

## FORMATO EIA-FEA-014

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
No. 120-2019  
PROYECTO DENOMINADO “P. H. OCEAN VILLAS 56-57”

### I. DATOS GENERALES

FECHA:	9 DE AGOSTO DE 2019.
PROYECTO:	“P. H. OCEAN VILLAS 56-57”.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S. A.
CONSULTORES:	YANIXA ASPRILLA (IRC-056-2002). CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011).
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

### II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto “P. H. OCEAN VILLAS 56-57”, cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecido en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 del 5 de agosto de 2011 y modificado por el decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
- Si el Estudio de Impacto Ambiental hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

### III. ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 5 de julio de 2019; la sociedad **COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S. A.**, inscrita en el Registro Público a Folio No. 723456, a través de apoderado legal es el señor ALFREDO PLACIDO ALEMAN MIRANDA, varón, nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-466-108; presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto “P. H. OCEAN VILLAS 56-57”, elaborado bajo la responsabilidad de YANIXA ASPRILLA (IRC-056-2002) y CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011); personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

En fecha 16 de julio de 2019, mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-097-2019; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** la solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto “P. H. OCEAN VILLAS 56-57”, y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de nueve (9) villas; las villas 1 a 6 constan de 6 unidades de viviendas adosadas: 3 unidades típicas (Villas 2, 3 & 6) y 3 unidades con variaciones internas (Villas 1, 4 & 5); las Villas 7 a 9 constan de 3

#### Nivel 100

- Sala familiar, recamara No.1 y No.2 con walk-in-closet y su baño, recamara No. 3 con su baño.

#### Nivel 200

- Recamara principal con walk-in-closet y baño, den y terraza abierta para barbacoas.

### **Descripción del modelo Villa 2, 3 y 6**

#### Nivel Semisótano:

- Acceso con rampa, tinaquera, escalera, lavandería, depósito, cuarto y baño de empleadas, acceso a residencia, 3 estacionamientos.

#### Nivel 000:

- Entrada principal, sala, comedor, den, cocina, escalera, servicio sanitario de visitas, deck, jacuzzi y área verde.

#### Nivel 100

- Sala familiar, recamara principal con walk-in-closet y su baño, 2 recamaras secundarias con su baño.

#### Nivel 200

- Recamara secundaria con baño, sala familiar, área para aires acondicionados y terraza abierta.

### **Descripción del modelo Villa 4**

#### Nivel Semisótano:

- Acceso con rampa, tinaquera, escalera, lavandería, depósito, cuarto estudio y baño, acceso a residencia y a deck, cuarto de bombas de piscina, 3 estacionamientos.

#### Nivel 000:

- Entrada principal, sala, comedor, cocina, cuarto de despensa, escalera, servicio sanitario de visitas, deck y piscina.

#### Nivel 100

- Sala familiar, recamara No. 1 con walk-in-closet y su baño, recamaras No. 2 y 3 con su baño.

#### Nivel 200

- Recamara principal con walk-in-closet y su baño, área para aires acondicionados y terraza abierta.

### **Descripción del modelo Villa 5**

#### Nivel Semisótano:

- Acceso con rampa, tinaquera, escalera, lavandería, depósito, cuarto y baño de empleadas, acceso a residencia, 3 estacionamientos.

#### Nivel 000:

- Entrada principal, sala, comedor, den, cocina, escalera, servicio sanitario de visitas, deck, jacuzzi y área verde.

#### Nivel 100

- Sala familiar, recamara principal con walk-in-closet y su baño, 2 recamaras secundarias con su baño.

#### Nivel 200

- Recamara secundaria con baño, sala familiar, área para aires acondicionados y terraza abierta.

### **Descripción del modelo Villa 7, 8 y 9**

#### Nivel 000:

- Entrada principal, tinaquera, escalera, lavandería, depósito, cuarto y baño de empleadas, acceso a residencia, 3 estacionamientos.

#### Nivel 100

- Sala, comedor, cocina, escalera, servicio sanitario de visitas.

#### Nivel 200

- 2 recamaras secundaria con baño, cuarto para aires acondicionados y doble altura.

#### Nivel 300

- Sala familiar, recamara principal con walk-in-closet, baño y terraza abierta.

Punto	Coordenada Norte	Coordenada Este
1	1005968.02	676610.032
2	1006022.82	676661.176
3	1006030.47	676623.048
4	1005967.69	676606.62

Dichas coordenadas fueron enviadas para su verificación a la Dirección Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, y se determinó que las mismas se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

#### 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, se procedió a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio:

##### AMBIENTE FÍSICO

###### Caracterización del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...la superficie del mismo esta en su totalidad cubierto de suelo de material de relleno.”

###### Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...El uso actual de la tierra y/o isla donde se desarrollará el proyecto según la normativa vigente, aprobado mediante Resolución No. 439- 2012, de 7 de agosto de 2012, por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Vice ministerio de Ordenamiento Territorial pará la Isla Santa María Parcela 12 PH - La Perla o Isla No.2, es la norma urbana para el desarrollo del proyecto en la isla es RAM, según Acuerdo Municipio de Panamá No. 94, Vigente. Con anteproyecto aprobado R-01-19 de 01-03-2019, por el Municipio de Panamá.”

###### Deslinde de propiedad

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Norte: Calle hacia la isla La Pinta

Sur: Lote 58

Este: Bahía de Panamá

Oeste: Bahía de Panamá”

###### Topografía

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“el terreno fue rellenado y nivelado por una actividad de extractiva de material de préstamo de sitios autorizados por las Autoridades competentes.”

###### Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Dentro de la propiedad no se encuentran recursos hídricos superficiales, sin embargo en el límite este de la propiedad lote IIA-56, se observa el océano pacífico (Bahía de Panamá).”

###### Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No existen fuentes hídricas superficiales en el área del proyecto por las características del mismo.”

## Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No se realizaron muestreos de partículas ni olores debido a que no existen fuentes fijas de emisiones en el área de proyecto...”

## AMBIENTE BIOLÓGICO

### Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...en el área del proyecto no existe vegetación arbórea, leñosa y herbácea natural. (Salvo la grama plantada sobre el lote con fines de ornamentación y paisajismo).”

### Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente

“No fue necesario realizar el inventario forestal, debido a que no existe una estructura arbórea, leñosa y herbácea natural dentro de la propiedad.”

### Características de la fauna

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...no se observó a la fecha la presencia de mamíferos pequeños, roedores, insectos, reptiles o aves. Por lo que no existen elementos de fauna en el área, debido a que es eminentemente un relleno en el lecho marino adosado a tierra firme.”

## AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

### Uso actual de la tierra en sitios colindantes

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En los sitios colindantes al proyecto, (Isla), en la parte norte el uso predominante de la tierra continental es residencial, comercios y edificios PH, en crecimiento destacando la presencia supermercados, hoteles, hospitales residenciales y urbanísticos entre otros.”

### Percepción local sobre el proyecto (a través del plan de participación ciudadana)

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Para determinar la percepción de la población ubicada en torno al proyecto, se realizó una encuesta...”

“...En términos generales la muestra es representativa del total de locales comerciales, viviendas ubicadas en el área y sus alrededores registrados en el corregimiento de San Francisco. La misma se realizó el día 15 de mayo del año 2019.”

### Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- El 100% de los encuestados corresponde al sexo masculino.
- El 70% de los entrevistados manifestó encontrarse en el rango de 18 a 29 años de edad, el 10% en el rango de 30 a 39 años de edad y el 20% en el rango mayo de 40 años de edad.
- El 100% de los entrevistados señaló tener nivel de educación secundario.
- El 85% de los encuestados indicó que trabaja en el área y el 15% que se encontraba de visita en el área.
- El 100% de los encuestados señaló tener conocimiento del proyecto.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto no afectará la tranquilidad del área en cuanto a la seguridad social.
- El 100% de los entrevistados manifestó que el proyecto no afectará los recursos naturales.
- El 100% de los encuestados indicó que la construcción del proyecto no es una actividad peligrosa.

identifican sitios históricos o culturales cercanos al área del proyecto y en las áreas de préstamo para el relleno.”

### **Descripción del paisaje**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El área donde se ubica el proyecto, es eminentemente una isla creada artificialmente rodeada del mar pacífico, con desarrollo Residencial, no presenta el paso de quebradas y ríos, no observamos presencia de fauna y flora. En el área de influencia indirecta del proyecto, existe fuente de ruido y emisiones de gases y partículas. Las características principales de las edificaciones son:

- Edificios de Apartamentos, residencias, locales comerciales, hospitales, supermercados, hoteles y calles pavimentadas de concreto armado con acceso al corredor Sur...”

### **IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS**

- Generación de partículas suspendidas al aire. Levantamiento de polvo. (Etapa de Construcción).
- Generación de ruidos (Etapa de Construcción).
- Generación de desechos Sólidos y Líquidos. (Etapa de Construcción y Operación).

#### **Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto**

Para la caracterización y jerarquización de los impactos ambientales se utilizó el método sugerido por el autor Vicente Fernández Vitora denominado Matriz de importancia luego de realizar la evaluación cualitativa se procedió a generar la matriz, señalando los efectos de una acción sobre un factor ambiental considerado, para finalmente ponderarlos.

A continuación se presenta la evaluación de los impactos ambientales asociados a la ejecución del proyecto.

Tabla Valoraciones de la matriz de Importancia

Valor Mínimo	Valor Máximo	Importancia Del Impacto(Im)
> 75		CRÍTICO (C)
50	75	SEVERO (S)
25	50	MODERADO (M)
0	< 25	COMPATIBLE (CO)

#### **La valoración cuantitativa del impacto, importancia del efecto (IM)**

Impacto Ambiental Identificado	Valor de Importancia	Carácter
Afectación de la calidad de aire y generación de gases por combustión vehicular, equipo y maquinaria.	16	Compatible
Aumento de ruido ambiental.	20	Compatible
Afectación del suelo de relleno por movimiento de suelo, compactación y pavimentación.	16	Compatible
Generación de desechos sólidos y líquidos.	20	Compatible
Potencial desplazamiento de fauna aves.	29	Moderado
Generación de puestos de trabajo.	27	Moderado
Modificación del paisaje/ impactos visual.	33	Moderado

### **PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)**

El promotor indica lo siguiente:

polvo y otras partículas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los materiales de construcción que sean susceptibles de emitir partículas como arena, cemento, material de relleno propio de las excavaciones del lote, etc., deberán colocarse en un área debidamente demarcada y debidamente cubiertos.</li> <li>Los trabajos en los que se utilice maquinaria y equipos, se deberán realizar en horas laborables y por cortos períodos de tiempo para evitar afectar a los vecinos.</li> </ul>
<b>Generación de Ruido</b> El uso de equipo y maquinaria dentro del proyecto, tanto para abrir fundaciones y levantar el PH OCEAN VILLAS 56-57, aumentará los niveles habituales de ruido.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los obreros deberán contar con protección auditiva en las áreas donde sea necesario.</li> <li>Cumplir con la norma de ruidos.</li> <li>La maquinaria deberá permanecer encendida únicamente cuando se esté utilizando.</li> <li>El equipo y maquinaria debe estar en perfecto estado y no tener dispositivos o accesorios diseñados para producir ruido, tales como válvulas, resonadores y pitos.</li> <li>Las actividades se programarán, de tal manera que se minimice la producción simultánea de ruido.</li> </ul>
Generación de Desechos Sólidos y Líquidos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monitoreo constante del manejo y disposición final de los desechos (construcción y conexión de los sistemas de recolección de desechos sólidos y líquidos), en cumplimiento de manuales y normas aplicables al proyecto autorizados por las Autoridades competentes.</li> </ul>

#### Medidas de mitigación recomendadas para los impactos durante la operación.

Impacto No Significativo	Medida de Mitigación Recomendada
Generación de desechos sólidos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los residentes del PH. OCEAN VILLAS 56 - 57, deberán firmar un contrato de recolección de desechos sólidos con un contratista especializado en su manejo y disposición final.</li> <li>Se deberán recolectar los desechos en bolsas plásticas y transportarlas al lugar de acopio temporal colectivo (contenedores). Mantener limpias y sin obstáculos el área donde estarán ubicadas los contenedores.</li> </ul>
Generación de Ruido.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los residentes de la lotificación para el PH. OCEAN VILLAS 56 - 57., y visitantes al mismo deben cumplir con las</li> </ul>

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental, se considera que el mismo cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, y que por medio de la Declaración Jurada reconoce que el proyecto genera impactos negativos de carácter no significativo y es responsable de atender adecuadamente el manejo de los impactos ambientales producidos por el desarrollo del proyecto, por lo que se considera viable.

Además, en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutiva de la Resolución de aprobación.

- 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- Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- c- Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- d- Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- e- Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto, no deben causar alteraciones al ecosistema marino que rodea la isla artificial.
- f- El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”.
- g- Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- h- Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- i- El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- j- Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- k- Cumplir con el Reglamento Técnico 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.
- l- Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- m- Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- n- Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

#### IV. CONCLUSIONES

1- El Estudio de Impacto Ambiental presentado cumple con los requisitos mínimos

3. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

## V. RECOMENDACIONES

1. Luego de la evaluación integral, se recomienda **APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental categoría I, correspondiente al proyecto denominado "**P. H. OCEAN VILLAS 56-57**", promovido por la sociedad **COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S. A.**, por considerar que el mismo cumple con los requisitos mínimos establecidos, consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas y su Plan de Manejo propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; todas estas consideraciones establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012; en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009.
2. Si una vez aprobado el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, el promotor del proyecto requiere realizar alguna modificación, adición o cambio de las técnicas y/o mediadas que fueron establecidas en el referido Estudio de Impacto Ambiental; el mismo deberá presentarlas ante el Ministerio de Ambiente para su evaluación; que de conformidad a lo establecido en el artículo 20 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.

Elaborado por:

  
**YAGEHIRY GARCIA**  
Técnica Evaluadora



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
YAGEHIRY Y. GARCIA A.  
MTRA. EN C. AMBIENTALES  
CENAF. IAN. REC. NAT.  
IDONEIDAD: 5.574-07-M13 \*

Revisado por:

  
**MAYSIRIS MENCHACA**  
Jefa de Sección de Evaluación de Impacto  
Ambiental

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
MAYSIRIS Y. MENCHACA I  
ING. EN MANEJO DE CUENCA Y AGRICULTURA  
IDONEIDAD: 5.574-07-M13 \*

Refrendado por:

  
**MARCOS A. SALABARRÍA V.**  
Director Regional, encargado

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**MARCOS A. SALABARRÍA V.**  
MTRA. EN C. AMBIENTALES CENAF. IAN. REC.NAT  
IDONEIDAD N° 4-661-02-M08