese sentido la Resolución en el Artículo 1 señaló que el EsIA categoría I no cumple con lo dispuesto en el Artículo 68 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, y particularmente, este Artículo, modificado por el Artículo 16 del Decreto No. 2 de 27 de marzo de 2024, se presenta en la parte final del antecedente Vigésimo Quinto presentado en el presente Recurso de Reconsideración; es decir, puede entenderse que a criterio de quienes evaluaron el Estudio de Impacto Ambiental, el documento presentado, incurre en cada uno de los 4 (cuatro) puntos que establece el Artículo 68 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Artículo 16 del Decreto No. 2 de 27 de marzo de 2024, a saber:

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.*

Según lo descrito en el presente Recurso de reconsideración, *no existen referencias en la resolución que, a criterio de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, justifique el incumplimiento del Numeral 4 del artículo 68 antes citado*. Además, se considera que hubo

imprecisión en la justificación del rechazo, por lo que tal decisión es improcedente e injustificada. Argumentando entre otras cosas:

(...) PARAGRÁFOS 1, 2 y 3 Acápite A (página 96 del expediente administrativo).

...Como bien se puede determinar, el vertedero controlado de David no fue conceptualizado en el marco del Decreto Ejecutivo No. 275 del 21 de julio de 2004. El vertedero controlado de David no fue estructurado, ni programado para manejar 300 toneladas o más de desechos de manera diaria. En el año 2017, específicamente el jueves 27 de julio de 2017, se aprueba el Acuerdo No. 29 del Consejo Municipal de David, "Que aprueba el plan de desarrollo municipal del distrito de David 2017-2030, en dicho documento se deja constancia de las toneladas mensuales que maneja el relleno controlado; en la página 69 se indica que el SACH colecta alrededor de 3,000 toneladas de residuos mensuales con una recolección diaria, esto representa aproximadamente 100 toneladas diarias.

El Plan de Desarrollo Municipal del Distrito de David, está diseñado tomando en consideración la totalidad de la normativa aplicable vigente al momento de su aprobación, pues se elaboración contó con la participación directa o indirecta de todas las autoridades municipales, de gobierno central y con la representación de la sociedad organizada, y en este sentido prevé el desarrollo de comunidades en la periferia del Relleno o vertedero controlado. Esto Claro está, porque no aplica el Decreto Ejecutivo No. 275 en discusión. Tan es así, que años recientes se han aprobado proyectos y otros y otros se encuentran en desarrollo, ubicándose a distancias inferiores a 2 (dos) kilómetros incluso menores a la existente en el proyecto que nos atañe, todos cumpliendo con las normativas aplicables y vigentes...

(...) PARAGRÁFO 2 Acápite A (página 97 del expediente administrativo).

El Promotor, en la fase de evaluación o de prefactibilidad, gestionó tanto la certificación de uso de suelo por parte del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio de David, como la aprobación del Anteproyecto por parte del Ministerio de Vivienda. Estos documentos formaron parte del Estudio de Impacto Ambiental y están visibles en la sección de anexos del EsIA en la página 103 (Certificación de uso de suelo), 186 y 187 (hojas de plano del anteproyecto aprobado por el MIVIOT). Cabe señalar que, estas instituciones no hubiesen realizado aprobación alguna, si el proyecto incumplía alguna normativa en relación con su localización; es decir, el proyecto se apega a lo aprobado en el Plan de Ordenamiento Territorial, a razón de lo cual, el promotor continúa con los procesos que debe cumplir en su fase de planificación, entre ellos el Estudio de Impacto Ambiental...

(...) PARAGRÁFOS 3 y 5 Acápite A (página 98 del expediente administrativo).

...El Decreto Ejecutivo No. 275 en análisis, es para el establecimiento de rellenos sanitarios de 300 toneladas o más diarias, y establece distancias que se deben cumplir para poder desarrollarlos; no hay un solo indicativo que impida, que existiendo estos y que cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Ejecutivo No 275, no se puedan establecer poblados en distancias menores a 2 kilómetros...

...Por lo antes expuesto, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría 1, así como el proyecto Residencial Condesa Real, cumplen a cabalidad con los criterios establecidos para su implementación y desarrollo, por lo tanto, se rechaza y solicita revocar o anular la Resolución No. DRCH-IA-RECH-001-2024 y se proceda a culminar el proceso de evaluación, con la aprobación respectiva del Estudio de Impacto Ambiental.

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN No. 002-2025 AL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE EsIA DEL PROYECTO “RESIDENCIAL CONDESA REAL”

(...) PARAGRÁFO 2, 4 y 7 Acápite B (página 100 del expediente administrativo).

1....Con relación al distanciamiento de las tinas de oxidación del IDAAN...El Decreto Ejecutivo No. 71 de 1964 no es aplicable, tampoco en la interpretación en sentido contrario porque existe una norma particular, con base en la cual se aprobó el anteproyecto...Los impactos que se presentan en el deber ser, son a cabalidad los que el proyecto genera, las medidas se establecen sobre los impactos, en este sentido el Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto Residencial Condesa Real cumple.

...Sobre el abastecimiento de agua potable...vale además reiterar que la aplicación del distanciamiento de las tinas de oxidación es errónea y por lo tanto inválida. Además, se presentó con las aclaraciones una prueba de la calidad del agua, en cuyo caso, el procedimiento sugerido para garantizar la calidad del agua potable es válido...

2. Sobre los comentarios expuestos por la Sección de Seguridad Hídrica.

Los comentarios realizados por la Sección de Seguridad Hídrica no evidencian deficiencias del estudio, básicamente se emiten para aportar al evaluador una visión más panorámica de aspectos que debe tomar en cuenta durante la evaluación del EsIA. En un punto a punto (comentario por comentario) justificamos:

- *Hace alusión a los niveles seguros de terracería: el proyecto está alejado (más de 50m) de las fuentes hídricas y muy por encima de los niveles de la fuente hídrica.*
- *Advierte de la necesidad de tramitar el permiso de exploración de agua subterránea, lo cual es correspondiente.*
- *Advierte de la tramitación del permiso para uso de agua a utilizar para el control de polvo, lo que también es correspondiente y usual.*
- *Advierte sobre la necesidad de que el promotor tramite la concesión para uso de agua de pozo.*

Los puntos anteriores, no identifican una deficiencia en el Estudio de Impacto Ambiental.

3. Sobre lo expuesto por el Técnico Yángües de Saneamiento Ambiental del Centro de Salud de San Mateo.

...Más allá, el informe en discusión aporta recomendaciones en el tenor de la ejecución del proyecto, es decir, insta a cumplir con la obtención del permiso de construcción de pozos y estructuras en el centro de salud de San Mateo, además solicita presentar la prueba de rendimiento del pozo y los análisis de calidad de agua...En conclusión no se identifican deficiencias ni incumplimientos de normativas en el EsIA.

4. Sobre las medidas de mitigación ambiental propuestas...

- *El promotor ha tomado en cuenta las características topográficas del sitio, que, por su condición plana, no requerirá de mayor movimiento de suelo, por lo tanto, se reducen los riesgos de impacto asociados.*
- *El proyecto se encuentra distante de las fuentes hídricas superficiales tales como quebradas o ríos, por lo tanto, no aplicará medidas de protección a bosques de galería, cauces u otras que normalmente son necesarias.*
- *El proyecto no presenta pendientes pronunciadas y/o formación de depresiones pronunciadas que aceleren los procesos erosivos.*

- *El proyecto limita con dos barreras de cercas vivas que coadyuvan a mitigar la erosión eólica, también contribuye a mitigar, condiciones externas por olores u otros aspectos derivados de agentes externos.*
- *El promotor posee otros proyectos en ejecución, por lo que, contempla reutilizar elementos sobrantes y lo en desuso de estos proyectos: asimismo, mediante la clasificación de residuos de materiales de los otros proyectos, se obtienen elementos que servirán en la aplicación de las medidas que se establezcan en el Plan de Manejo Ambiental. Los materiales como geotextil, láminas de cinc para cercas y bodegas,*

Así las cosas, el EsIA Cat. I cumple con las exigencias y requerimientos previstos en la reglamentación para la categoría 1. La información presentada permite realizar una evaluación integral del Estudio, incluyendo la información aclaratoria presentada. No aplica, por lo tanto, aplicar el artículo 68 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 modificado por el Artículo 16 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Concluyendo con este punto, queda demostrado que el proyecto contempla las medidas suficientes para evitar, reducir, mitigar, compensar o controlar los impactos negativos identificados (**PARÁGRAFO 3, PÁG. 103 del expediente administrativo**).

Por los antes dicho, no se ubican motivos para aplicar el numeral 2 ni el numeral 4 del artículo 68 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, de manera que se rechaza por improcedente y se solicita revocar o anular la Resolución No. DRCH-IA-RECH-001-2024 y se proceda a culminar el proceso de evaluación, con la aprobación respectiva del Estudio de Impacto Ambiental categoría I para el proyecto Residencial Condesa Real...

CONCLUSIONES (Foja 104 del expediente administrativo)

- *No existe justificación alguna para rechazar el Estudio de Impacto Ambiental categoría I para el proyecto Residencial Condesa Real.*
- *El EsIA contiene la información relevante y esencial para calificar ambientalmente el proyecto.*
- *El EsIA cumple con los requisitos formales y administrativos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, en razón de lo cual se emitió la providencia de admisión.*
- *El EsIA en su Plan de Manejo Ambiental propone las medidas de mitigación y prevención apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo de la actividad.*
- *El EsIA para el proyecto Residencial Condesa Real, cumple el propósito de ser un sistema de advertencia temprana para la toma de decisiones, cuya finalidad, entre otras es, anticipar, prevenir y gestionar los impactos ambientales, así como integrar las consideraciones ambientales al diseño, formulación y ejecución de obras, actividades y proyectos, en conformidad con el Texto Único de Ley 41 de 1998.*
- *Corresponde, por lo tanto, revocar lo resuelto en la Resolución No. DRCH-IA-RECH-001-2024, retrotraer el Estudio de Impacto Ambiental a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental para culminar el proceso de evaluación, con la aprobación respectiva del Estudio de Impacto Ambiental categoría I para el proyecto Residencial Condesa Real.*

Pruebas y Sustentación:

1. *Copia simple del contrato de servicios entre el Municipio de David y la empresa Servicios Municipales de Aseo, S.A., del 30 de abril de 1999.*
2. *Copia simple de las páginas 1,4 y 69 del contrato No. 29 que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del distrito de David.*
3. *Copia simple del mapa No. 38: Propuesta de uso de suelo para en centro urbano del distrito de David.*
4. *Copia simple de la página No. 196 de las normas de Ordenamiento Territorial para el distrito de David, basadas en la Resolución No. 160 del 22 de julio de 2002*
5. *Captura de pantalla de la página PREFASIA referente al proyecto Residencial Condesa Real.*
6. *Imagen del Google Earth donde se aprecian los proyectos de Urbanización establecidos o en desarrollo dentro de un radio de 2 kilómetros del relleno controlado de David.*
7. *Prueba No. 7: No se aportó información (ver página 105 del expediente administrativo).*

Por las razones esbozadas de hecho y de derecho y con base en las consideraciones expuestas que sustentan nuestro Recurso de Reconsideración; el promotor solicita de la manera más atenta posible, al Director Regional del Ministerio de Ambiente, provincia de Chiriquí, se valore las justificaciones presentadas, debidamente soportadas, y en correspondencia, dentro del término contemplado por la ley, y que se reconsidere la resolución DRCH-IA-RECH-001-2024 de 6 de septiembre de 2024.

IV. 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, la información aclaratoria, y el recurso de reconsideración, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del estudio.

En cuanto al **AMBIENTE FÍSICO** de acuerdo a la información contenida en el EsIA, respecto a la **Caracterización de suelo** señala: “*Según el mapa de la capacidad agrologica de los suelos de la República de Panamá el proyecto se encuentra en un área donde predominan los suelos III (Suelos arables, con limitaciones severas en la selección de plantas)*”. (Ver página 38 del EsIA).

Para la **Descripción del Uso del suelo**, según lo descrito en el EsIA, se indica: “*El terreno donde se desarrollará el proyecto es de uso pecuario, el mismo tiene 3 árboles y la finca colinda con una cerca viva de limoncillo*”. (Ver página 39 del EsIA).

En cuanto a la **Descripción de la Topografía**, en el EsIA se indica: “*La topografía del terreno es plana. Con el movimiento de tierra, busca no impactar de manera significativa la topografía del terreno natural, para ellos se ha definido que las rasantes de las calles sigan de una manera paralela el terreno natural, para evitar así grandes cantidades de corte y relleno... Por otro lado, se estima que el proyecto tendrá rellenos en unos 9,687.04 m³, por lo que puede considerarse que existe un balance entre las cantidades de corte y relleno del proyecto.*” (Ver página 40 del EsIA).

En cuanto a la **Hidrología**, según lo descrito en el EsIA, “*El área del proyecto pertenece al sistema de la subcuenca del río David, el cual pertenece a la Cuenca (108), ubicado en la provincia de Chiriquí. El río Principal de la Cuenca se denomina río Chiriquí y su longitud aproximada es de 108 kilómetros. Cabe destacar que, al extremo norte de la finca, opuesto INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN No. 002-2025 AL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE EsIA DEL PROYECTO “RESIDENCIAL CONDESA REAL”*

al área de desarrollo del proyecto colinda con la quebrada San Cristóbal, sin embargo, la lejanía de esta (algo más 65 metros) al sitio específico donde se desarrollará el proyecto, impide que la misma se vea afectada por el desarrollo de este.”

En cuanto al punto 5.6. Hidrología, correspondiente a la **Calidad de Agua Superficiales**, en el EsIA se indica: “No aplica, al no existen fuentes permanentes o temporales de aguas que sean afectados con el desarrollo del proyecto... no colinda con ríos, o quebradas, ni zonas pantanosas”. (Ver página 41 del EsIA).

En cuanto al **Aire** en el EsIA, “el promedio de partículas suspendidas en un periodo de 1 hora fue de 21.25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ para el punto 1. De acuerdo con las recomendaciones sobre contaminantes atmosféricos de la Resolución No. 021 de 24 de enero del 2023 los niveles promedios para partículas suspendidas PM10 no debe superar 75 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 24 horas. Ver en anexos informe de calidad de aire”. (Ver página 41 del EsIA)

En cuanto al **Ruido**, según lo descrito en el EsIA, "...El resultado obtenido en el PUNTO1 fue de 43.2 dBA con una incertidumbre es de ± 1.75 , por lo tanto, el nivel sonoro se mantiene dentro de los límites permisibles. Ver en la sección de anexos resultados.” (Ver página 42 del EsIA).

En cuanto a las **Vibraciones**, según lo descrito en el EsIA, “De acuerdo a la Norma aplicable DIN4150, según la estructura inspeccionada el valor máximo de velocidad para un rango de frecuencia de 1 a 10 Hz debe ser igual o inferior a 20 mm/s y el valor registrado es de 2 mm/s; para el rango de frecuencia comprendido entre 10 y 50 Hz el valor de velocidad debe estar por debajo o entre los 20 y 40 mm/s, el valor máximo registrado fue de 0.02 mm/s y para las frecuencias entre 50 a 100 Hz el valor de velocidad máxima debe estar por debajo o entre 40 y 50 mm/s y el máximo registrado fue de 0.002 mm/s.”

En cuanto a las **Olores Molestos**, según lo descrito en el EsIA, "Según el informe realizado en el área del proyecto, en el punto 1, la intensidad del olor se encuentra por debajo del nivel permitido para áreas de tipo Agropecuario. Ver en anexos informe de olores molestos." (Ver página 42 del EsIA).

En cuanto a los **Aspectos Climáticos**, según lo descrito en el EsIA: "El sitio cuenta con un clima subecuatorial con estación seca según la taxonomía de A. McKay (2000), se presenta como el clima de mayor extensión en Panamá. Es cálido, con promedios anuales de temperatura de 26.5 a 27.5 °C en las tierras bajas (< 20 msnm), en tanto que para las tierras altas (aprox. 1,000 m) la temperatura puede llegar a 20°C. Se encuentra en las tierras bajas y montañosas hasta 1,000 metros de altura en la vertiente del Pacífico en Chiriquí."

En cuanto al análisis del **AMBIENTE BIOLÓGICO**, según lo descrito en el EsIA, señala que “...En el terreno del futuro proyecto se puede observar un área cubierta de gramíneas y herbáceas con árboles dispersos...”.

En cuanto a la **Características de la flora** según lo señalado en el EsIA, "La flora que acompaña los terrenos donde se desarrollará el proyecto está compuesta por la presencia de gramíneas y árbol de higuerón, además la finca con una cerca viva de limoncillo. Cabe resaltar que la finca es de uso pecuario". (Ver página 47 del EsIA).

En cuanto a la **Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción** según lo señalado en el EsIA, “No se aplicó un inventario forestal, por las características de la vegetación en el área de desarrollo del proyecto, ya que la vegetación existente en el área es escasa y se reduce a gramíneas y dos árboles de higuerón (*Ficus luschnathiana*)”.

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN No. 002-2025 AL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE EsIA DEL PROYECTO “RESIDENCIAL CONDESA REAL”

Referente a la **fauna**, según la información contenida en el EslA, señala: “*Siendo un área pequeña para evaluar y debido al uso que se le da al suelo (pecuario) y a la falta de flora en el mismo, el día de la inspección para el levantamiento de la línea base no se observó ninguna especie de fauna dentro del polígono. Sin embargo, en los alrededores se pueden observar aves de paso como: gallotes (Coragyps atratus), talingo (cassidis mexicanus) algunos reptiles como Borrigueros (Ameiva Ameiva). No se registraron especies endémicas, ni de distribución restringida, ni especies protegidas por las leyes panameñas*”. (Ver página 51 del EsIA).

En cuanto al **AMBIENTE SOCIOECONÓMICO**, según el EslA, “*El proyecto Residencial “CONDESA REAL” se localiza en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí. La comunidad donde se desarrollará el proyecto se ubica en un área urbana en donde los últimos años se ha ido desarrollando un sistema en el que coexiste una zona residencial y comercial. En esta área se pueden encontrar residencias, locales comerciales como Bomba de Combustible, restaurantes, entre otros. En el área de influencia del proyecto se cuenta con todos los servicios básicos necesarios, como son tendido eléctrico, agua potable, cableado telefónico, transporte colectivo y selectivo carreteras asfaltadas, servicios de recolección de desechos, Centros de Salud, escuelas, entre otros. Para determinar la muestra se partió de los siguientes datos: Tamaño poblacional (N): Para determinar el Marco Muestral (N) se tomaron en consideración 48 viviendas ubicadas en un radio de 150 m desde el sitio del proyecto, con los datos descritos se obtuvo una muestra de 25 encuestas, considerando una encuesta por residencia elegida al azar, dentro de la población considerada. Las encuestas se realizaron el día 22 de mayo de 2024, mediante una selección al azar de 48 viviendas y comercios, todas ubicadas en los lugares cercanos al sitio donde se desarrollará el proyecto.*” (Ver página 52 y 55 del EsIA). A continuación, se describe los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas:

- *El 55% (12 personas) dijeron no tener conocimiento del proyecto quedando informadas con la volante informativa y un 45% (10 personas) dijeron tener conocimiento del proyecto.*
- *El 50% (9 personas), de los encuestados respondieron que el proyecto sí generaría beneficios, un 41% (11 personas) dijeron que no y un 9 % no opinó.*
- *El 50% (11 personas), dijeron no identificar afectación o impactos un 50% (11 personas), sí identificó impacto.*
- *El 59% dijo estar de acuerdo, un 32% no opinó y un 9% dijo no estar de acuerdo.*

En cuanto a **Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura**, el EsIA señala que, “*Según el informe de prospección arqueológica la inspección en todo el tramo del proyecto, no se ha observado restos arqueológicos ni otros restos culturales (como petrograbados) que puedan considerarse como parte del Patrimonio Cultural, por lo que se propone que el proyecto en mención sea llevado a cabo según los planes propuestos por el promotor y siguiendo los lineamientos que se esbozan en el Estudio de Impacto Ambiental...*” (ver páginas 191 a la 210).

Hasta este punto, y de acuerdo con la evaluación y análisis del EsIA presentado, se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la Información Aclaratoria mediante **DRCH-AC-2087-07-2024** de 19 de julio de 2024 (ver fojas de la 28 y 29 del expediente administrativo).

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la información aclaratoria solicitada al promotor:

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN No. 002-2025 AL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE EsIA DEL PROYECTO “RESIDENCIAL CONDESA REAL”

Respecto a la pregunta 1, la cual hacía referencia a la medición de partículas suspendidas PM10, como respuesta el promotor indicó: “...es importante destacar que el resultado se mantiene dentro del rango establecido para 24 horas...Tomando en consideración este resultado vs el resultado del análisis de calidad de aire (PM10) durante 1 hora que fue de 21.25 µg/m³, los dos están dentro del rango y no superan el límite permisible, dado que en el área del proyecto no hay fuentes de material particulado o actividades relacionadas. Ver en anexos análisis de calidad de aire (24 horas).” (ver fojas 34 del expediente administrativo). Al respecto el promotor presentó lo solicitado.

Respecto a la pregunta 2, la cual hace referencia al Decreto Ejecutivo No. 71 de 1964; el promotor da respuesta de la siguiente forma: *es muy importante aclarar que el proyecto que se propone no está clasificado como una industria molesta, por lo tanto, no le cabe la aplicación del Decreto Ejecutivo No. 71 de 1964.* [...] Ahora bien, el proyecto en general se ubica por encima de los 300 metros de distancia de las tinas de oxidación de la ciudad de David, dado que solamente una mínima porción del lote No.6 se ubica dentro del rango de los 300 metros, sin embargo, esa área corresponde al retiro posterior del lote, o sea que la residencia prevista no se ubicará en esa franja. [...] con relación al sitio del proyecto, se ubican cortinas naturales de árboles ya desarrollado, que ayudan a mitigar los efectos producidos por las tinas de oxidación. [...] El Plan de Ordenamiento Territorial de David, la finca No. 30425458 presenta la zonificación R1 (Residencial de Baja densidad 200 habitantes/ Hectárea, área mínima de lote 600 m²), además en la sección de anexos se presenta la certificación de este.” (ver fojas 35 a la 38 del expediente administrativo) ... Por lo antes señalado, se incluirá en el Informe Técnico para la consideración en la Resolución, que el promotor deberá informar a los futuros residentes del proyecto, de la existencia de actividades de manejo y disposición de desechos líquidos (tinas de oxidación de la ciudad de David) y sólidos (vertedero público), provenientes del distrito de David y otros.

Respecto a la pregunta 3, la cual hace referencia al tema de olores molestos en las encuestas aplicadas; como respuesta el promotor indica: “*como puede apreciarse en el anexo 14.10, el promotor realizó la medición de olores molestos con un laboratorio certificado y equipos calibrados, el resultado estuvo por debajo del nivel permisible.* [...] De la misma manera, es importante destacar que el proyecto, como tal, no es ni será la fuente u origen de los olores molestos referidos, por lo que esta variable externa está fuera del control del Promotor... También es necesario recalcar que las residencias que comprenden el proyecto se construirán por arriba de los 300 metros, por lo que, aunque la norma citada no es aplicable a la actividad, no se encuentra impedimento para su desarrollo. Por lo anterior, no se consideró necesario incluir preguntas relacionadas con los olores molestos.” (ver foja 38 del expediente administrativo) ... Por lo antes señalado, se incluirá en el Informe Técnico para la consideración en la Resolución, que el promotor deberá mantener y enriquecer el área de la zona de protección de la quebrada San Cristóbal, que colinda con el proyecto, que funcionará como barrera forestal y servirá de filtro natural y vegetal entre las tinas de oxidación y el proyecto residencial, como medida para evitar y/o controlar posibles molestias o afectaciones a los residentes, cuya implementación deberá ser incluida en los informes de seguimiento correspondientes.

Respecto a la pregunta 4, la cual hace referencia al abastecimiento de agua potable para el desarrollo del residencial; como respuesta el promotor indica: “*El tratamiento que se le dará al agua cruda será a través de un dosificador que suministran continua y automáticamente hipoclorito de calcio (cloro) a un tanque de agua, permitiendo proceso de potabilización y purificación del agua.* [...] En la Sección de anexos se agrega una copia de los resultados del muestreo del agua de pozo, realizado en el proyecto.” (ver foja 39 del expediente administrativo). Por lo antes señalado, se incluirá en el Informe Técnico para la consideración

en la Resolución, que el promotor deberá garantizar, previo inicio de obras, que el agua que será suministrada a los residentes del residencial sea apta para consumo humano; a su vez, garantizar que el sistema de pozo tiene la capacidad para abastecer de agua potable a las viviendas propuestas en el presente EsIA. Incluir en el informe de seguimiento correspondiente.

Respecto a la pregunta 5, la cual hace referencia al manejo de las aguas residuales generadas por el proyecto en la fase operativa; como respuesta el promotor indica: “...*Para la etapa de operación el promotor no puede garantizar el tratamiento de las aguas residuales ya que cada propietario es el responsable del manejo adecuado de este residuo. El sistema de tratamiento cada residencia que se construirá será tanque o fosa séptica con una capacidad aproximada a los 290 galones, el sistema incluirá un campo de percolación con tuberías de 4” acanaladas, sus registros y pozo ciego. Estos sistemas se someten a la aprobación del Ministerio de Salud y son de uso y aceptación común de la sociedad...*” (ver fojas 39 a 40 del expediente administrativo).

Ante lo expresado mediante el Recurso de Reconsideración presentado por el Representante Legal de la empresa promotora; luego del análisis y verificación de lo presentado se ha determinado que existen elementos de convicción que pueden ser mitigados, mediante la aplicación de normativas rigurosas y adecuadas, en las diferentes etapas de este tipo de actividades, por parte de la promotora del proyecto.

En adición a las normativas aplicables al proyecto (páginas 35 a 37 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 un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b) Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución AG-0235-2003 del 12 de junio de 2003, del 12 de junio de 2003; para lo cual contara con treinta (30) días hábiles; una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente – Chiriquí, establezca el monto.
- c) Cumplir con los pagos de los aforos por el aprovechamiento de madera de valor comercial.
- d) Presentar ante la correspondiente Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Chiriquí, cada cuatro (4) meses en la etapa de construcción; contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un (1) informe sobre la implementación de las medidas aprobadas, en un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd). Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- e) Cumplir con la Ley Forestal (Ley 1 del 3 de febrero de 1994).
- f) Cumplir con Ley No. 6, de 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”.
- g) Notificar a la Dirección Regional de Chiriquí, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma, al costo del promotor e incluir dichos resultados en el correspondiente Informe de Seguimiento.
- h) Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- i) El promotor está obligado a implementar medidas efectivas para el control de la erosión y partículas suspendidas.
- j) Mantener los diferentes frentes de trabajo debidamente señalizados.
- k) Responsabilizarse del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en al área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de

construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1947 – Código Sanitario.

- l) Cumplir con los Reglamentos Técnicos DGNTI-COPANIT 23-395-99, “Agua. Agua Potable. Definiciones y requisitos generales”; DGNTI-COPANIT 22-394-99, “Agua. Calidad de agua. Toma de muestra para análisis biológico”; y DGNTI-COPANIT 21-393-99, “Agua. Calidad de agua. Toma de muestra”.
- m) Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-35-2019 “Medio Ambiente y Protección de la Salud. Seguridad. Calidad del Agua. Descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas”.
- n) Cumplir con el reglamento DGNTI-COPANIT-43-2001, que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación atmosférica en ambientes de trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- o) Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-44-2000 “Higiene y Seguridad Industrial, Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen ruidos”.
- p) Cumplir con la Ley No. 6 de 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”.
- q) Cumplir con el Decreto Ley No. 35 del 22 de septiembre de 1966 y el Decreto Ejecutivo 70 del 27 de julio de 1973, donde el promotor, previo inicio de actividades, que requieran el uso de agua, deberá contar con los permisos y concesión para el uso del agua.
- r) Cumplir con la resolución No. DM-0427-2021 del 11 de agosto de 2021, “Por la cual se establece el procedimiento para comunicar la ocurrencia de incidentes y/o accidentes ambientales al Ministerio de Ambiente.”.
- s) Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 306 de 4 de septiembre de 2002. “Control de ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales”.
- t) Presentar análisis de calidad de aire ambiental y ruido ambiental cada seis (6) meses durante la etapa de construcción, cuyos resultados deben ser incluidos en los informes de seguimiento.
- u) Colocar barreras físicas o cercas perimetrales provisionales, y mallas de protección, las cuales contribuirán a contener los ruidos, no afectar a los transeúntes o las actividades humanas que se desarrolle cercanas a la zona y prevenir accidentes.
- v) Implementar un sistema efectivo de aguas pluviales de manera que no afecte los predios vecinos, ni cause afectaciones a terceros; por lo que el promotor será responsable.
- w) Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 14 de enero de 2009, “Por el cual se establece la Norma Ambiental de Calidad de Suelos para diversos usos”.
- x) Ejecutar un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restaren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos, insumos, e incluir los resultados en el informe de seguimiento correspondiente.
- y) Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- z) Contar con los permisos y/o autorizaciones debidamente aprobadas por las autoridades e instituciones correspondientes.
- aa) Cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto, el promotor actuará siempre mostrando su mejor disposición a conciliar con las partes actuando de buena fe.
- bb) El promotor deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por el consultor en el Estudio de Impacto Ambiental.

- cc) El promotor deberá informar a los futuros residentes del proyecto, de la existencia de actividades de manejo y disposición de desechos líquidos (tinas de oxidación de la ciudad de David) y sólidos (vertedero público), provenientes del distrito de David y otros.
- dd) El promotor deberá mantener y enriquecer el área de la zona de protección de la quebrada San Cristóbal, que colinda con el proyecto, que funcionará como barrera forestal y servirá de filtro natural y vegetal entre las tinas de oxidación y el proyecto residencial, como medida para evitar y/o controlar posibles molestias o afectaciones a los residentes, cuya implementación deberá ser incluida en los informes de seguimiento correspondientes.
- ee) El promotor deberá garantizar, previo inicio de obras, que el agua que será suministrada a los residentes del residencial sea apta para consumo humano; a su vez, garantizar que el sistema de pozo tiene la capacidad para abastecer de agua potable a las viviendas propuestas en el presente EsIA. Incluir en el informe de seguimiento correspondiente.

V. CONCLUSIONES

- Que a través de la **RESOLUCIÓN DRCH-IA-RECH-001-2024**, con fecha de 6 de septiembre de 2024, se ordena el **RECHAZO** del EsIA categoría I, denominado "**RESIDENCIAL CONDESA REAL**", cuyo promotor es **INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.**
- El Recurso de Reconsideración fue interpuesto en tiempo oportuno por el Representante Legal, en contra de la **RESOLUCIÓN DRCH-IA-RECH-001-2024**, con fecha de 06 de septiembre de 2024.
- Luego del análisis y verificación del Recurso de Reconsideración presentado en tiempo oportuno por promotor, y verificado que el proyecto cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera **VIABLE** el desarrollo de dicha actividad.

VI. RECOMENDACIONES

- **ACEPTAR**, el Recurso de Reconsideración interpuesto a la **RESOLUCIÓN DRCH-IA-RECH-001-2024** con fecha de 6 de septiembre de 2024, presentado el día 30 de septiembre de 2024, por **JOSE ANIBAL TRIBALDOS ANGUILZOLA**.



Ernesto Ponce C.
LICDO. ERNESTO PONCE

Director Regional
Ministerio de Ambiente

Alains Rojas
MGTER. ALAINS ROJAS

Evaluadora



Nelly Ramos E.
MGTER. NELLY RAMOS
Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental- Chiriquí

