

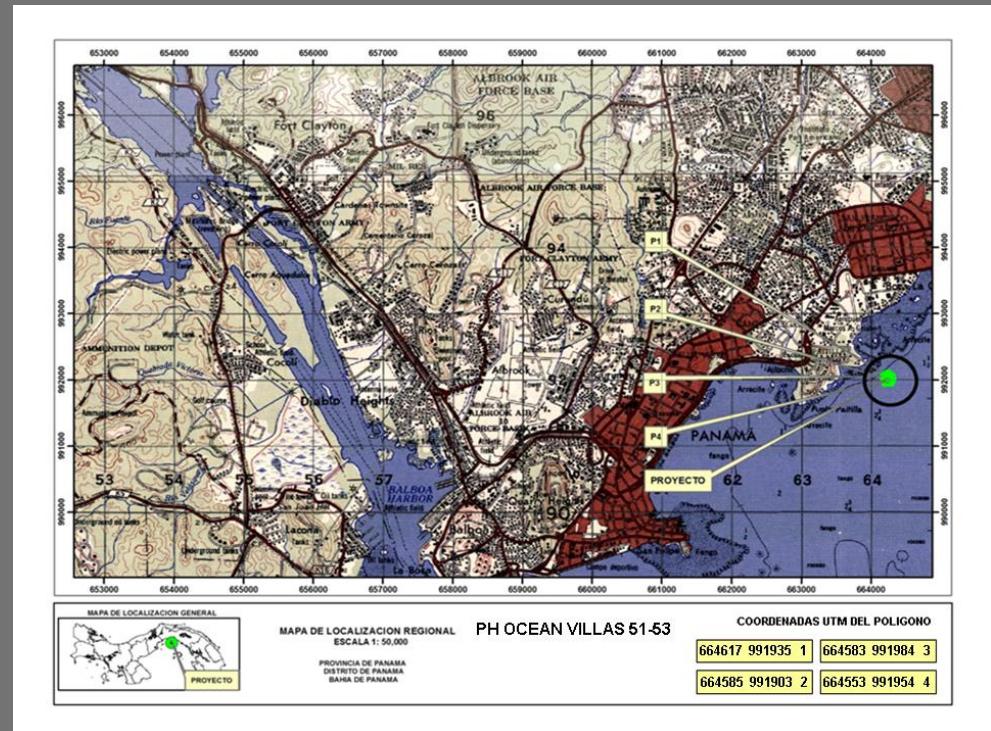
JUNIO
2019

MINISTERIO DE AMBIENTE
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORIA I

PH OCEAN VILLAS 51 - 53

PROMOTOR
COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA S.A.

UBICACIÓN:
CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO DISTRITO Y
PROVINCIA DE PANAMA



CONSULTOR AMBIENTAL LIDER: INGENIERO /
MAGISTER CECILIO CAMAÑO AA. – IRC -008-2011



1. INDICE	
2. RESUMEN EJECUTIVO	6
2.1. 1. DATOS GENERALES DEL PROMOTOR	13
Persona a contactar.....	13
Números de teléfonos.....	13
Correos electrónicos.....	13
Pagina web.....	13
2.1.2. Nombre y registro del consultor	13
3. INTRODUCCIÓN	14
3.1 Alcance, objetivos y metodología del estudio.....	15
3.2 Categorización del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en función a los criterios de protección ambiental.....	18
4. INFORMACIÓN GENERAL	24
4.1 Información sobre el promotor del proyecto.....	24
4.2 Paz y Salvo emitido por la ANAM y copia del recibo de pago, por los trámites de la evaluación.....	24
5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	25
5.1 Objetivo del proyecto y su justificación.	30
5.2 Ubicación geográfica del proyecto.....	31
5.3 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto.....	33
5.4 Descripción de las fases del proyecto.....	35
5.4.1 Planificación.....	35
5.4.2 Construcción.....	36
5.4.3 Operación.....	44
5.4.4 Abandono.....	45

5.5	Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar.....	45
5.6	Necesidades de insumos durante la construcción.....	47
5.6.1	Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte publico, otros).....	48
5.6.2	Mano de obra (durante la construcción y operación), empleos directos e indirectos.....	50
5.7	Manejo y disposición de desechos en todas las fases.....	51
5.7.1	Sólidos.....	51
5.7.2	Líquidos.....	56
5.7.3	Gaseosos.....	56
5.8	Concordancia con el plan de uso de suelo.....	57
5.9	Monto global de la inversión.....	57
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO.....	58
6.1	Caracterización del suelo.....	58
6.1.1	Descripción del uso del suelo.....	58
6.1.2	Deslinde de la propiedad.....	58
6.2	Topografía.....	59
6.3	Hidrología.....	59
6.3.1	Calidad de aguas superficiales.....	60
6.4	Calidad de aire.....	
6.4.1	Ruido.....	60
6.4.2	Olores.....	61
7.	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO.....	62
7.1	Características de la flora.....	62
7.1.1	Caracterización vegetal.....	62

7.2	Características de la fauna.....	63
8.	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO.....	64
8.1	Uso actual de la tierra en sitios colindantes.....	64
8.2	Percepción local sobre el proyecto.....	65
8.3	Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados.....	81
8.4	Descripción del paisaje.....	82
9.	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS.....	83
9.1	Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.....	83
9.2	Ánalisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto.....	93
10.	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA).....	93
10.1	Descripción de las medidas de mitigación específicas.....	94
10.2	Ente responsable de la ejecución de las medidas.....	96
10.3	Monitoreo.....	96
10.4	Cronograma de ejecución.....	96
10.5	Plan de Rescate y Reubicación de la Flora.....	98
10.6	Costo de la Gestión Ambiental.....	98
12.	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA	
12.1	ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL,	
12.2	NUMEROS DE REGISTROS DE CONSULTORES Y LAS FIRMAS RESPONSABLES DEBIDAMENTE NOTARIADAS.....	101

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	102
13.1. CONCLUSIONES.....	
13.2. RECOMENDACIONES.....	102
14. BIBLIOGRAFIA.....	103
15. ANEXOS.....	104
1. Documentos Legales.	
2. Ubicación del proyecto.	
3. Croquis, Planos de la Residencia. Copia Resolución Municipal Norma RAM – Acuerdo No. 94.	
4. Encuesta aplicada.	
5. Reunión informativa y Evidencias de la participación de la ciudadanía.	
6. Sitios y Áreas circundantes al Proyecto.	
7. Lista de Profesionales que Elaboraron y Colaboraron el EIA.	

2. RESUMEN EJECUTIVO

La evaluación de impacto ambiental, como instrumento de gestión ambiental, es una valoración de los impactos que se producen sobre el ambiente que se generarán por la ejecución o implementación de un proyecto, obra o actividad. La referencia para valorar los impactos es la afectación a la calidad ambiental existente, concepto que ha sido definidos de tres diferentes maneras, las cuales en su conjunto, provén aún una definición mucho más clara: salud ambiental, salud de las personas e integridad de los ecosistemas. Este instrumento de gestión ambiental de naturaleza predictiva y preventiva, busca desde la misma concepción del proyecto, el desarrollo de la alternativa más conveniente desde el punto de vista de la viabilidad ambiental, social y económica, por lo que la evaluación de impacto ambiental y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental es un proceso que busca fortalecer la gestión ambiental del país, previniendo y minimizando desde el inicio, los impactos ambientales de las actividades y proyectos de desarrollo.

El presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, denominado “**PH OCEAN VILLAS 51 – 53**”, ubicado en Punta Pacífica, (Isla 2), Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, específicamente sobre los siguientes lotes, número de finca y superficie:

LOTE	No. FINCA	METRAJE
11A-51	30271829	850.45
11A-52	30271830	814.08
11A-53	30271831	805.04
TOTAL		2,469.57

Propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Que el señor **ALFREDO ALEMAN**, varón, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cedula de identidad personal No 8-466-108, actuando en condición de

representante Legal de la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA S.A.**
Registrada con Folio No. 723456.

El proyecto (OCEAN VILLAS) cuenta con 9 viviendas residencial. . En orden ascendente se conforma así:

- Casa C-1: en el nivel -100, cuenta con 3 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala comedor y entrada principal de la vivienda. En el nivel 100 cuenta con family, den y baño. En el nivel 200 cuenta con 3 recamaras cada una con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa C-2: en el nivel -100, cuenta con 3 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala comedor y entrada principal de la vivienda. En el nivel 100 cuenta con family, den y baño. En el nivel 200 cuenta con 3 recamaras cada una con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa C-2: en el nivel -100, cuenta con 3 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala comedor y entrada principal de la casa. En el nivel 100 cuenta con family, den, cto para máquinas de aire y baño. En el nivel 200 cuenta con 3 recamaras cada una con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa D-2: en el nivel -100, cuenta con vestíbulo, 4 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería, depósito y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala,

comedor, desayunador y entrada principal de la casa. En el nivel 100 cuenta con family, oficina, cto para máquinas de aires acondicionados y baño. En el nivel 200 cuenta con 4 recamaras cada una cuenta con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de bar, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.

- Casa A-1: en el nivel -100 cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala principal, comedor y área de terraza abierta con jacuzzi. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño y closet. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza. depósito y área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa B-1: en el nivel -100, cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala principal, área de bar, comedor y area de terraza abierta con balcón. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño, closet y área de family. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza, cto estudio y área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa B-2: en el nivel -100, cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala principal, área de bar, comedor y área de terraza abierta con balcón. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño, closet y área de family. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza, cto. estudio y área para las máquinas de aires acondicionados.

- Casa B-3: en el nivel -100, cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala principal, área de bar, comedor y área de terraza abierta con balcón. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño, closet y área de family. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza, cto. estudio y área para las máquinas de aires acondicionados.
 - Casa A-2: en el nivel -100 cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala principal, comedor y área de terraza abierta con jacuzzi. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño y closet. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza. depósito y área para las máquinas de aires acondicionados.
- AREAS:** El proyecto cuenta con la siguiente descripción en áreas cerradas y abiertas.
- Área cerrada: 5232.00 m²;
 - Área abierta: 1159.00 m²;
 - Área total: 6391.00 m²

Los lotes identificados con el No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53 / con una superficie total de 2,469.57m² sobre la fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, lotificación que forma parte de un total de los 65 lotes que conforman la Isla No.2, creada artificialmente por medio de un relleno sobre el lecho marino, con una superficie total de 86,832.73mts², aproximados que oscilan entre 800 a 2000 mts² dentro de la isla. De igual manera está conectada a través de dos puentes marinos un puente marino a la Isla #1 (Isla

Santa María), como vía de acceso principal, que a su vez se conectan a otro puente marino con tierra firme al sector de Punta Pacifica. Proyectos que ya cuentan con los respectivos Estudios de Impacto Ambiental, aprobados por el Ministerio de Ambiente.

El proyecto “**PH OCEAN VILLAS 51 – 53**” consiste en la construcción de 9 viviendas residencial sobre una superficie de **2,465.57m²**. Ubicado en Punta Pacífica, corregimiento de San francisco Distrito de Panamá. Provincia de Panamá, Propiedad de COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. Registrada con Folio No. 723456. Norma RAM. Acuerdo Municipal de Panamá, No. 94; (RESOLUCION DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA ACUERDO No. 94 – DE 04 DE ABRIL DE 2018). POR LA CUAL SE APRUEBA PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMA.

Para la construcción de la residencia se deberá hacer un movimiento de tierra, esto incluye la excavación de sótano así como las fundaciones de la casa. Previa autorización por Autoridades Competentes.

El proyecto cumplirá con las guías de diseño que rigen en todas las propiedades de la isla para garantizar el estilo arquitectónico de las residencias, cumpliendo con un nuevo concepto de residencias ubicado en un lote perimetral y se crea un **exclusivo residencial**.

EL residencial unifamiliar, con estructura de concreto reforzado tanto para columnas, muros, cerramientos en albañilería, y paredes de gypsum board, vigas y losas, albañilería, acabados, carpintería de aluminio, vidrio y madera, revestimientos cerámicos y de piedra, cielo rasos en gypsum board, sistemas eléctrico, comunicación, sanitario, potable, climatización, pintura interna y externa y artefactos sanitarios. Se iniciara la construcción previa aprobación del presente Estudio de

Impacto Ambiental y de las Autoridades competentes del sector de la construcción Residencial (ver anexos).

Este estudio ha sido elaborado en cumplimiento del Decreto 123 del 14 de agosto de 2009, el cual reglamenta los estudios de impacto ambiental.

La evaluación de impacto ambiental elaborada de forma sistemática, objetiva y con la participación de un equipo de consultor y personal de apoyo especialistas en diversas ramas del saber, permite la identificación de los potenciales impactos ambientales que podrá causar el proyecto en sus diferentes fases y de esta forma se viabiliza el proyecto a través de las correspondientes medidas de mitigación y/o compensación.

La isla artificial existente con desarrollo de uso de suelo aprobado; Residencial de mediana y baja densidad, Uso Comercial de Alta Densidad, Parque Recreativo Vecinal, Vías, Calles y Veredas, Servidumbres No desarrollables y Equipamiento Servicio Básico Vecinal, Garita de Acceso con interconexión a través de un puente marino hacia Punta Pacifica existentes ya cuenta con los siguientes servicios básicos operativos:

- Red Vial.
- Sistema Pluvial.
- Sistema de Distribución Eléctrica.
- Sistema de Comunicaciones Telefónicas.
- Sistema de Acueducto.
- Sistema de Alcantarillado Sanitario.
- Manejo y disposición final de las aguas residuales a través de un sistema de bombeo, a la planta de tratamiento existente (PTAR).
- Sistema de Distribución del Gas Butano.

Los principales impactos esperados de este proyecto son: **Generación de desechos, Incremento del ruido ambiental y Polvo.** El área donde se desarrollará el referido proyecto, es un terreno identificado con el número de lotes, No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, se ubica sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, con folio 723456, con una superficie de **2,465.57m²**. Sobre la isla La Perla o Isla No.2, ubicada en Punta Pacifica con un total de 65 lotes, aproximado y oscilan entre 800 a 2000 mts² dentro de la isla. Con una superficie total de 86,832.73mts². De igual manera está conectada a través de un puente marino a la Isla #1 (Isla Santa María), como vía de acceso principal, que a su vez se conectan a otro puente marino con tierra firme al sector de Punta Pacifica.

Por las características del proyecto se determinó que el mismo puede generar impactos ambientales negativos no significativos y que no conllevan riesgos ambientales.

El monto total de la inversión se estima para dicho proyecto en **\$USD 2 millones de balboas**

El periodo estimado de construcción es de 18 meses aproximados.

2.1. DATOS DE LA EMPRESA Y REPRESENTANTE LEGAL:

Nombre de la Promotora: COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA S.A. Ver anexos.
Persona a contactar: INGRID KAM
Teléfono: 69491962 Fax:
Ubicación: Edificio Corporación Los Pueblos Calle 56 Este, Distrito y Provincia de Panamá
Representante Legal: ALFREDO ALEMAN
Identidad Personal: 8-466-108
Correo electrónico: kami@glp.com.pa
Número de teléfono: 207- 8888

2.1.2. NOMBRE Y REGISTRO DEL CONSULTOR:

- Nombre: Cecilio Camaño.
- Registro de Consultor Ingeniero / Magíster - ANAM: IRC-008-11
- Teléfono / Celular 64375584
- E-mail: ccamanoj@hotmail.com
- Nacionalidad: Panameña
- Domicilio: Las Acacias: Panamá, República de Panamá
- Los nombres, firmas y registros de los consultores se presentan en la sección Profesionales.

3. INTRODUCCION

Con el presente estudio, la empresa promotora aspira a cumplir con la Ley N° 41 de 1 de julio de 1998, (Ley General del Ambiente), y las leyes y normas complementarias, como se pretende establecer en un proyecto de inversión, el promotor contratará un consultor para realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, con la cual cumpla con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, que reglamenta y establece la lista de proyectos que ingresarán al proceso de evaluación de impacto ambiental, en este caso específico, este proyecto pertenece al sector **“Industria de la Construcción”**

El presente Estudio de Impacto Ambiental incluye todos los aspectos solicitados dentro de los contenidos mínimos para los EIA en la República de Panamá.

El Promotor **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** tienen la disposición de sustentar la construcción del residencia unifamiliar ubicada sobre el lote con número No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de 2,465.57m² sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Sobre la isla La Perla o Isla No.2, ubicada en Punta Pacifica, que forma parte de la lotificación para el desarrollo de infraestructuras del conjunto residencial OCEAN REEF ISLANDS, ubicado en el área de relleno (isla), sobre el lecho marino, conectada a través de un puente marino a la Isla #1 (Isla Santa María), que a su vez esta adosada a tierra firme en un polígono total de 86,832.73mts², con un total de 65 lotes, aproximados y oscilan entre 800 a 2000 mts² dentro de la isla, como vía de acceso principal, que a su vez se conectan a otro puente marino con tierra firme al sector de Punta Pacifica en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Para tal fin la sociedad aportará el capital económico para poder adquirir todo el material necesario para la construcción de la residencia unifamiliar en una superficie con un área de 2,465.57m², propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, de acuerdo al plan de trabajo que se presenta.

En el contenido de este documento encontrarán una descripción clara del proyecto a ejecutar, el cual será establecido sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de 2,465.57m² sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Que forman parte de la lotificación de los 65 lotes que conforman parte de la Isla artificial, con desarrollo de uso de suelo - Norma RAM. (RESOLUCION DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA ACUERDO No. 94 – DE 04 DE ABRIL DE 2018). POR LA CUAL SE APRUEBA PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMA. Garita de Acceso con interconexión a través de un puente marino hacia Punta Pacifica.

Este crecimiento de lotificaciones para locales comerciales y el conjunto Residencial genera incrementos en la empleomanía en el sector. En el documento se plantean los posibles impactos que se generan y el plan para mitigarlos, los monitoreo, seguimientos y como participará o se informó a la comunidad sobre el proyecto.

3.1 ALCANCE, OBJETIVO Y METODOLOGÍA E INSTRUMENTALIZACIÓN DEL ESTUDIO PRESENTADO.

Este documento corresponde al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I (EIA), para el **PROYECTO DENOMINADO: “PH OCEAN VILLAS 51 – 53”**, que consiste en la construcción de 9 viviendas residencial, ubicada sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de 2,465.57m²., sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, el

cual es uno de los requisitos exigidos a los promotores para la ejecución de un determinado proyecto.

El EIA está basado en los términos de referencia, contemplados en el Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009 “Por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 del 1 de Julio de 1998, General de Ambiente de la República de Panamá y se deroga el Decreto Ejecutivo 209 de 5 de septiembre 2006”.

El alcance del proyecto se concretiza sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, que conforman los 65 lotes de la lotificación del área de la (isla artificial No.2), construida sobre el lecho marino, conectada a través de un puente marino a la isla artificial Santa María # 1, que a su vez se conecta con otro puente marino adosada a tierra firme en el sector de Punta Pacifica del Corregimiento de San Francisco, islas que ya cuentan con los siguientes sistemas operativos como: servicios básicos, sistemas de interconexión de agua potable suministrada por el IDAAN y aguas servidas a una planta de tratamiento de aguas residuales a través de bombas de impulsión, electrificación soterrada, áreas verdes de esparcimiento y servidumbres de calles.

La norma urbana propuesta para el desarrollo del proyecto es de Residencial de mediana y baja densidad, Uso Comercial de Alta Densidad, Parque Recreativo Vecinal, Vías, Calles y Veredas, Servidumbres No desarrollables y Equipamiento Servicio Básico Vecinal, Garita de Acceso con interconexión a Punta Pacifica, la cual permite la construcción de una densidad de 300 hab. /ha., y hasta 729.37 personas por hectárea.

El objetivo del presente estudio, es de realizar el análisis ambiental que garantice el aprovechamiento adecuado del proyecto, de manera que el promotor pueda conocer

las implicaciones ambientales que su actividad económica podría generar al ambiente y el compromiso que este adquiere para mitigar o disminuir los posibles impactos a generarse durante las etapas del proyecto.

El presente estudio se llevó a cabo específicamente sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total **2,465.57m²**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, con un total de 65 lotes que conforman toda la lotificación, aproximados y oscilan entre 800 a 2000 mts² dentro de la isla con una superficie del polígono total de 86,832.73mts². De igual manera conectada a través de un puente a la Isla #1 (Isla Santa María), como vía de acceso principal, que a su vez se conectan a otro puente marino con tierra firme al sector de Punta Pacifica, ubicadas en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Dentro de las infraestructuras existentes en las áreas cercanas y/o influencia de la isla artificial se ubican edificios de apartamentos, hoteles, hospitales, locales comerciales, supermercados y residenciales.

El levantamiento de la información primaria o línea base del Es.IA., se obtuvo mediante la aplicación de las siguientes metodologías: La revisión de la información secundaria y consultas a los estudios de impacto ambiental e informes de protección ambiental realizados para los proyectos creación de las islas en Punta Pacifica e Infraestructura para el desarrollo del proyecto Punta Pacifica y Lotificación, visitas de campo, Inspecciones, reuniones informativas y de conversaciones en el sitio del proyecto y sus alrededores.

De igual forma la aplicación de encuestas a los miembros de la comunidad y de los locales comerciales existentes en el área.

Esto permitió obtener la información necesaria para hacer una descripción de las características físicas, biológicas y socioeconómicas del área, con la finalidad de poder predecir, identificar e interpretar los posibles impactos ambientales y las medidas de mitigación que se tomarían para que una acción en particular sea compatible con la protección del medio ambiente.

3.2 CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) EN FUNCIÓN A LOS CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

El equipo consultor, una vez evaluó la naturaleza y actividades del proyecto consideró cada uno de los criterios de protección ambiental para la categorización del estudio.

En este sentido, se estableció que el proyecto para la construcción del residencial unifamiliar denominado “**PH OCEAN VILLAS 51 – 53**”, que consiste en la construcción de 9 viviendas residencial, ubicada sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**., sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, Registrada con **Folio No. 723456**, podemos concluir que no se afecta ninguno de los criterios antes mencionados a saber:

- ✓ El proyecto no representa riesgo para la salud o el ambiente.
- ✓ No representa alteraciones significativas de los recursos naturales.
- ✓ No se encuentra dentro de un área protegida.
- ✓ No genera reasentamientos o desplazamientos de comunidades.
- ✓ No afecta patrimonio arqueológico.

Por lo anterior, el proyecto sujeto a la presente evaluación de impacto ambiental no genera impactos ambientales significativos y no conlleva riesgo ambiental ninguno, por lo cual el estudio ha sido categorizado I.

ANALISIS PARA CATEGORIZAR EL EsIA SEGÚN EL DECRETO 123 DE 2009

Cuadro de Análisis de los 5 Criterios Ambientales

Criterio	NO Ocurre	Negativo				Categoría		
		Directo	Indirecto	Acumulativo	Sinérgico	I	II	III
CRITERIO 1: Riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general.	X							
a) La generación, reciclaje, recolección, almacenamiento, transporte o disposición de residuos industriales, atendida su composición, peligrosidad, cantidad y concentración; incluyendo materias inflamables, tóxicas, corrosivas y radioactivas a ser utilizadas en las diferentes etapas de la acción propuesta.	X							
b) La generación de efluentes líquidos, gaseosos o sus combinaciones cuyas concentraciones superen las normas de calidad ambiental primarias establecidas en la legislación ambiental vigente.	X							
c) Los niveles, frecuencias y duración de ruidos, vibraciones y radiaciones.	X							
d) La producción, generación, reciclaje, recolección y disposición de residuos domésticos o domiciliarios que por sus características constituyan un peligro sanitario a la población expuesta.	X							
e) La composición, cantidad y calidad de las emisiones fugitivas de gases o partículas generadas en las diferentes etapas de desarrollo de la acción propuesta.	X							
f) El riesgo de la proliferación de patógenos y vectores sanitarios como consecuencia de la ejecución o aplicación de planes, programas o proyectos de inversión.	X							
g) La generación o promoción de descargas de residuos sólidos cuyas concentraciones sobrepasen las normas secundarias de calidad o emisión correspondiente.	X							

Cuadro de Análisis de los 5 Criterios Ambientales

Criterio	NO Ocurre	Negativo			Categoría		
		Directo	Indirecto	Acumulativo	Sinérgico	I	II
CRITERIO 2: Alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad del suelo, flora, fauna. Alteración de la diversidad biológica y territorios recursos patrimoniales							
a) Nivel de alteración del estado de conservación de los suelos.	X						
b) Alteración de suelos frágiles.	X						
c) Generación o incremento de procesos erosivos al corto, mediano y largo plazo.	X						
d) Pérdida de la fertilidad en los suelos adyacentes a la acción propuesta.	X						
e) La inducción al deterioro del suelo por desertificación o avance de dunas o acidificación.	X						
f) Acumulación de sales y/o vertido de contaminantes.	X						
g) La alteración de flora y fauna vulnerables, raras, insuficientemente conocidas o en peligro de extinción.	X						
h) La alteración del estado de conservación de especies de flora y fauna.	X						
i) La introducción de flora y fauna exóticas.	X						
j) La promoción de actividades extractivas, de explotación o manejo de la fauna, flora y otros recursos.	X						
k) La presentación o generación de algún efecto adverso sobre la biota, especialmente la endémica.	X						
l) La inducción a la tala de bosques nativos.	X						
m) El reemplazo de especies endémicas o relictas.	X						
n) La alteración de la representatividad de las formaciones vegetales y ecosistemas a nivel local, regional o nacional.	X						
o) La extracción, explotación o manejo de fauna nativa.	X						
p) Los efectos sobre la diversidad biológica y biotecnología.	X						
q) La alteración de cuerpos o cursos receptores de agua, por sobre caudales ecológicos.	X						
r) La alteración de los parámetros físicos, químicos y biológicos del agua.	X						

Cuadro de Análisis de los 5 Criterios Ambientales

Criterio	NO Ocurre	Negativo			Categoría		
		Directo	Indirecto	Acumulativo	Sinérgico	I	II
s) La modificación de los usos actuales del agua.	X						
t) La alteración de cursos o cuerpos de aguas subterráneas.	X						
u) La alteración de la calidad del agua superficial, continental o marítima y subterránea.	X						
CRITERIO 3: Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre atributos, áreas protegidas o valor paisajístico y estético de una zona.	X						
a) La afectación, intervención o explotación de recursos naturales en áreas protegidas.	X						
b) Generación de nuevas áreas protegidas.	X						
c) Modificación de antiguas áreas protegidas.	X						
d) La pérdida de ambientes representativos y protegidos.	X						
e) La afectación, intervención o explotación de territorios con valor paisajístico y/o turístico.	X						
f) La obstrucción de la visibilidad a zonas de valor paisajístico.	X						
g) La modificación en la composición del paisaje.	X						
h) La promoción de la explotación de la belleza escénica.	X						
i) El fomento al desarrollo de actividades recreativas y/o turísticas.	X						
CRITERIO 4: Se define cuando se genera reasentamiento, desplazamientos de comunidades humanas y alteraciones significativas sobre los ecosistemas de vida.							
a) La inducción de comunidades humanas que se encuentren en el área de influencia del proyecto a reasentarse o reubicarse, temporal o permanentemente.	X						

b) La afectación de grupos humanos protegidos por disposiciones especiales.	X						
c) La transformación de actividades económicas, sociales y culturales con base ambiental del grupo humano.	X						
d) La obstrucción al acceso a recursos naturales que sirven de base a las comunidades aledañas.	X						
e) La generación de procesos de ruptura de redes o alianzas sociales.	X						
f) Cambios en la estructura demográfica local.	X						
g) La alteración de sistemas de vida de grupos étnicos con valor cultural.	X						

Cuadro de Análisis de los 5 Criterios Ambientales

Criterio	NO Ocurre	Negativo			Categoría			
		Directo	Indirecto	Acumulativo	Sinérgico	I	II	III
h) La generación de nuevas condiciones para los grupos o comunidades humanas.	X							
CRITERIO 5: Se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones sobre monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico e histórico.	X							
a) Afectación, modificación y deterioro de un monumento histórico, arquitectónico, público y arqueológico.	X							
A1) Afectación de una zona típica o santuario de la naturaleza.	X							
b) Extracción de piezas de construcción con valor histórico, arquitectónico o arqueológico.	X							
c) Afectación de recursos arqueológicos en cualquiera de las formas.	X							

Justificar la categoría del EsIA., en función de los criterios de protección ambiental.

El análisis técnico para seleccionar la categoría del estudio de impacto ambiental se fundamenta en la no ocurrencia de impactos negativos significativos ni riesgos significativos sobre los **Criterios 1, 2, 3, 4 y 5**, de protección ambiental arriba descritos. Tomando en consideración el análisis de los criterios versus las acciones del proyecto y el área donde se desarrollará el mismo.

Al realizar el análisis tal y como se observa en los cuadros anteriores, se comprueba que las actividades del proyecto no afectan estos cinco criterios de protección y no hay impactos significativos, por lo tanto, se cataloga entonces el proyecto como Categoría I.

Se determinó que el mismo puede generar impactos ambientales negativos no significativos y que no conllevan riesgos ambientales.

4. INFORMACION GENERAL

4.1. Información sobre promotor del proyecto.

Nombre del Promotor:	COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
	Ver Anexo.
Tipo de empresa	Persona Jurídica
Razón social:	
Dirección:	Edificio Corporación Los Pueblos Calle 56 Este Distrito y Provincia de Panamá
Representante Legal:	ALFREDO ALEMAN
Número de Teléfono:	207- 8888
Numero Fax:	

4.2. Paz y Salvo emitido por Ministerio de Ambiente y copia del recibo de pago por los trámites de evaluación. Ver adjunto.

5. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto ““PH OCEAN VILLAS 51 – 53”, que consiste en la construcción de 9 viviendas residencial, ubicada sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456. Ubicado en Punta Pacífica, Isla la Pinta avenida interna privada, corregimiento de San francisco Distrito de Panamá. Provincia de Panamá. **Norma – RAM - (Resolución del Consejo Municipal de Panamá. Acuerdo No. 94 – de 04 de abril de 2018). Por la cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá;** sobre los siguientes lotes, número de finca y superficie:

LOTE	No. FINCA	METRAJE
11A-51	30271829	850.45
11A-52	30271830	814.08
11A-53	30271831	805.04
TOTAL		2,469.57

Propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Que el señor **ALFREDO ALEMAN**, varón, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cedula de identidad personal No 8-466-108, actuando en condición de representante Legal de la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA S.A.**, Registrada con Folio No. 723456.

El proyecto (OCEAN VILLAS) cuenta con 9 viviendas residencial. . En orden ascendente se conforma así:

- Casa C-1: en el nivel -100, cuenta con 3 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel

000 cuenta con cocina, baño de visita, sala comedor y entrada principal de la vivienda. En el nivel 100 cuenta con family, den y baño. En el nivel 200 cuenta con 3 recamaras cada una con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.

- Casa C-2: en el nivel -100, cuenta con 3 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala comedor y entrada principal de la vivienda. En el nivel 100 cuenta con family, den y baño. En el nivel 200 cuenta con 3 recamaras cada una con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa C-2: en el nivel -100, cuenta con 3 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala comedor y entrada principal de la casa. En el nivel 100 cuenta con family, den, cto para máquinas de aire y baño. En el nivel 200 cuenta con 3 recamaras cada una con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa D-2: en el nivel -100, cuenta con vestíbulo, 4 estacionamientos, cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería, depósito y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala, comedor, desayunador y entrada principal de la casa. En el nivel 100 cuenta con family, oficina, cto para máquinas de aires acondicionados y baño. En el nivel 200 cuenta con 4 recamaras cada una cuenta con baño y closet. En el nivel 300 cuenta con den, área de bar, área de terraza con jacuzzi y baño, área para las máquinas de aires acondicionados.

- Casa A-1: en el nivel -100 cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala principal, comedor y área de terraza abierta con jacuzzi. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño y closet. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza. depósito y área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa B-1: en el nivel -100, cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala principal, área de bar, comedor y area de terraza abierta con balcón. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño, closet y área de family. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza, cto estudio y área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa B-2: en el nivel -100, cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala principal, área de bar, comedor y área de terraza abierta con balcón. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño, closet y área de family. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza, cto. estudio y área para las máquinas de aires acondicionados.
- Casa B-3: en el nivel -100, cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, despensa, baño de visita, sala principal, área de bar, comedor y área de terraza abierta con balcón. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño, closet y área de family. En el nivel 200 cuenta con 1

recamara con baño y closet, den, área de terraza, cto. estudio y área para las máquinas de aires acondicionados.

Casa A-2: en el nivel -100 cuenta con 4 estacionamientos, entrada principal a la vivienda cuarto de bombas, cuarto de servicio, lavandería y circulación vertical. En nivel 000 cuenta con cocina, baño de visita, sala principal, comedor y área de terraza abierta con jacuzzi. En el nivel 100 cuenta con 3 recamaras cada una cuenta con baño y closet. En el nivel 200 cuenta con 1 recamara con baño y closet, den, área de terraza. depósito y área para las máquinas de aires acondicionados.

- AREAS:** El proyecto cuenta con la siguiente descripción en áreas cerradas y abiertas.
 - Área cerrada: 5232.00 m²;
 - Área abierta: 1159.00 m²;
 - Área total: 6391.00 m²

Para la construcción de la residencia se deberá hacer un movimiento de tierra, esto incluye la excavación de sótano así como las fundaciones de la casa. Previa autorización por Autoridades Competentes.

Toda la lotificación e infraestructuras existentes cuentan con sistema de bombas de impulsión de agua potable y aguas servidas a través de una planta de tratamiento de agua residuales ubicada en Punta Pacifica, transmisión electrifica y comunicaciones soterrada, áreas verdes, de esparcimiento y servidumbres de calles, para el desarrollo de todas las infraestructuras del Proyecto Punta Pacifica y el Conjunto Residencial Isla Santa María Parcela 12 PH Isla No. 1 / Isla No.2.

El proyecto **PH OCEAN VILLAS 51 – 53** , se incorporara al régimen de propiedad horizontal, no tendrá vías futuras de conexión, el mismo será perimetralmente

cercado, todas las vías de acceso dentro son de carácter privado, consta con calle principal de concreto con 15,00 metros de servidumbre vial de interconexión de la Isla Santa María Parcela 12 PH., Isla No.1, e Isla No. 2, a Punta Pacifica a través de un puente marino y otro puente de interconexión que unen las dos islas construidas denominada Isla No.2, con calles secundarias de 12.8 metros de servidumbre vial, todas con cuneta abierta, aceras, cordones de concreto.

Además consta con sistema pluvial de cunetas y alcantarillados, tres tipos de tuberías según la normativa vigente para la instalación del sistema eléctrico soterrado, sistema de agua potable suministrada por el IDAAN y gas. Las aguas servidas son manejadas a través del sistema de bomba de impulsión de la isla artificial hacia la planta de tratamiento de aguas residuales ubicada en tierra continental y la misma opera en función de la memoria sanitaria y los parámetros técnicos de uso actual, COPANIT 39-2000.

El promotor, para la ejecución del proyecto del **PH OCEAN VILLAS 51 – 53**”, sobre los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**., sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456. El residencial se establecerá específicamente en el sector de Punta Pacifica, en el área de relleno (**isla artificial**), sobre el lecho marino, con un polígono total de la isla 86,832.73mts², con un total de 65 lotes, aproximados y oscilan entre 800 a 2000 mts² dentro de la isla, como vía de acceso principal, que a su vez se conectan a otro puente marino con tierra firme al sector de Punta Pacifica, sector de Punta Pacifica en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

En donde se ofrecen facilidades de calle pavimentada, servicios básicos y públicos. Para la ejecución de los trabajos se contratara personal panameño y se utilizaran insumos que se adquirirán en los comercios locales del Distrito de Panamá. La empresa en la actualidad adelanta los trámites pertinentes a fin de obtener la autorización por parte del estado panameño y la Autoridades correspondientes para la ejecución de los trabajos mencionados.

Los cuales incluyen instalaciones para el manejo de aguas servidas, instalaciones eléctricas, etc., al residencial unifamiliar. Los trabajos que se realizaran en el condominio, no generaran impactos significativos ambientales de ninguna clase sobre el terreno, ni sobre el ambiente y la salud humana de las áreas de influencia directa e indirecta del proyecto. Sin vegetación, fauna y fuente hídrica superficial por las características del sitio (isla artificial).

5.1 OBJETIVO DEL PROYECTO Y SU JUSTIFICACIÓN.

OBJETIVO

La oportunidad de adquirir apartamentos de lujos con paisajes naturales, en un mercado creciente y con mucha demanda, en un medio con adecuadas características ambientales y vista al mar.

El presente estudio de impacto ambiental que sometemos a la consideración de la Autoridad Nacional del Ambiente, contiene la información necesaria solicitada por el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, para lo cual se tomó en consideración el desarrollo de las etapas básicas de trabajo, como la planificación, construcción, operación y abandono, para analizar el efecto de las acciones involucradas sobre los componentes del ambiente natural (biológico – físico) y social; así como las medidas de mitigación seguidas por la empresa durante todo el desarrollo del proyecto.

JUSTIFICACIÓN

El proyecto se justifica en el área en cuanto que la sociedad es propietaria de los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456., ubicado sobre los terrenos de la Isla, los cuales presentan un adecuada lotificación con características especialmente por su ubicación, en segundo lugar porque el terreno se ubica de manera estratégica en la periferia del eje metropolitano centro de negocios de la banca nacional e internacional. Para tal efecto, se cumplirán con las normas aplicables al proyecto de sector de la construcción, porque se cuentan con recursos humanos calificados en capacitación y entrenamiento actualizados.

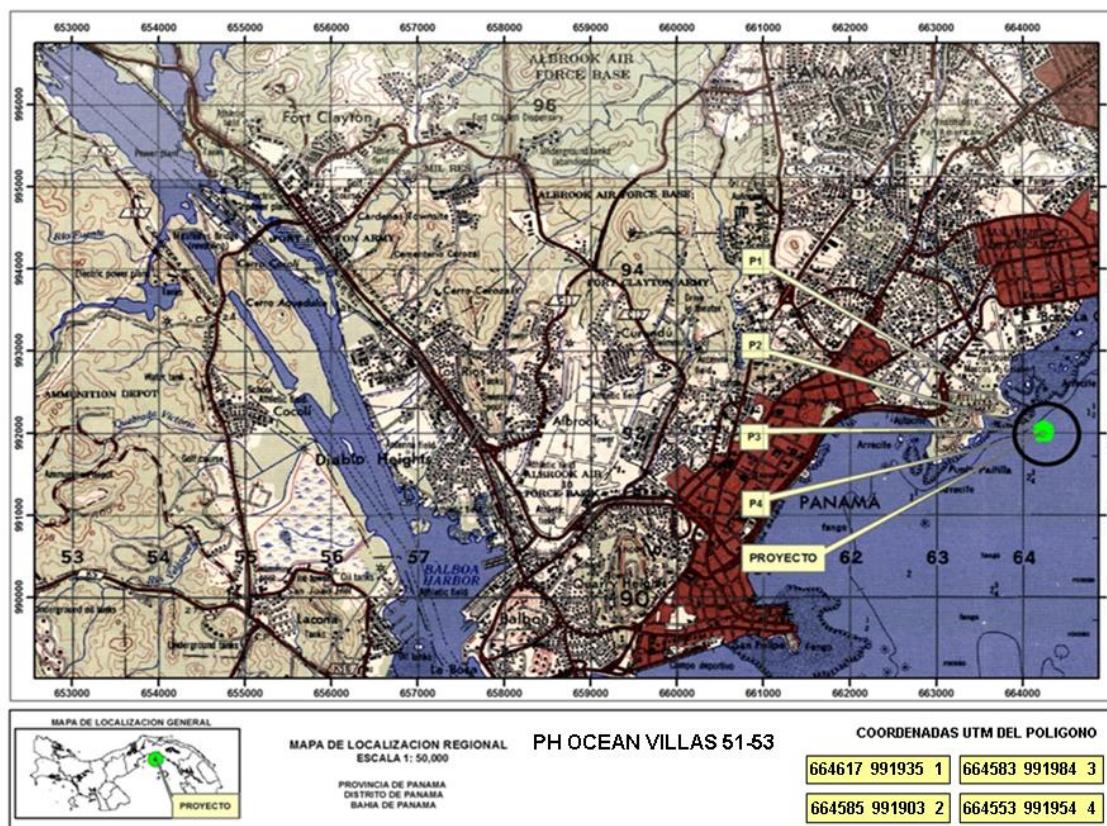
5.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA. VER ANEXO

El proyecto se encuentra ubicado en el área geográfica del sector de Punta Pacifica, en el área de relleno (isla No. 2), sobre el lecho marino, en un área que se identifica con los lotes No.11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456.., que forman parte de la lotificación conformada por (65 lotes), con una superficie total de la isla de 86,832.73mts², con un total de 65 lotes, aproximados y oscilan entre 800 a 2000 mts² dentro de la isla, como vía de acceso principal, que a su vez se conectan al puente marino con la isla artificial Santa María No.1 y está a otro puente marino adosada a tierra firme continental al sector de Punta Pacifica, en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Para una localización más específica se adjuntan los datos coordenados UTM.

COORDENADAS UTM DEL POLIGONO

PUNTOS	COORDENADAS ESTE	COORDENADA NORTE
1	664617	991935
2	664585	991903
3	664583	991984
4	664553	991954

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA (ESCALA 1: 50 000)



5.3. LEGISLACIÓN, NORMAS TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL APLICABLES Y SU RELACIÓN CON EL PROYECTO.

La Lista Taxativa del Decreto Ejecutivo 123, que lista los proyectos que ingresarán al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, clasifica este proyecto la categoría ***“Industria de la Construcción”***.

A continuación se lista la legislación, normas técnicas y ambientales que regulan el sector:

Este Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) se ciñe a las normas estipuladas para los EsIA Categoría I, según la lista taxativa, Industria de la construcción:

La Constitución de la República de Panamá determina los fundamentos de la política ambiental del país y define las responsabilidades estatales y privadas sobre la materia. Los Artículos de referencia son:

Art. 114 donde se responsabiliza al Estado como garante de un medio ambiente sano, libre de contaminación, en el que las aguas y los alimentos satisfagan las condiciones de un adecuado desarrollo de la vida humana.

Art. 115 que señala que el Estado y el pueblo panameño tienen el deber de promover el desarrollo económico y social a través de la prevención de la contaminación ambiental, el mantenimiento del balance ecológico y la prevención de la destrucción de los ecosistemas.

- Ley General del Ambiente (Ley 41, de 1 de julio de 1998).
- Decreto Ejecutivo No. 123, de 14 de agosto de 2009, que reglamenta la evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental.
- Código Sanitario Ley 66 de 10 de noviembre de 1947. "Por la cual se aprueba el Código Sanitario". (G.O. 10467 de 6 de diciembre de 1947). Artículo 88. Son actividades sanitarias locales en relación con el control del ambiente:

Dictar las medidas tendientes a evitar o suprimir las molestias públicas, como ruidos, olores desagradables, humos, gases tóxicos, etc.

- Decreto Ejecutivo Nº 1 del Ministerio de Salud de 15 de enero de 2004. Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.
- Decreto Ejecutivo Nº 306 de 4 de septiembre de 2002. MINSA. Que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales.
- DGNTI-COPANIT 39-2000 Agua. Descarga de Efluentes Líquidos directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales y 35 -2000 DGNTI – COPANIT.
- Constitución Nacional: artículo 106, numeral 6, que establece una Política Nacional de Medicina, Seguridad e Higiene Industrial en los Centros de Trabajo.
- Código de Trabajo: Libro II, título II y III de Riesgos Profesionales, Título 1, Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-44-2000, Higiene y Seguridad en ambientes de trabajo donde Genere Ruido. Resolución Nº 506 de 6 de octubre de 1999.
- Ley 21 de 16 de diciembre de 1973, se refiere al uso del suelo.
- Legislación Urbana Vigente del MIVI.
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006 del MIVI.

Este informe presenta las características generales del proyecto, la descripción del área de influencia del mismo, los requerimientos legales y realiza una descripción cualitativa de las posibles implicaciones ambientales que pudieran producirse durante las fases de construcción y operación del proyecto.

5.4. DESCRIPCIÓN DE LAS FASES DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.

El proyecto se desarrollará en tres fase (Planificación, Construcción, y Operación). A pesar de que es un proyecto de carácter permanente, se incluye fase de abandono.

A continuación se describe cada una de las diferentes fases.

5.4.1. FASE DE PLANIFICACIÓN.

Esta etapa incluye el estudio de factibilidad, diseño de los planos del proyecto (estructuras y divisiones internas, sistemas sanitarios, eléctricos, plomería, etc.), elaboración del estudio de impacto ambiental categoría 1, aprobación de los documentos por las entidades competentes (Ministerio de Vivienda, Ministerio de Ambiente, Ministerio de Salud, Ministerio de Comercio e Industria, Cuerpo de Bomberos - Oficina de Seguridad, Municipio de Panamá, etc.).

La misma se inició con la proyección y estrategia de la futura actividad para la **CONSTRUCCION DEL OCEAN VILLAS**, del área que ocupará las infraestructuras para el desarrollo del proyecto sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**., sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456.,que forma parte de la lotificación de Punta Pacifica del conjunto residencial Isla No.2, construida a través del diseño y ubicación de las instalaciones considerando las medidas de manejo, prevención y control de problemas de seguridad, calidad y medio ambiente.

Para esta etapa inicial después del estudio de factibilidad, hubo que solicitar la elaboración y aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, obtención de aval por entidades competentes con la aprobación de planos y permisos, y la elaboración del

diseño final del proyecto, incluyendo las recomendaciones específicas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental. Una vez aprobados todos los estudios, se procede a la contratación de la empresa y personal capacitado para cada faena; se presenta el cronograma de actividades para la construcción del residencial unifamiliar y el ordenamiento espacial de las infraestructuras finales y la ingeniería de detalle que el proyecto demanda para su etapa de construcción.

Este proceso de planificación culmina con la aprobación del EsIA y la aprobación, por parte de los ministerios y entidades competentes, de los diseños finales del proyecto.

- ➡ Se procederá por parte del arquitecto e ingeniero realizar la construcción y operación del proyecto que inicia con la ocupación del OCEAN VILLAS.
- ➡ Se someterá la misma al Ministerio de Salud y al IDAAN, para su aprobación.
- ➡ Se desarrollará el plano en todos sus aspectos para la aprobación y posterior ejecución.

5.4.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN.

El proyecto “Infraestructura para el desarrollo del proyecto de construcción del OCEAN VILLAS, que forma parte de la Lotificación Isla No.2. Los trabajos de construcción de infraestructura se iniciarán una vez aprobados los planos de construcción, el estudio de Impacto Ambiental y tramitados los permisos correspondientes ante las Oficinas de Ingeniería Municipal y la Oficina Regional de Ministerio de Ambiente Panamá Metro.

Las actividades representativas de ésta etapa son las siguientes: El Proyecto **PH OCEAN VILLAS 51 – 53**, Infraestructura para el Desarrollo del Proyecto, sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR**

AMERICANA, S.A. Registrada con Folio No. 723456, de los 65 lotes en total con que cuenta la Lotificación Isla No.2, consiste en la interconexión de los sistemas existentes de agua pluvial, aguas servidas, agua potable, transmisión eléctrica, gas, comunicaciones construidos de manera soterrada y red vial interna y de acceso al residencial unifamiliar en cumplimiento con los parámetros establecidos en las legislaciones y normativas ambientales que rigen en nuestro país.

Construcción de acceso al PH OCEAN VILLAS 51 – 53:

Para esta actividad específicamente, se describen la construcción de las calles y aceras de acceso al residencial, ya se cuenta con calles de acceso y drenajes de calles así como la construcción, se basaron en el Manual de Requisitos y Normas Generales actualizadas para la Revisión de Planos emitido por el Ministerio de Obras Públicas (MOP - 2003).

Conexión al Sistema Pluvial:

El OCEAN VILLAS, se conectara al sistema existente de alcantarillado pluvial, que a su vez se conectara al ya construido en la Isla No.1 Santa María, el cual esta constituido por una red de tuberías e instalaciones pluviales complementarias que permiten su operación.

Las tuberías de recolección y descarga de las aguas de todo el sistema correrán y drenarán hacia una línea de tubería central en la isla, tal y como se mencionó anteriormente, las cuales llegaran a dos cajones principales de concreto para luego dirigirlas a una descarga principal.

La construcción y diseño de este sistema se basó en fiel cumplimiento de especificaciones y normas contempladas en el Manual de Requisitos y Normas Generales actualizadas para la Revisión de Planos, parámetros recomendados en el

diseño del sistema de calles, y drenajes pluviales exigido por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), 2003.

Conexión al Sistema de Agua potable existente:

Las líneas del sistema de distribución de agua potable, existente así como las de alimentación serán diseñadas para satisfacer las condiciones máximas diarias de los residentes del residencial unifamiliar que se ubica sobre los lotes No. 11A -51 / 11A - 52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456, de la isla, así como también, la demanda y el flujo necesario para combatir eventos de incendios.

La conexión principal de las tuberías de agua potable del área de Punta Pacífica a la Isla Santa María, existente corren por la parte superior del puente ubicándose entre el cordón y la acera, en él construida. Línea del sistema de Acueducto de conexión principal al condominio.

El Sistema de Acueducto de la isla es de aproximadamente:

- 542 metros de tuberías de PVC de 6 pulgadas,
- 1,209 metros de tuberías de PVC de 4 pulgadas,
- 6 hidrantes, de 140 – 150 libras de presión.

Se utilizó material de PVC en los tramos de tuberías con accesorios de hierro dúctil y tapones de hierro fundido, cumpliendo en todo momento con las presiones y especificaciones que indiquen las normas establecidas.

Para garantizar el adecuado funcionamiento del sistema se realizaron pruebas de presión y pruebas de cloración, en cumplimiento de la normativa vigente en el país.

Todo el diseño y construcción del sistema existente se basó en las Normas Técnicas para aprobación de Planos de los sistemas de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios, del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), 2006.

Conexión al Sistema de Agua Servida existente:

El PH OCEAN VILLAS 51 – 53, se conectara a las redes de tuberías del sistema de aguas residuales existentes cumplirán con el diseño previamente confeccionado el cual satisface la demanda esperada del desarrollo urbanístico. Las cámaras de inspección, serán del tipo estándar, con bloques de hormigón, cono, aro y tapa de acero, de fabricación local.

El espaciamiento máximo entre las cámaras es de 100 metros. El sistema trabajará a gravedad en tubería de 6" de diámetro viajando por centro de calle; el diseño hidráulico del sistema funciona a base de colectoras principales y líneas secundarias interconectadas cumpliendo normas y especificaciones técnicas hidráulicas de las Normas Técnicas con aprobación de Planos de los sistemas de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios.

El alcance y material utilizado para la construcción de este sistema es el siguiente: 1,364 metros aproximadamente de tuberías de PVC de 6 pulgadas, 490 metros de propulsión de la estación de bombeo.

Cabe destacar que para asegurar buen funcionamiento conforme avanza la construcción se realizarán pruebas de infiltración a la red de tubería. La descarga final del sistema de aguas residuales se contempla realizarlo o conectarlo al sistema de la red pública del área.

Se cuenta con la construcción de los sistemas y obras de infraestructura y de la red vial, el sistema pluvial, el sistema de agua servida y el sistema de agua potable. De

igual forma toda la construcción de la obra de infraestructura desarrollada está basada en diseños debidamente aprobados por las debidas instituciones e instancias que las regulan.

Conexión a las Instalación de las Tuberías de Gas existente:

El proyecto requiere de la instalación de tuberías para la distribución de gas existente en el PH OCEAN VILLAS 51 – 53, que se conectara en el sistema de la Isla No.1 Santa María. La distribución de esta facilidad se realizará a través de tuberías de Polietileno de 4 pulgadas de media densidad para la conducción del gas natural.

Este tipo de tubería ofrece ventajas por encima de las tuberías de materiales tradicionales, además cuenta con toda gama de conexiones elaboradas con resinas de polietileno que son compatibles en dimensiones, resistencia y adaptabilidad. Otras de las ventajas que presentan las tuberías de polietileno podemos mencionar;

- Ligereza
- Flexibilidad
- Unión por Termo fusión y Electro fusión
- Resistencia a la abrasión
- Resistencia a la intemperie
- Compatibilidad con otros sistemas
- Conexiones y accesorios
- Durabilidad
- Resistencia al Impacto
- Bajo coeficiente de fricción.

La instalación de la red, cuenta con 1,700 metros aproximadamente de tuberías de polietileno de 4 pulgadas, 2 tanques con capacidad de 1,000 galones cada uno, los cuales serán ubicados en la parte norte del proyecto.

De igual forma que en los demás sistemas se realizan pruebas en este caso contra fuga del elemento de manera seccionada a 90 lb de presión.

Construcción e Instalación del Sistema Eléctrico al PH OCEAN VILLAS 51 – 53, existente:

El sistema existente consta de dos viaductos uno eléctrico y el otro de telecomunicaciones cada uno con un alcance de 5,000 metros aproximadamente, dentro del proyecto. La acometida eléctrica viajará sobre el puente de acceso a través de ductos entre el cordón y la acera.

Construcción del PH OCEAN VILLAS 51 – 53. Las actividades que se realizarán para culminar con la construcción, (que será responsabilidad de la promotora) se inician con la demarcación del área a construir, las excavaciones para construir las cimentaciones colocación de tuberías de acueducto, electricidad y plomería.

Esta etapa exige que los promotores y contratistas sigan lo establecido en los planos arquitectónicos del proyecto, debidamente aprobados por las autoridades competentes, así como las recomendaciones o medidas mitigadoras que pudieran desprenderse de este estudio. Los promotores tienen el deber, adicionalmente, de cumplir todas las normas de desarrollo urbano, técnicas, de sanidad, seguridad y demás leyes y disposiciones concordantes vigentes, al proceder a la ejecución física de la obra. Para el proyecto PH OCEAN VILLAS 51 – 53.



Vista Panorámica de la propiedad privada letrero alusivo al proyecto, sobre los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de 2,465.57m²., sobre las fincas 30271829 - 30271830 - 30271831, propiedad de COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. Registrada con Folio No. 723456., de la Isla No.2, e instalaciones existentes para las interconexiones de los sistemas de servicios básicos (luz, agua potable y servida (PTAR) y gas, etc. Además se está plantando grama.

La responsabilidad de que la obra utilice metodologías, técnicas, equipos y herramientas constructivas recae sobre el Contratista y el Promotor del proyecto.

Los planos de construcción tendrán la función de guía a seguir, donde el cumplimiento de todas las normas, disposiciones y costumbres razonables en la industria de la construcción, lo determinarán las autoridades municipales del Distrito de Panamá, a través del Departamento de Ingeniería Municipal, en conjunto con las entidades sectoriales (MIVI, MINISTERIO DE. AMBIENTE, MINSA, Bomberos), con las cuales se coordina la aprobación de planos, permisos de construcción y ocupación de obras nuevas.

La responsabilidad en cuanto al control de calidad de esta obra, así como del cumplimiento de las normas de seguridad previstas para estos casos, recae sobre el Promotor y la empresa contratista, la cual debe ser idónea e incluye las subcontrataciones que se lleguen a realizar para la ejecución de las diversas etapas de la obra. Para mayor información referirse al Anexo, que contiene los planos básicos del proyecto.

Durante esta etapa se generarán algunos impactos ambientales, de carácter temporal, al medio físico (suelo, calidad del aire, ruido), sin presencia de flora, fauna y recurso hídrico en el sitio del proyecto y al medio humano y cultural (socioeconómico), tanto positivos como negativos.

5.4.3. FASE DE OPERACIÓN

En la etapa de operación, una vez culminada la obra se procederá a la ocupación del condominio, la recolección de la basura y transporte al vertedero será responsabilidad de la Autoridad de Aseo. Para ello se pagarán, los impuestos necesarios. La operación funcional del residencial unifamiliar será la típica de este tipo de actividades residenciales, de aseo y mantenimiento y de administración de la copropiedad.

La recolección de los desechos sólidos es una responsabilidad del promotor y la Autoridad de Aseo, ya sea mediante compañías contratadas para brindar el servicio o por recogedores particulares y el pago de este servicio es compromiso del promotor.

Durante la etapa de operación, los promotores del proyecto administrarán el residencial unifamiliar. Esta etapa tiene una duración indefinida y contempla actividades que no generan impactos significativos al ambiente, siempre y cuando se apliquen las medidas sanitarias y ambientales pertinentes. Se producirán impactos positivos en el medio humano y cultural. Como parte de esta etapa se ha planificado la limpieza y mantenimiento del área de infraestructura, así como la ocupación del residencial y generación de empleos temporales y permanentes.

Una vez finalizada la etapa de construcción se inicia la ocupación de los apartamentos. Previo a los permiso de ocupación y aprobación de planos del anteproyecto por la ventanilla única y el Ministerio de Vivienda. Además realizaran los contratos de servicios de electricidad, disposición de desechos sólidos, agua y comunicación con las empresas proveedores de estos servicios compañía eléctrica etc.

5.4.4. FASE DE ABANDONO

Etapa de culminación de ambas fases del proyecto y entrega de todas las obras finales de construcción, instalación de los servicios básicos y limpieza y disposición final de los desechos resultantes de la construcción.

La vida útil se estima en más de 100 años con un mantenimiento adecuado y periódico, lo que puede permitir un uso más permanente, sin abandonar las instalaciones, De haber un abandono futuro de la infraestructura se tomarán las medidas necesarias para su demolición y posteriormente la disposición de los desechos resultantes en el vertedero de Cerro Patacón. Los desechos resultantes consistirán más que todo en materiales de construcción que no contienen elementos tóxicos, lo que implica que no habrá afectación al ambiente.

5.5. INFRAESTRUCTURA A DESARROLLAR Y EQUIPO A UTILIZAR

En esta etapa se considera desarrollar lo referente a la instalación y construcción de toda aquella infraestructura que será utilizada para la operación del PH OCEAN VILLAS 51 – 53, construcción física, construcción, adecuación y habilitación, sistema de agua potable, sistema sanitario, instalaciones eléctricas, telefonía y drenajes.

El sistema de plomería, para aguas servidas, agua potable y aguas lluvias, sistema de ventilación, se realizaran siguiendo estrictamente las regulaciones vigentes del Decreto 323 de la Oficina de Salud Ambiental del Ministerio de Salud.

La energía eléctrica es suministrada por UNION FENOSA. Estos servicios se suplen a cabalidad a través de redes primarias y secundarias que recorren las calles y avenidas del área servida que se interconectarán de la isla No.2, a la Isla No.1. Santa María Parcela 12 PH. El promotor del proyecto proporciona la instalación

adecuada para la infraestructura eléctrica y civil que se requiera, para habilitar la medición de la energía eléctrica.

Les corresponde a los propietarios del residencial formalizar mediante contrato los servicios, de agua, luz, teléfono y recolección de la basura.

La red de abastecimiento de agua potable se construyó de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) a través del sistema de tuberías que provienen de la potabilizadora de Chilibre. A lo interno de la edificación, el promotor realiza su correspondiente interconexión, cumpliendo con las exigencias de las autoridades competentes.

Las instalaciones eléctricas se ajustan a los requerimientos del Reglamento para instalaciones eléctricas de la República de Panamá y a la última edición del NEC.

Los conductores son de cobre tipo THW, calibre Nº 12 AWG, a menos que se indique lo contrario. Cuando se utilice tubería de PVC se deberá incluir un conductor para tierra.

Los materiales que se utilicen en la instalación eléctrica deberán cumplir con las normas de fabricación NEMA, ANSA, UL. Los circuitos que protegen alimentadores deberán cumplir con la sección NAC 240-21.

El promotor desarrollará una infraestructura civil sobre un terreno de 920.40 **m²**. Para desarrollar esta infraestructura el promotor utilizará una considerable cantidad de insumos, los cuales pueden ser adquiridos tanto local, como nacional, a continuación se mencionan algunos de los insumos requeridos.

Para la construcción e instalación de las obras civiles se requiere del uso de equipo y maquinaria tales como:

- Camiones Volquetes, pick-ups.
- Vehículos a motor variados.
- Andamios / Elementos de seguridad personal.
- Maquinarias y equipos para soldar.
- Equipo de construcción en general.
- Combustible.
- Accesorios del equipo de trabajo.
- Accesorios de la maquinaria de trabajo.
- El concreto reforzado se lleva preparado en los camiones de las concreteras.
- Carpintería de Aluminio, Madera, bloques, acero, hierro y Otros.

5.6. NECESIDADES DE INSUMOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

Realmente para la construcción de la infraestructura civil y operación del PH OCEAN VILLAS 51 – 53, **se requiere de los siguientes recursos requeridos** para las obras:

- Cemento gris, Concreto reforzado
- Arena
- Cascajo o grava y Material de relleno
- Piedra de cantera
- Hierro estructural
- Hierro deformado
- Madera aserrada de segunda (Formaletas, pilotes etc.)
- Madera aserrada de primera
- Bloques
- Combustible Diesel y Grasas y lubricantes

Los insumos que vayan a utilizarse provendrán del comercio local.

5.6.1 SERVICIOS BÁSICOS

Energía: El sistema de energía eléctrica es administrado por UNION FENOSA, empresa privada, la misma se encarga de producir, operar, administrar, promover el desarrollo de los sistemas de generación y distribución de la energía eléctrica. El área de influencia del proyecto recibe energía del Sistema Integrado Nacional por medio de cuatro líneas de transmisión de 13.2 KV y 34 KV primario.

Agua potable: El agua se obtendrá de la red de distribución del IDAAN, por lo que el promotor adelanta los trámites pretines de las interconexiones para su abastecimiento del residencial y de la lotificación del conjunto residencial Isla Santa María Parcela 12PH. No.1 y No.2.

Transporte Público: El sector de Punta Pacifica cuenta con una ruta de transporte selectivo, el sector cuenta con una piquera de taxis que sirven a la población.

Aguas Servidas: La Isla No.2, no está servida por colectoras de aguas residuales. Conectada a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales ubicada en tierra firme en el sector de Punta Pacifica, la cual debe cumplir con la normativa que exigen las entidades de salud como son el Instituto de Acueducto y Alcantarillado Nacionales y el Ministerio de Salud. En cuanto a las descargas de Efluentes Líquidos directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales y todo lo concerniente al diseño del sistema de recolección del proyecto se acogerán al **Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39- 2000**. Por lo que el PH OCEAN VILLAS 51 – 53, se conectara al sistema en mención.

El mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas residuales durante la etapa de operación del proyecto es un compromiso del promotor. Dichos compromisos

quedarán establecidos durante la aprobación de los planos de construcción del proyecto.

Vías de Acceso. El sistema de vialidad propuesto para el proyecto consiste en una sola y única calle principal de acceso al proyecto existente, la misma con rodadura de hormigón, cordones y cunetas. Las vías tienen una servidumbre de 12.80 metros de ancho a través de dos puentes marino uno adosado a tierra firme a Punta Pacifica y otro que conecta las dos islas. Cada lote cuenta con su acceso de vía.

Los diseños de estos sistemas son de acuerdo a la normativa y a las especificaciones técnicas del Ministerio de Obras Públicas y los mismos serán presentados para su revisión ante los funcionarios dispuestos para ello en las oficinas gubernamentales. El Promotor será responsable de su construcción y mantenimiento.

Recolección de Basura: La labor de la recolección, de la basura en el área de influencia del proyecto, actualmente la recoge la Autoridad de Aseo de Panamá, entidad encargada de la gestión de desechos sólidos.

Redes de comunicación: El sistema de telecomunicaciones es administrado por la empresa Cables & Wireles. Este sistema consiste de 21 centrales telefónicas de las cuales la mayoría son digitales y las mismas están diseñadas con los nuevos avances tecnológicos y las instalaciones en el proyecto se efectuaran de acuerdo a las normas establecidas vigentes en el Reglamento de Cable ad Wireles (RCW).

Se requerirán servicios básicos de agua, electricidad, teléfono, sistema de recolección de desechos, transporte de materiales de construcción, provisión de diversos materiales de construcción. El agua se obtendrá de la red de distribución del IDAAN, así como la recolección de desechos por la Autoridad de Aseo del Distrito;

los servicios de telefonía y electricidad se obtendrán de las redes de UNION FENOSA y Cable Wireless que prestan sus servicios en el área de influencia al proyecto. El transporte de materiales lo proveerán las empresas a las cuales se le comprarán los diversos insumos.

Durante la etapa de operación, las necesidades de servicios básicos de agua, electricidad, teléfono y recolección de desechos, se mantienen igual y las de insumos adicionales serán menores.

El sitio del proyecto, no tiene acceso a todos estos servicios de manera cotidiana por las características del mismo.

5.6.2 MANO DE OBRA

Para mayor claridad, las necesidades de mano de obra se especifican en el siguiente Cuadro:

NECESIDADES DE MANO DE OBRA POR ETAPAS

Proyecto: PH OCEAN VILLAS 51 – 53.

Mano de Obra	Etapa de Construcción	Etapa de Operación
No especializada	Ayudantes Generales Obreros, Pintores Personal de Limpieza	Personal de Limpieza
Técnica	Albañiles, Carpinteros, Plomeros, Electricistas	Personal de Mantenimiento del PH OCEAN VILLAS 51 – 53
Especializada	Ingeniero Residente Arquitecto Residente	Administrador del PH OCEAN VILLAS 51 – 53

Fuente: Promotor del Proyecto

Durante la etapa de construcción se estima la mano de obra en aproximadamente 50 personas no especializadas, 15 técnicos y especializados. En la etapa de operación, el total del residencial unifamiliar puede estar contratando de manera permanente una o cinco personas, encargadas de distintas labores y personal eventual, dependiendo de las necesidades de las personas que ocupen el PH OCEAN VILLAS 51 – 53.

5.7. MANEJO Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS EN TODAS LAS FASES.

Debido a que el proyecto se localiza en el área urbana del corregimiento de San Francisco, del Distrito y Provincia de Panamá, el proceso de manejo y disposición de desechos se facilita por la existencia de un sistema organizado de recolección de los mismos, el cual es provisto por la Autoridad de Aseo.

Sin embargo, se presenta a continuación las orientaciones generales para el manejo de los desechos que deben ser contempladas por los promotores del proyecto.

5.7.1. SÓLIDOS:

Los promotores deberán tomar en cuenta que los residuos acumulados generan malos olores, problemas estéticos y son foco y hábitat de varios vectores de enfermedades, debido a la putrefacción de residuos de origen animal o vegetal provenientes, principalmente, de la preparación y consumo de alimentos, por lo que se debe prestar especial atención al manejo adecuado de los mismos.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

Se generarán residuos sólidos como: concreto, caliche, metales, pedazos de zinc, trozos de madera, sacos de cemento, etc. Todos los desechos y residuos, serán recogidos por el promotor quien los dispondrá en contenedores y recipientes adecuados, con tapa, a los cuales se les deberá colocar las debidas bolsas negras

para que el personal que trabaje durante esta etapa pueda disponer de los residuos sólidos orgánicos. Estos residuos deberán ser dispuestos en el relleno sanitario de Cerro Patacón conforme a las especificaciones técnicas pertinentes.

De existir desechos de naturaleza reciclabl (botellas de vidrio, envases plásticos no tóxicos, papel (otros), estos deberán ser colocados en recipientes especiales designados para tal fin (deberán estar señalizados con las palabras (**MATERIAL PARA RECICLAR**) y ser entregados a las empresas que se dedican a esta labor. Así mismo, se deberá definir un área dentro de la lotificación donde colocar diariamente los desechos provenientes de la construcción.

ETAPA DE OPERACIÓN:

El manejo y disposición final de los desechos domiciliarios del residencial unifamiliar que se generen serán manejados de acuerdo a lo que establezca la Autoridad de Aseo de Panamá.

ETAPA DE ABANDONO:

De llegar a producirse esta etapa, se deberán tomar las previsiones correspondientes para que el proceso de manejo y disposición de desechos sólidos se efectúe conforme a las leyes ambientales y de salud vigentes.

Para mayor claridad, y como orientación al promotor, se incluye a continuación un cuadro con el manejo y disposición apropiada para residuos sólidos.

MANEJO Y DISPOSICIÓN DE LOS DESECHOS SÓLIDOS POR ETAPAS

ETAPA	DESECHO	DESCRIPCIÓN	MANEJO	DISPOSICIÓN
Planificación	Recipientes Plásticos, de Vidrio o de Aluminio Vacíos	Recipientes de comidas y bebidas	No mezclar con otros residuos, almacenar en recipientes rígidos o bolsas de plástico. En caso de vidrio, almacenar en cajas.	Relleno Sanitario Autorizado. Para vidrio y aluminio, enviar a centros de acopio para reciclaje
	Basura Doméstica	Desperdicios provenientes de oficinas y campamentos	No mezclar con otros residuos. Almacenar en recipientes rígidos o bolsas de plástico	Relleno Sanitario Autorizado
	Papel	Restos de papel	Recolectar y empacar en cajas o bolsas	Centros de Reciclaje
	Residuos Vegetales	No aplica		
	Concreto, Hormigón	Restos de Concreto no contaminado	No requiere manejo especial. Almacenar in situ	Puede enterrarse en relleno sanitario y/o en la misma obra

ETAPA	DESECHO	DESCRIPCIÓN	MANEJO	DISPOSICIÓN
Construcción				
	Madera	Restos de formaleta u otros	Recolectarse en sitios específicos.	Centros de acopio para rehusó o relleno sanitario
Recipientes plásticos, de vidrio o de aluminio Vacíos	Recipientes de comidas y bebidas	No mezclar con otros residuos, almacenar en recipientes rígidos o bolsas de plástico. En caso de vidrio, almacenar en cajas	Relleno Sanitario para recipientes de plástico. Centros de acopio para reciclaje para envases de vidrio y aluminio.	
	Acero, concreto	Restos de varillas, tuberías, restos de concreto	Sitio ventilado y cubierto para el acero. Recolectar en sitios específicos	Centro de reciclaje para el acero. Re-uso de carpeta para rellenos o enterrar en relleno sanitario
	Recipientes Plásticos, de Vidrio o de	Recipientes de comidas y bebidas	No mezclar con otros residuos, almacenar en recipientes	Relleno Sanitario para plástico. Para vidrio o aluminio

ETAPA	DESECHO	DESCRIPCIÓN	MANEJO	DISPOSICIÓN
Operación	Aluminio vacíos		rígidos o bolsas de plástico. Vidrio, almacenar en cajas.	enviar a centros de acopio para reciclaje.
	Basura Doméstica	Desperdicios provenientes de actividades en el hogar	No mezclar con otros residuos. Almacenar en recipientes rígidos o bolsas de plástico	Relleno Sanitario Autorizado

5.7.2. LÍQUIDOS:

El principal objetivo del manejo y disposición de desechos líquidos es evitar la contaminación de las corrientes de agua. En el sitio del proyecto **no existe ningún curso de agua natural superficial.**

Durante la etapa de construcción se instalará letrinas portátiles para uso de los trabajadores del proyecto. Dicha letrina deberá recibir el mantenimiento apropiado por parte de la empresa autorizada y dedicada al alquiler de estas estructuras, quienes, a su vez, se encargan del manejo y la disposición final de los desechos.

Para la etapa de operación, las descargas de aguas residuales del sistema sanitario del proyecto, se reconectarán al sistema de bombeo existentes desde la Isla No.2 a la Isla No.1 Santa María Parcela 12 PH., hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales ubicada en tierra continental, deberá cumplir con los parámetros establecidos en base a la norma COPANIT 39-2000, en la República de Panamá.

5.7.3. GASEOSOS:

No se espera la generación de desechos gaseosos de importancia durante las diferentes etapas del proyecto. **Durante la construcción** Las emisiones de material particulado (polvo) o emisiones vehiculares que se puedan generar de la infraestructura civil son las que pueda generar por el proceso de la nivelación y relleno del terreno, por el uso de material pétreo, cemento etc., y debido al arribo al sitio de vehículos motorizados a dejar los diferentes materiales de construcción.

Durante la Operación del proyecto, los materiales gaseosos que se utilizarán son netamente domésticos: gas para cocinar (butano). La disposición y conexión de los tanques de 100 libras dentro del área de la planta baja del residencial está regulada por la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, quien estipula que los mismos

se mantengan fuera del área del condominio y sin paredes que obstruyan el paso hacia ellos. Los tanques pequeños de 25 libras deben colocarse en un sitio seguro, con una buena instalación y deben permanecer fuera del alcance de menores de edad.

Durante la etapa de construcción, la maquinaria que se utilizará será únicamente para la apertura de fundaciones, para lo cual se prevé contratar maquinaria que se encuentre en óptimo estado de mantenimiento para minimizar la emisión de gases. Igualmente, no se utilizarán elementos químicos de alta toxicidad en esta etapa. Los camiones que transporten material de construcción al sitio deberán transitar a baja velocidad, contar con lonas apropiadas para cubrir los materiales y realizar mantenimiento periódico para minimizar las posibilidades de contaminación ambiental. Durante la etapa de operación, no se espera la generación de desechos gaseosos, y durante la etapa de abandono, no se espera la generación de desechos gaseosos.

5.8. CONCORDANCIA CON EL PLAN DE SUELO:

Según la normativa vigente, el uso de suelo 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 para la Lotificación de la Isla La Perla o Isla No.2. Sobre los lotes identificados con los números No.11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**., sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456. La norma urbana para el desarrollo del proyecto en la isla es RAM, según Acuerdo No. 94, Vigente, (Ver Anexo).

5.9. MONTO GLOBAL DE LA INVERSIÓN.

El monto global de la inversión en el proyecto denominado PH OCEAN VILLAS 51 – 53, es de B/. 2 millones de Balboas).

6. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FISICO

CARACTERIZACIÓN DEL SUELO.

Por las características del sitio donde se ubica el proyecto (Isla Artificial No.2 – sobre los lotes identificados con los números 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456, la superficie del mismo esta en su totalidad cubierto de suelo de material de relleno.

6.1.1. DESCRIPCIÓN DEL USO DEL SUELO

El área de influencia donde se desarrollará el proyecto presenta un uso de suelo predominantemente residencial y comercial entre otros, ubicados en la vía principal y cercana al área del proyecto. 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 para 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.

6.1.2 DESLINDE DE LA PROPIEDAD. ANEXO

La finca y/o lote donde se desarrollara el proyecto son propiedad de la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Ver certificado adjunto.

El polígono a desarrollar se encuentra en el sector de Punta Pacifica, Isla La Pinta., Corregimiento San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá. Los colindantes con el mismo son los siguientes:

Norte: Calle hacia la isla La Pinta

Sur: Lote 50

Este: Bahía de Panamá

Oeste: Bahía de Panamá

Sus linderos se encuentran claramente definidos según planos (Ver Anexo)

6.2. TOPOGRAFÍA

La topografía de los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456., sobre la Isla creada artificialmente presenta niveles planos dentro de su área útil, el terreno fue rellenado y nivelado por una actividad de extractiva de material de préstamo de sitios autorizados por las Autoridades competentes.

6.3. HIDROLOGÍA

Dentro de la propiedad no se encuentran recursos hídricos superficiales, sin embargo en el límite este de la propiedad lote IIA-50, se observa el océano pacífico (Bahía de Panamá).

Calidad de aguas superficiales

Dentro de la propiedad no se encuentran recursos hídricos superficiales, sin embargo en el límite este de la propiedad lote 11A-50. (**Bahía de Panamá**).

Las descargas de aguas residuales del sistema sanitario del residencial serán bombeadas hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales ubicadas en tierra firme. Fuera de los límites sobre los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, lotificación de la Isla La Perla o Isla No.2., Las aguas residuales deberán cumplir con los parámetros establecidos en base a la norma COPANIT 39-2000.

6.3.1. CALIDAD Y CAUDALES DE AGUAS SUPERFICIALES

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

6.4. CALIDAD DE AIRE.

En el área de influencia del proyecto no se perciben olores provenientes de actividades industriales, urbanas o agrícolas y No existen fuentes de contaminación atmosférica en las cercanías al área del proyecto. La calidad atmosférica del sector donde se ubica los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456., que forma parte de la lotificación de la Isla artificial puede ser considerada, regular, debido a que, el tráfico vehicular de los camiones que transportan el material a las nuevas construcciones de edificaciones residenciales hacia la Isla y lotes es considerable bajo por la poca frecuencia de los mismos. Más durante la época seca se pueden incrementar las partículas en suspensión (polvo) ya que actualmente se desarrollan actividades de construcción de edificaciones comerciales y residenciales.

6.4.1. RUIDO

Fecha del estudio y estado del tiempo: Las mediciones fueron efectuadas el día 15 de mayo de 2019; iniciando las mediciones a las 9:00 a.m. y finalizando a las 1:00 p.m. El estado del tiempo fue soleado sin lluvias esporádicas.

Datos de la medición. Unidad: dBA; Parámetro

Resultados de la Mediciones

Resultado de las mediciones de los Niveles de Ruido	
Muestra N° 1 T1= (promedio 50 dB) Hora de muestreo 9:00 am	Muestra N° 2 T1 = (promedio de 52 dB) Hora de muestreo 12:00 am

El promotor del Proyecto dará cumplimiento al Decreto Ejecutivo del Ministerio de Salud No. 1 del 15 de abril del 2004 que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.

6.4.2. PARTÍCULAS Y OLORES

No se realizaron muestreos de partículas ni olores debido a que no existen fuentes fijas de emisiones en el área de proyecto. Las fuentes móviles se limitan a los vehículos del proyecto. Por lo tanto, se estima que la calidad del aire es buena. El análisis de olores en el área del proyecto se basó en la escala de percepción de olores de la Air & Waste Management Association (1995), que utiliza la siguiente metodología.

CUADRO - ESCALA DE INTENSIDAD DE OLORES

ESCALA	INTENSIDAD DE OLORES
0	No se percibe olor
1	Levemente perceptible (umbral de detección)
2	Perceptible, pero no identificable
3	Fácilmente perceptible (umbral de reconocimiento)
4	Fuerte
5	Repulsivo

Fuente: Air & Waste Management Association, USA, 1995.

En el área específica del proyecto no existen olores perceptibles, por lo que se cataloga como escala 0. Ver anexos.

7. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO

El proyecto se encuentra ubicado sobre los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 - 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456., de los 65 que conforman la lotificación de la Isla No.2, creada artificialmente por un relleno sobre el lecho marino adosado a tierra firme, del centro urbano de alta intensidad en el centro de la capital Punta Pacifica de la provincia de Panamá como característica principal. Sin vegetación arbórea, herbácea y leñosa natural por las características del mismo.

7.1. CARACTERÍSTICAS DE LA FLORA

Como puede observarse en la vista panorámica 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).

7.1.1. CARACTERIZACIÓN VEGETAL E INVENTARIO FORESTAL.

ESPECIES AMENAZADAS

En el sitio del proyecto, no se observan especies que puedan ser consideradas amenazadas o en peligro de extinción.

ESPECIES INDICADORAS

Debido a las características del sitio, no se observa ninguna especie que pueda ser considerada como indicadora.

INVENTARIO FORESTAL

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

7.2. CARACTERÍSTICAS DE LA FAUNA

El monitoreo para determinar la presencia de algún tipo de fauna se realizó durante una mañana en el área del proyecto y debido a que los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**., sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456., se ubica sobre un terreno en una isla creada artificialmente e intervenida por la presencia de las obras del relleno y que el terreno donde se ubicará el proyecto no cuenta con vegetación natural, 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.

ESPECIES INDICADORAS

No se observa ningún tipo de fauna en el área del proyecto, por lo que no se encontraron especies indicadoras.

8. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

Según datos proporcionados por la Dirección de Estadística y Censo de la Contraloría General de La República, la provincia de Panamá, tiene una población de 209,3871 habitantes en una superficie de 61km², de los cuales 1033634 son hombres y 1060237 son mujeres. La densidad esta estimada en 43.5 habitantes por km².

El corregimiento de San Francisco cuenta con una población de 43,939 habitantes en una superficie de 5.6 kilómetros cuadrados y 7864,3 habitantes por kilómetro cuadrado según censo del 2010.

SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN DE LA REPÚBLICA SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO Y CORREGIMIENTO: CENSOS 2010

PROVINCIA, DISTRITO, CORREGIMIENTO	SUPERFICIE (K ²)	POBLACIÓN (Habitantes)	DENSIDAD (hab. por K ²)
Provincia de Panamá	61	209,3871	43.5
Distrito de Panamá	2011.9	880,691	437,74
Corregimiento de San Francisco	5.6	43,939	7,864.3

Fuente: Censo 2010.

8.1. USO ACTUAL DE LA TIERRA EN LOS SITIOS COLINDANTES

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.

8.2. PERCEPCIÓN LOCAL SOBRE EL PROYECTO

Para determinar la percepción de la población ubicada en torno al proyecto, se realizó una encuesta (ver Anexo) que tiene como objetivo conocer la percepción de la comunidad circundante al Proyecto denominado.

A todos los entrevistados se les brindo información de las características del proyecto, mediante la lectura previa de una encuesta que contenía las generales y plan conceptual del proyecto y la Consulta de la Opinión Ciudadana. Se considero oportuno medir el nivel de conocimiento del entrevistado que adquiría con esta información sobre el proyecto y los impactos ambientales que en la actualidad se están registrando en el área donde se realizara el referido proyecto.

METODOLOGÍA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Para realizar la Encuesta de Participación Ciudadana se realizó un estudio sociológico sobre la base de un muestreo estratificado que incluya como elementos muéstros o unidad de análisis relevantes los sectores de opinión que se correlacionan con el uso del área en torno al sitio del proyecto. Ver Anexo.

DESDE ESTA PERSPECTIVA IDENTIFICAMOS USUARIOS:

Usuario Residencial: El sector de opinión residencial lo conforman los habitantes que se asientan en las áreas adyacentes a las instalaciones del proyecto con la finalidad de establecerse en una vivienda, ya sea en casa o edificio, si las condiciones socioeconómicas se lo permiten.

Usuario comercial: El sector comercial está representado por empresarios y administrativos que han elegido estas áreas para el desarrollo de actividades comerciales (Supermercados, hoteles).

Usuarios trabajadores del sector: El sector de opinión conformado por los trabajadores del área.

Cada uno de estos sectores genera diferentes opiniones de acuerdo al interés y la relación con el medio ambiente.

La encuesta y entrevistas son dirigidas a los comercios, trabajadores y visitantes del área. El mapa topográfico y censal nos permitió establecer el área de interacción o influencia directa en torno al proyecto.

El estudio sociológico partiendo de una muestra estatificada permitirá una participación ciudadana teniendo en consideración a los usuarios del área, sus aspectos generales, problemas ambientales de la comunidad, la percepción de las actividades del proyecto, la comunidad y el medio ambiente.

TAMAÑO DE LA MUESTRA

El número de encuestas aplicadas dependió de la distribución de los elementos muéstrales en torno al eje del proyecto, en el espacio definido como de interacción o influencia directa. Para tales efectos se entrevistó a los colindantes del sitio del proyecto, incluyendo a los locales ubicados en el área. 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

Se aplicaron encuestas, cuyas respuestas fueron tabuladas utilizando un programa estadísticos luego se procedió a la confección de las gráficas representativas de las respuestas. Los resultados aparecen registrados en las tablas y gráficos que incluye el análisis correspondiente para el contenido de cada encuesta.

**Tabla. LISTADO DE ENCUESTADOS SEGÚN SECTOR DE OPINIÓN Y LUGAR POBLADO
REALIZADO EL DIA 15 DE MAYO DE 2019**

	Nombre	Corregimiento	Lugar/poblado	Sector de opinión
1.	Mackay Loaiza	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
2.	Juan Caballero	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
3.	Jaime Torres	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
4.	Juan Carlos Sánchez	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
5.	Feliciano Sánchez	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
6.	Pedro Papea	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
7.	Mariano Martínez	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
8.	José Rodríguez	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
9.	Roberto Rodríguez	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
10.	Mario Martínez	San Francisco	Punta Pacifica	Visita el área
11.	Juan Rodríguez	San Francisco	Punta Pacifica	Visita el área

12.	Manuel Caballero	San Francisco	Punta Pacifica	Visita el área
13.	José Martínez	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
14.	Rubén Sánchez	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
15.	Jorge González	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
16.	Javier Marín	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
17.	Carlos Gonzales	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
18.	José Caballero	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
19.	Juan Torres	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área
20.	German Díaz	San Francisco	Punta Pacifica	Trabaja en el área

Fuente: Trabajo de Campo.

A todas las personas anteriores se les hizo una breve descripción del proyecto y se les enseñó la volante de Aviso de Consulta Pública con la propuesta del proyecto. Luego se les preguntó sobre su opinión al respecto y si tenían alguna observación o recomendación al promotor.

A continuación análisis de los resultados de la encuesta publica del referido proyecto.

ENCUESTA PÚBLICA PROYECTO: PH. BEACH CLUB RESIDENCES

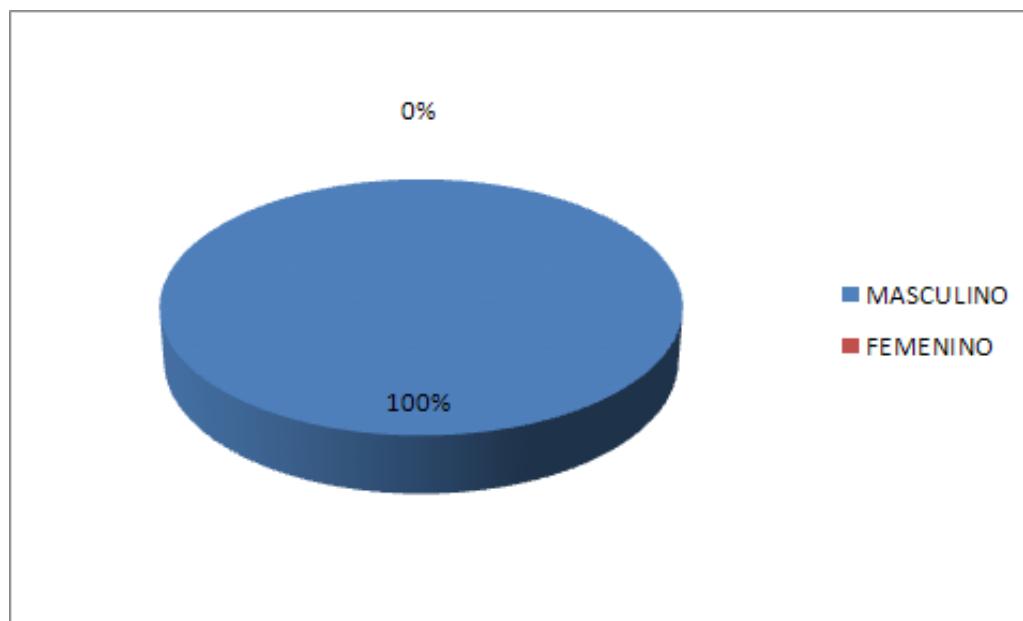
PROMOTOR COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. SOBRE EL
LOTE No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53 - ISLA No.2
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

GRAFICO Nº 1

SEXO DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA

SEXO	CANTIDAD	PORCENTAJE
MASCULINO	20	100 %
FEMENINO	0	0 %
TOTAL	20	100 %

SEXO DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA

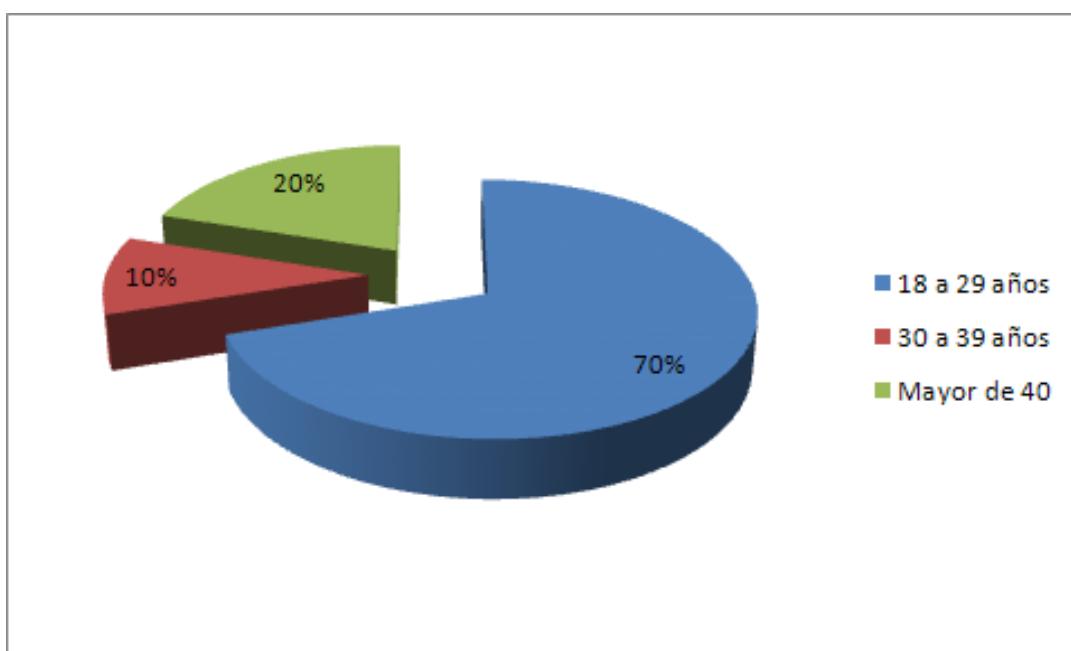


El grafico describe que de una muestra total de 20 personas encuestadas el 100% eran de sexo masculino, mientras que el 0 % eran femeninas.

GRÁFICO N°2
EDAD DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA

EDAD	CANTIDAD	PORCENTAJE
18 a 29 años	14	70%
30 a 39 años	2	10%
Mayor de 40	4	20%
TOTAL	20	100 %

EDAD DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA

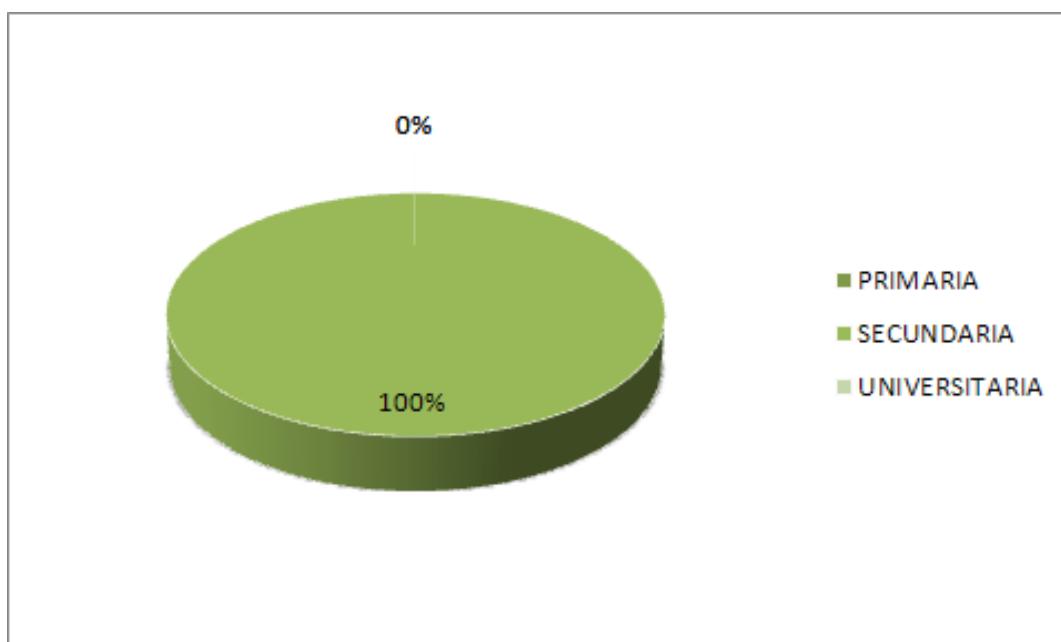


El grafico dos resalta que del 100% de la muestra el 20% era población Adulto Mayor.

GRAFICO N°3
NIVEL DE EDUCACIÓN DE LOS ENCUESTADOS

NIVEL DE EDUCACIÓN	CANTIDAD	PORCENTAJE
PRIMARIA	0	0 %
SECUNDARIA	20	100 %
UNIVERSITARIA	0	0 %
TOTAL	20	100%

NIVEL DE EDUCACIÓN DE LOS ENCUESTADOS

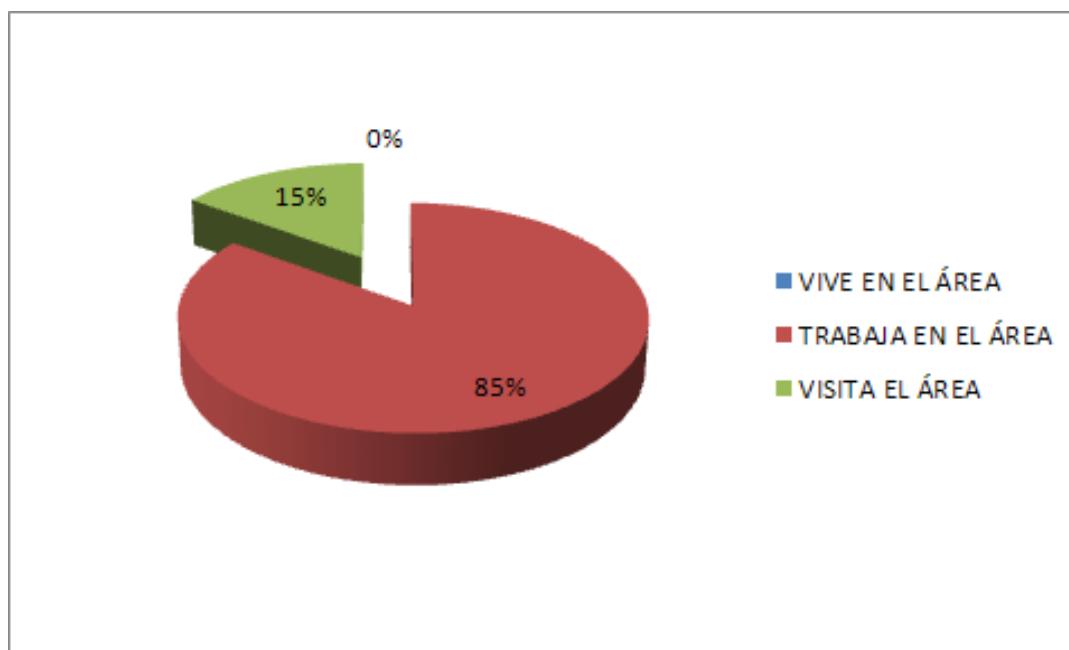


En cuanto a educación el grafico tercero refleja que de los encuestados el 100% alcanzaron educación primaria, y tiene educación secundaria 100% y el 0% educación Universitaria.

GRAFICO N°4
LUGAR DE RESIDENCIA DE LOS ENCUESTADOS

LUGAR DE RESIDENCIA	CANTIDAD	PORCENTAJE
VIVE EN EL ÁREA	0	0 %
TRABAJA EN EL ÁREA	17	85 %
VISITA EL ÁREA	3	15 %
TOTAL	20	100%

LUGAR DE RESIDENCIA DE LOS ENCUESTADOS



El 100% de los encuestados no viven en el área, mientras que el 85% si trabaja en el área y el 15% visitan el área.

GRAFICO N°5
CONOCIMIENTO DE LA POBLACIÓN SOBRE EL PROYECTO

CONOCIMIENTO DEL PROYECTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	20	100 %
NO	0	0 %
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100%

En el cuadro cinco se describe que el 100% de los encuestados saben del proyecto.

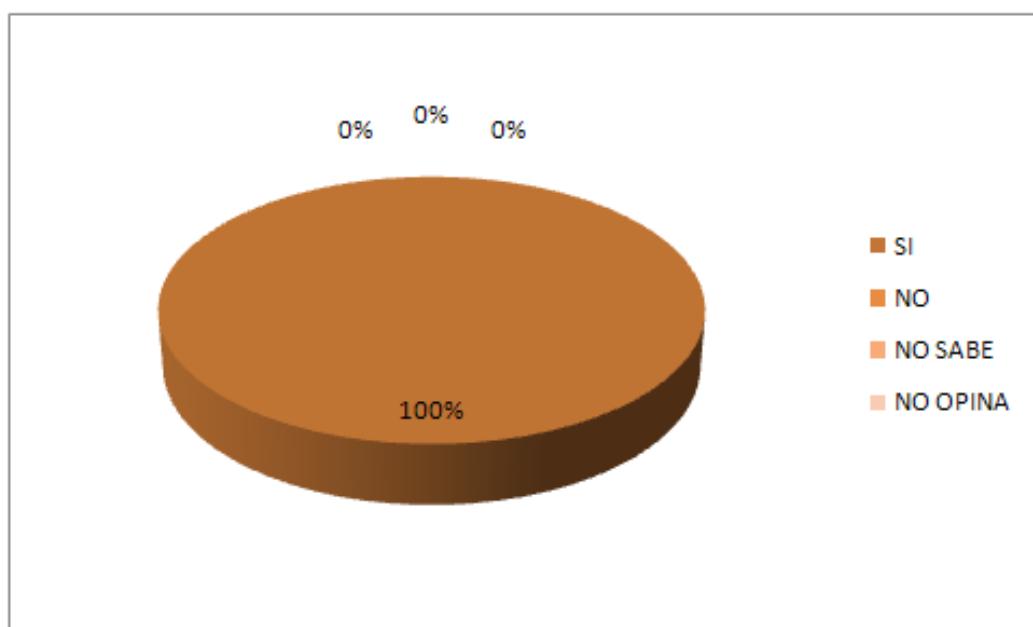
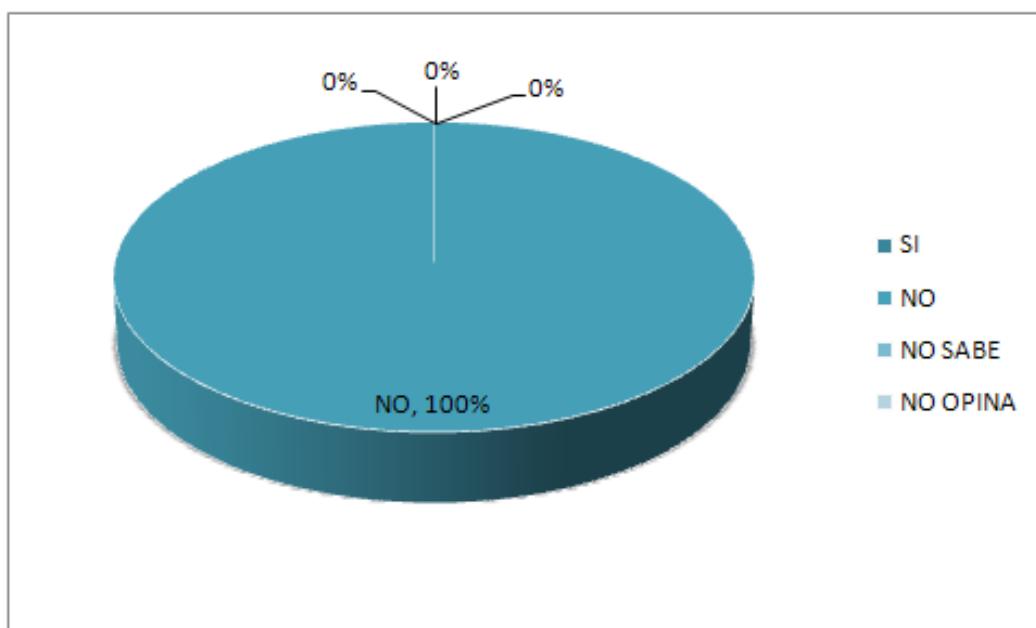


GRAFICO N°6
EL PROYECTO AFECTARÁ LA TRANQUILIDAD DEL ÁREA EN CUANTO A LA SEGURIDAD SOCIAL

EL PROYECTO AFECTARÁ LA SEGURIDAD SOCIAL	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	0	0 %
NO	20	100 %
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100%

EL PROYECTO AFECTARÁ LA TRANQUILIDAD DEL ÁREA EN CUANTO A LA SEGURIDAD SOCIAL

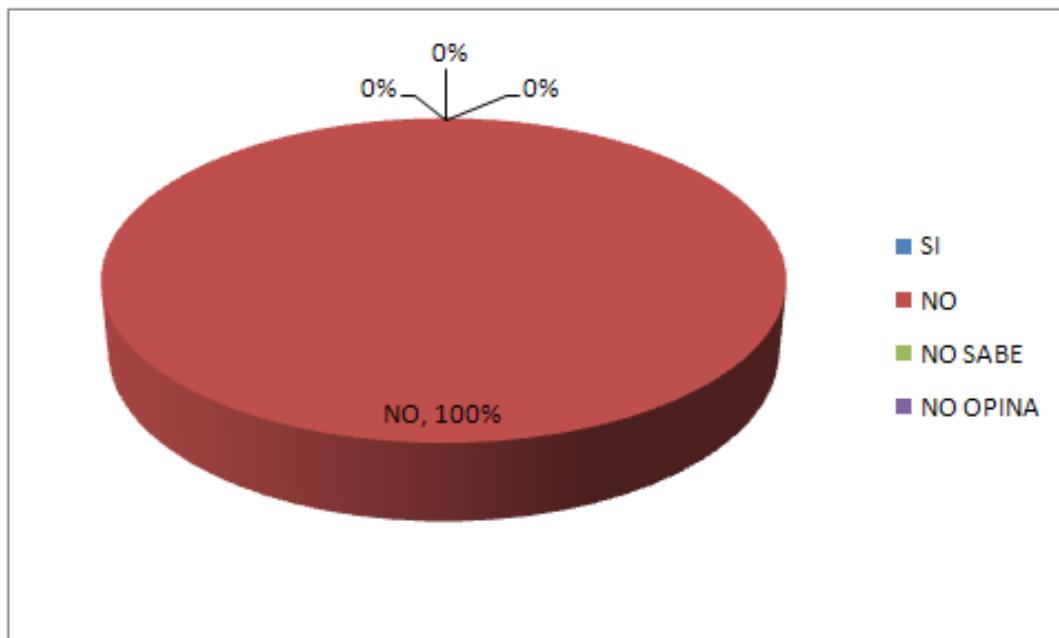


En el cuadro sexto se establece que el 100% de los encuestados consideran que el proyecto no afectara la tranquilidad social del área.

GRAFICO N°7
EL PROYECTO AFECTARÁ LOS RECURSOS NATURALES,

EL PROYECTO AFECTARÁ LOS RECURSOS NATURALES	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	0	0 %
NO	20	100 %
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100%

EL PROYECTO AFECTARÁ LOS RECURSOS NATURALES



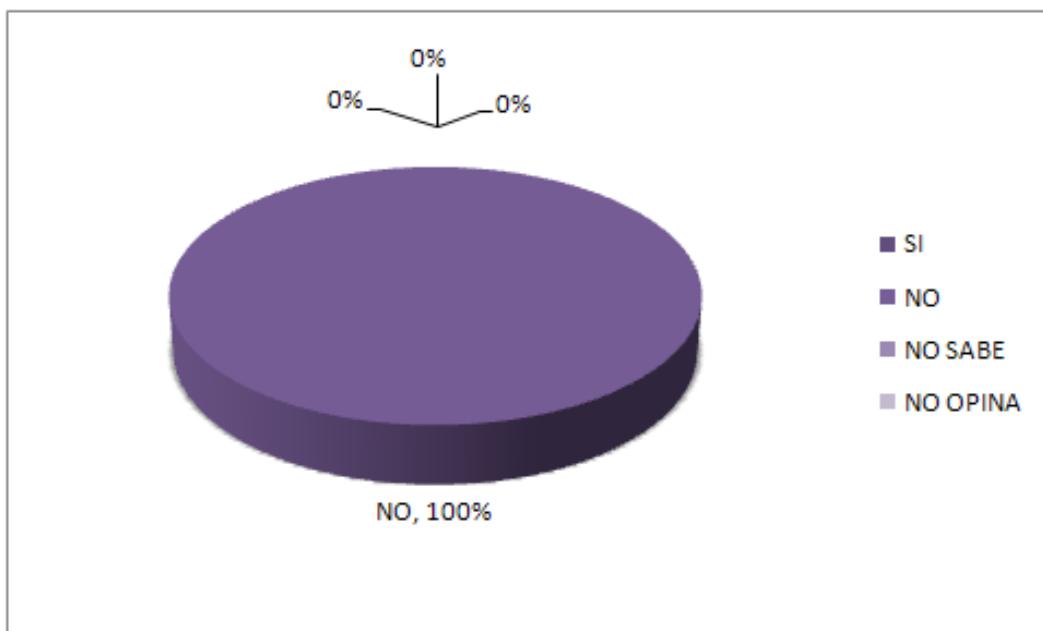
El proyecto no afectara los recursos naturales según el 100 % de los encuestados refleja el cuadro séptimo.

GRAFICO N°8

EL PROYECTO ES UNA ACTIVIDAD PELIGROSA, EN BASE A LA CONSTRUCCION DEL PH OCEAN VILLAS 51 – 53.

ES UNA ACTIVIDAD PELIGROSA, EN BASE AL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCION DEL OCEAN VILLAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	0	0 %
NO	20	100%
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100%

EL PROYECTO ES UNA ACTIVIDAD PELIGROSA, EN BASE A LA CONSTRUCCION DEL PH OCEAN VILLAS 51 – 53.



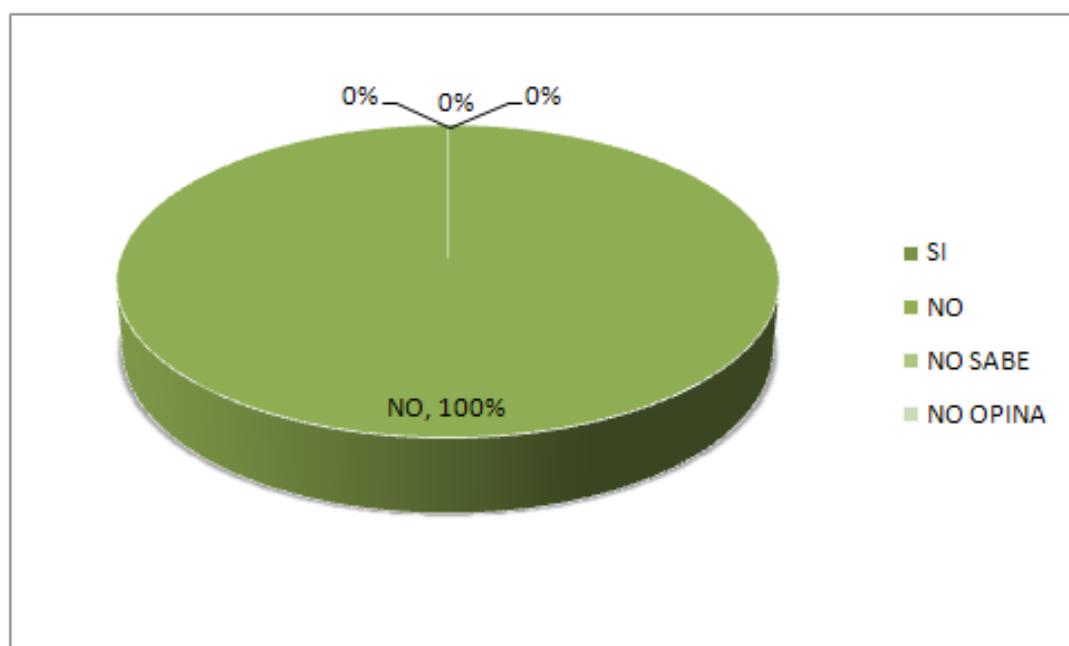
El cuadro octavo nos indica que 100% de los encuestados consideran que el proyecto no es una actividad peligrosa, en base a la CONSTRUCCION DEL PH OCEAN VILLAS 51 – 53.

GRAFICO N°9

EL PROYECTO OCASIONARÀ DAÑO IRREPARABLE AL AMBIENTE

EL PROYECTO OCASIONARÀ DAÑO IRREPARABLE AL AMBIENTE	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	0	0 %
NO	20	100%
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100%

EL PROYECTO OCASIONARÀ DAÑO IRREPARABLE AL AMBIENTE



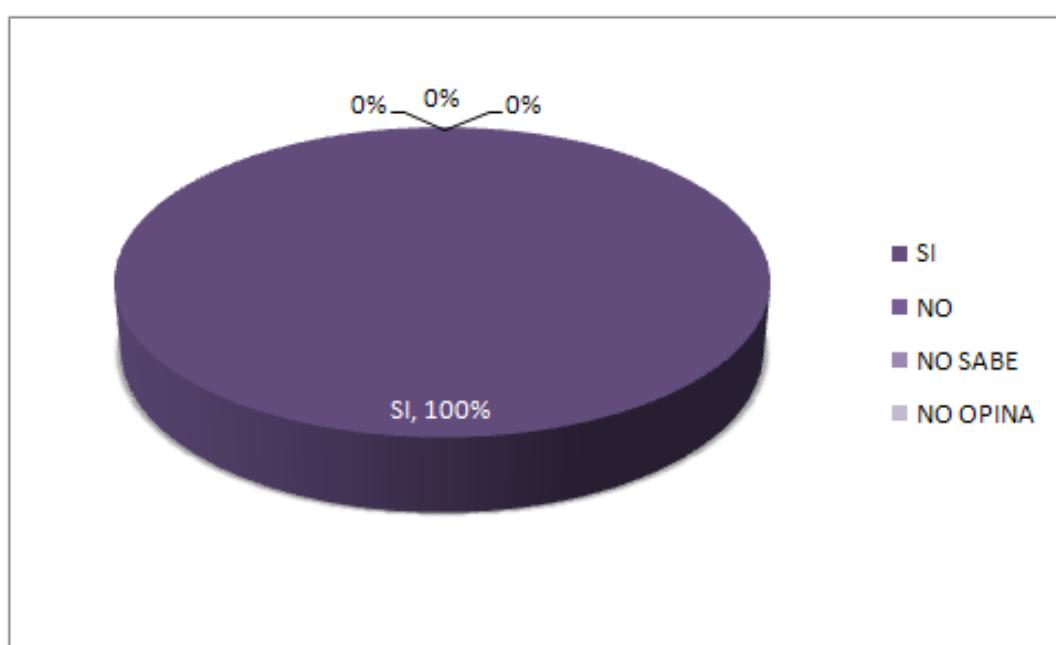
El 100% de los encuestados consideran que el proyecto no ocasionará daño irreparable al ambiente.

GRAFICO N°10

EL PROYECTO BENEFICIARÁ A LA COMUNIDAD

EL PROYECTO BENEFICIARÁ A LA COMUNIDAD	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	20	100 %
NO	0	0 %
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100%

EL PROYECTO BENEFICIARÁ A LA COMUNIDAD

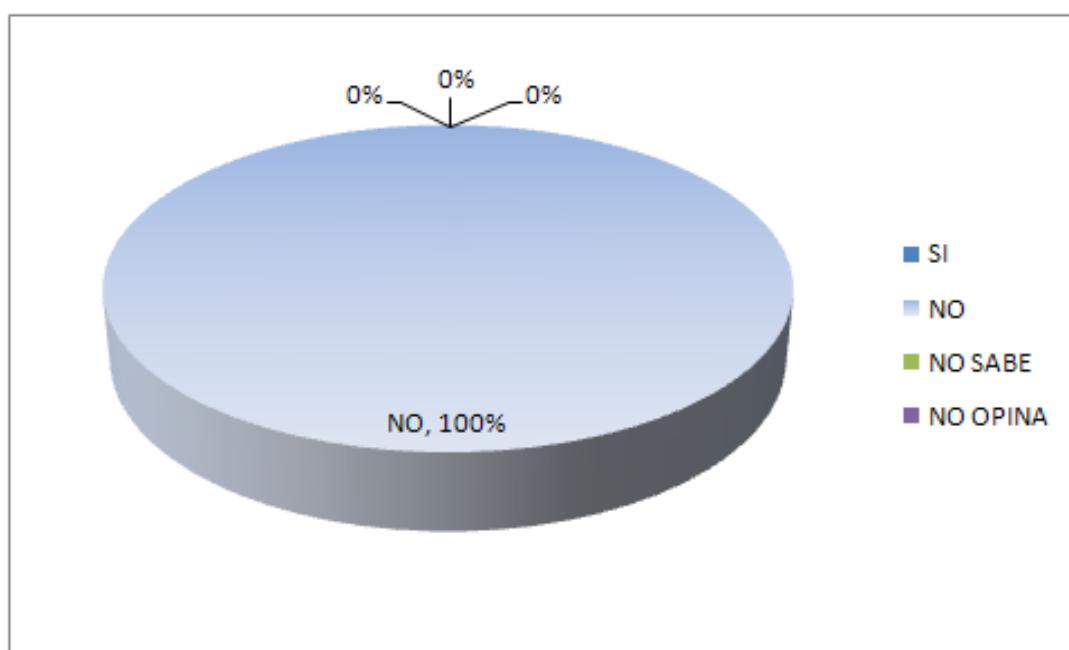


El 100% de los encuestados opinan que el proyecto beneficiará a la comunidad.

GRAFICO N°11
CONSIDERA QUE EL PROYECTO LO AFECTARÁ PERSONALMENTE

EL PROYECTO LO AFECTARÁ PERSONALMENTE	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	0	0 %
NO	20	100 %
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100 %

CONSIDERA QUE EL PROYECTO LO AFECTARÁ PERSONALMENTE

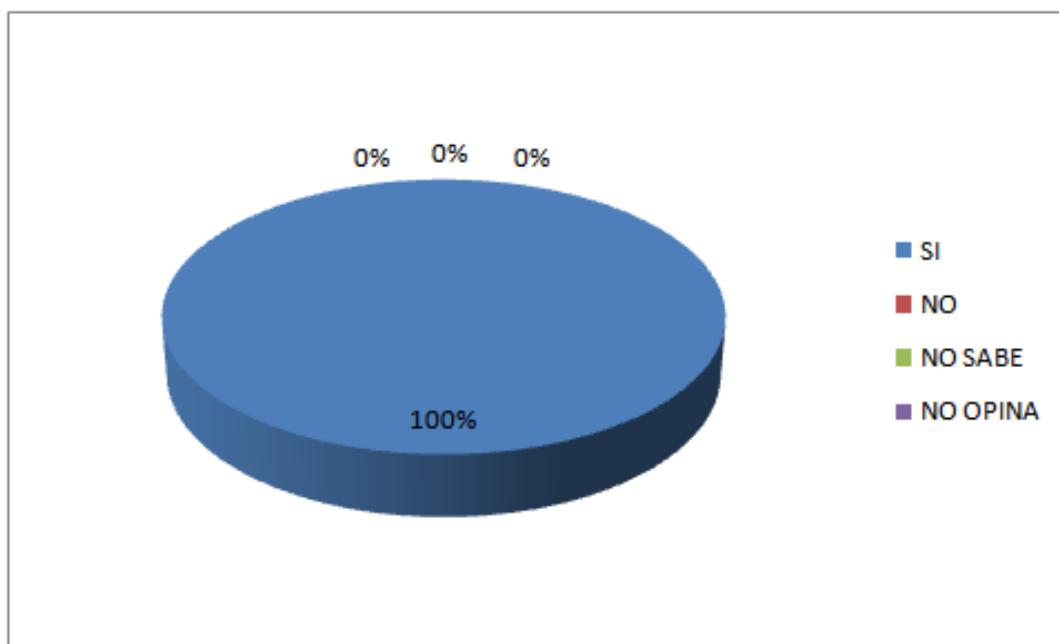


El 100 % de los encuestados considera que el proyecto no lo afectará personalmente.

GRAFICO N°12
ESTÁ DE ACUERDO O SE OPONE AL DESARROLLO DEL PROYECTO

ESTÁ DE ACUERDO O SE OPONE AL DESARROLLO DEL PROYECTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	20	100 %
NO	0	0 %
NO SABE	0	0 %
NO OPINA	0	0 %
TOTAL	20	100%

ESTÁ DE ACUERDO O SE OPONE AL DESARROLLO DEL PROYECTO



Por último en el cuadro doce podemos apreciar que el 100% de los encuestados están de acuerdo al desarrollo del proyecto.

8.3. SITIOS HISTÓRICOS, ARQUEOLÓGICOS Y CULTURALES DECLARADOS.

El proyecto se realizará sobre los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456., de la Isla No.2, con un total de los 65 lotes que conforman la lotificación de la Isla creada artificialmente por medio de un relleno sobre el lecho marino, con una superficie de 86,832.73mts², con un total de 65 lotes, aproximados y oscilan entre 800 a 2000 mts² dentro de la isla. De igual manera está conectada a través de un puente marino a la Isla #1 (Isla Santa María), como vía de acceso principal, que a su vez se conectan a otro puente marino adosada con tierra firme al sector de Punta Pacifica.

Proyectos que ya cuentan con los respectivos Estudios de Impacto Ambiental, aprobados por el Ministerio de Ambiente, por las características del suelo proveniente de las construcciones de sitios autorizados, los cuales no han sido propicios para el asentamiento precolombino de poblaciones indígenas. No se han observados ni ha encontrado restos arqueológicos o culturales en el material de préstamo transportado al proyecto e igualmente en la zona donde proviene. Tampoco se identifican sitios históricos o culturales cercanos al área del proyecto y en las áreas de préstamo para el relleno.

Sin embargo, en caso de que, al momento de realizar las fundaciones para la construcción, se encontrara algún tipo de artefacto arqueológico, deberá ser notificado inmediatamente al Instituto Nacional de Cultura, para que se proceda con la prospección arqueológica respectiva o se tomen las medidas que esta institución indique.

8.4. PAISAJE

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.

El sitio del futuro proyecto no presenta el paso de quebradas y ríos, no observamos presencia de fauna y flora en el área de influencia directa del proyecto, existe fuente de ruido y emisiones de gases y partículas específicamente por el paso vehicular en el área de influencia del proyecto.

9. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS

9.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS

El proyecto generará los siguientes impactos positivos:

- Contratación de mano de obra eventual de hasta 50 empleos en la etapa de construcción 2 a 5 empleos permanentes para mantenimiento en la etapa de operación cuando los residentes ocupen PH OCEAN VILLAS 51 – 53.
- Adquisición de insumos y materia prima en el comercio local.

Tabla. A continuación se listan y valoran los posibles impactos negativos generados por el proyecto:

IMPACTO NO SIGNIFICATIVO	CARÁCTER	RIESGO DE OCURRENCIA	EXTENSIÓN DEL ÁREA	DURACIÓN	REVERSIBILIDAD	GRADO DE PERTURBACIÓN	IMPORTANCIA AMBIENTAL	SIGNIFICANCIA
Generación de partículas suspendidas al aire. Levantamiento de polvo. (Etapa de Construcción)	Negativo	Moderado	Área del proyecto, adyacentes y circundante al proyecto	Temporal	Si	Bajo	Baja	No
Generación de ruidos (Etapa de Construcción)	Negativo	Moderado	calles adyacentes y en el área del proyecto y circundante al mismo	Temporal	Si	Bajo	Baja	No
Generación de desechos Sólidos. (Etapa de Construcción y Operación).	Negativo	Seguro	Área del proyecto	Permanente	Si	Bajo	Baja	No

Leyenda: N/A = No Aplica. Carácter: Positivo o Negativo. Riesgo de Ocurrencia: Seguro, Alto, Moderado o Bajo. Duración: Permanente, A Largo Plazo, A Mediano Plazo, Temporal. Reversibilidad: Sí o No. Grado de Perturbación: Alto, Moderado o Bajo. Importancia Ambiental: Alta, Moderada o Baja. Significancia: Sí o No.

MATRIZ DE VALORIZACION DE LOS IMPACTOS

Para la identificación y valoración de impactos de este EIA, se escogió una combinación de métodos entre los que se destaca, el método de escenarios comparados, de similares características técnicas a la proyectada y actualmente en funcionamiento, de la cual se obtuvieron datos referentes a niveles sonoros y observaciones directas de otros parámetros.

Mediante esta comparación directa, no sólo es más objetiva y sencilla la identificación y valoración de impactos, sino que pueden establecerse medidas preventivas y correctoras de eficacia probada en el escenario de comparación de forma que no se produzca afección alguna sobre los elementos del medio de mayor significancia.

La identificación de impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros se llevó a cabo una discusión con los profesionales consultores sobre las posibles afectaciones por cada área temática. Como resultado, se identificaron los impactos ambientales que se enlistan en seguida. Esta lista se organiza en función del medio ambiente afectado: físico, biótico, socioeconómico y paisajismo.

Entre los potenciales impactos que pudiera generar el proyecto tenemos los siguientes:

Ambiente Físico

Nº	IMPACTO AMBIENTAL	CARÁCTER
1	Afectación de la calidad del aire por aumento de las partículas de polvo y gases generados por combustión vehicular de vehículos, uso de equipo y maquinaria.	(- 16) ----
2	Aumento de ruido ambiental	(-20) ----
3	Afectación de suelo de relleno por movimiento de suelo, compactación y pavimentación	(-16) ----

Ambiente Biológico

Nº	IMPACTO AMBIENTAL	CARÁCTER
4	Perturbación de la fauna silvestre (aves)	(-29) —

Ambiente Socioeconómico

Nº	IMPACTO AMBIENTAL	CARÁCTER
5	Generación de puestos de trabajo durante la construcción	(+27) +

Paisajismo

Nº	IMPACTO AMBIENTAL	CARÁCTER
6	Modificación del paisaje/ impactos visuales (Residencial)	(-33) —

Ambiente Físico

Nº	IMPACTO AMBIENTAL	CARÁCTER
7	Aumento de tráfico vehicular al residencial	(-33) —
8	Generación de desechos sólidos y líquidos	(-20) —

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.

MATRIZ DE VARIABLES AMBIENTALES (PONDERACIÓN)

Nº	Impacto Ambiental Identificado	Valoración de impactos												Carácter
		CI	I	EX	SI	PE	EF	MO	AC	M C	RV	P R	Valor de Importa ncia IM	
1	Afectación de la calidad de aire y generación de gases por combustión vehicular, equipo y maquinaria	-	4	1	1	1	1	4	1	1	1	1	16	Compatible
2	Aumento de ruido ambiental	-	8	1	1	1	1	4	1	1	1	1	20	Compatible
3	Afectación del suelo de relleno por movimiento de suelo, compactación y pavimentación	-	4	1	1	1	1	4	1	1	1	1	16	Compatible
5	Potencial afectación de fauna (aves)	-	8	1	1	1	1	4	1	1	4	1	29	Compatible
6	Generación de puestos de trabajo	+	8	2	2	1	1	4	1	0	4	4	27	Moderado
7	Modificación del paisaje/ impactos visual	-	8	2	2	4	1	4	4	0	4	4	33	Moderado
8	Aumento de tráfico vehicular	-	8	2	2	4	1	4	4	0	4	4	33	Moderado
9	Generación de desechos sólidos y líquidos	-	8	1	1	1	1	4	1	1	1	1	20	Compatible

La metodología utilizada para la caracterización de los impactos ambientales asociados a la ejecución del proyecto, se utilizó una matriz de doble entrada conocida como matriz de Importancia. A continuación se explica su metodología.

En la matriz se enlistan los impactos ambientales previamente identificados; después se procede a clasificar cada uno con bases a los siguientes criterios:

- **Carácter del impacto (CI):** se refiere al efecto beneficioso (+) o perjudicial (-) de las diferentes acciones que van a incidir sobre los factores considerados.
- **Intensidad del impacto (I):** representa la cuantía o el grado de incidencia de la acción sobre el factor en el ámbito específico en que actúa.
- **Extensión del impacto (EX):** se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto.
- **Sinergia (SI):** este criterio contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples, pudiéndose generar efectos sucesivos y relacionados que acentúan las consecuencias del impacto analizado.
- **Persistencia (PE):** refleja el tiempo en supuestamente permanecería el efecto desde su aparición.
- **Efecto (EF):** se interpreta como la forma de manifestación del efecto sobre un factor como consecuencia de una acción, o lo que es lo mismo, expresa la relación causa – efecto.
- **Momento del impacto (MO):** alude al tiempo que transcurre entre la acción y el comienzo del efecto sobre el factor ambiental.
- **Acumulación (AC):** este criterio o atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera.
- **Recuperabilidad (MC):** se refiere a la posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia del proyecto.
- **Reversibilidad (RV):** hace referencia al efecto en el que la alteración puede ser asimilada por entorno (de forma medible a corto, mediano o largo plazo) debido al funcionamiento de los procesos naturales; es decir la posibilidad

de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales.

- Periodicidad (PR): se refiere a la regularidad de manifestación del efecto.

La valoración cuantitativa del impacto, importancia del efecto (IM), se obtiene a partir de la valoración cuantitativa de los criterios explicados anteriormente.

TABLA DE VALOR DE IMPORTANCIA (IM)

IMPACTO AMBIENTAL IDENTIFICADO	VALOR DE IMPORTANCIA	CARACTER
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
Aumento de tráfico vehicular	33	MODERADO

Una vez obtenida la valoración cuantitativa de la importancia del efecto se procede a la **clasificación del impacto** partiendo del análisis del rango de la variación de la mencionada importancia del efecto (ver la siguiente tabla 1.). Si el valor es menor o igual que 25 se clasifica como **COMPATIBLE (CO)**, si su valor es mayor que 25 y menor o igual que 50 se clasifica como **MODERADO (M)**, cuando el valor obtenido sea mayor que 50 pero menor o igual que 75 entonces la clasificación del impacto es **SEVERO (S)**, y por último cuando se obtenga un valor mayor que 75 la clasificación que se asigna es de **CRITICO (C)**.

Tabla. Valoraciones de la matriz de Importancia

VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO	IMPORTANCIA DEL IMPACTO (IM)
> 75		CRITICO (C)
50	75	SEVERO (S)
25	50	MODERADO (M)
0	< 25	COMPATIBLE (CO)

PARA LA VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS SE EMPLEAN LOS SIGUIENTES INDICADORES:

A. Carácter del impacto (CI):

- Positivo.
 Negativo.
 Previsto, pero difícil de calificar sin estudios detallados.

B. Intensidad (I):

- (1)** Baja.
(2) Media.
(4) Alta.
(8) Muy alta.
(12) Total

C. Extensión (EX):

- (1)** Puntual.
(2) Parcial.
(4) Extenso.
(8) Total.
(+4) Crítico. (El impacto se produce en una situación crítica; se atribuye un valor de +4 por encima del valor que le correspondía).

D. Sinergia (SI):

- (1)** No sinérgico
(2) Sinérgico
(4) Muy sinérgico

E. Persistencia (PE):

- (1)** Fugaz. (1 año).
(2) Temporal. (De 1 a 10 años).

(4) Permanente. (10 años).

F. Efecto (EF):

- (D- 1) Directo o primario.**
(I - 2) Indirecto o secundario.

G. Momento del impacto (MO):

- (1) Largo plazo.**
(2) Mediano Plazo.
(4) Corto Plazo.
(+4) Crítico, si ocurriera alguna circunstancia crítica en el momento del impacto se adicionan 4 unidades.

H. Acumulación (AC):

(1) Simple.

(4) Acumulativo.

I. Recuperabilidad (MC):

- (1) Recuperable de inmediato.**
(2) Recuperable a mediano plazo.
(4) Mitigable.
(8) Irrecuperable.

J. Reversibilidad (RV):

(1) Corto plazo.

(2) Mediano plazo.

(4) Irreversible.

K. Periodicidad (PR):

(1) Irregular.

(2) Periódica.

(4) Continua.

El proyecto No generará impactos ambientales negativos significativos en ninguna de sus fases. A pesar que se identifican impactos no significativos durante las fases del proyecto el levantamiento de polvo, ruido, generación de desechos sólidos estos impactos no son considerados significativos por los siguientes motivos:

- Los impactos por polvo y ruido durante la construcción se darán de manera temporal y serán reversibles.
- Todas las aguas servidas del proyecto serán dispuestas y bombeadas hacia el sistema de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, cuyo efluente cumplirá con las normas y leyes dispuestas para esto. La norma que se cumplirá es la DGNTI- COPANIT 39-2000. Agua descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales. Previo al sistema de una planta de tratamiento de aguas servidas.
- La generación de desechos sólidos en la etapa de construcción se dará de manera temporal y se manejará por medio de acopio y recolección por parte de las empresas contratistas y su disposición se realizará hacia el relleno sanitario de Cerro Patacón. Estas acciones de manejo hace nula la significancia de este impacto.
- En la etapa de operación se generarán desechos sólidos de origen orgánico los cuales serán recogidos en bolsas plásticas para luego ser destinadas de manera colectiva al sitio de acopio temporal de basura (contenedores). Las Autoridades competentes se encargarán de la recolección y disposición final de los desechos sólidos mediante el pago de los servicios prestados por La Autoridad de Aseo, que se encargan de la disposición final de estos desechos.

Las medidas arriba descritas producen una significancia nula a este impacto de generación de desechos sólidos.

- En la etapa de construcción y operación del proyecto se generará un aumento de tráfico vehicular, debido al transporte de equipo y materiales para la lotificación y residentes que adquiera o compren vehículos. Este impacto será temporal y para mitigarlo las actividades de construcción se

realizarán en horario diurno. En la etapa de operación aumentará moderadamente el tráfico vehicular por la entrada y salida de los vehículos de los nuevos residentes del Proyecto PH OCEAN VILLAS 51 – 53., sobre los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456. Este impacto se dará de manera permanente y su significancia ambiental será baja.

9.2. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SOCIALES Y ECONÓMICOS A LA COMUNIDAD PRODUCIDOS POR EL PROYECTO

El proyecto prevé impactos positivos de tipo social debido a que la nueva construcción del condominio de apartamentos del conjunto residencial de la isla, que soluciona en parte el déficit habitacional. Los impactos de tipo económico que producirá el proyecto serán de tipo positivo debido a la generación de empleos en el corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, el cual tiene compromisos para el desarrollo y cumplimiento con normativas y leyes aplicables al proyecto el cual está cumpliendo.

10. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

El Plan de Manejo Ambiental (PMA) establece y en orden cronológico, las acciones que se requieren para mitigar los posibles efectos o impactos ambientales negativos no significativos identificados en el capítulo anterior.

El PMA sigue la tabla de contenido de la Resolución 123. Para entender mejor este capítulo, recomendamos que el lector y/o evaluador inicie leyendo las secciones 10.2.

Ente responsable de la ejecución de las medidas y 10.4-Cronograma de ejecución, pues en estas dos secciones se describe la metodología de ejecución del PMA. Luego podrá proceder a leer la sección 10.1-Descripción de las medidas de Mitigación y Compensación específicas y los demás planes que componen el PMA.

10.1. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN ESPECÍFICAS

A pesar que los impactos anteriormente descritos no son considerados significativos, se recomienda adoptar las siguientes medidas para mitigarlos ver la siguiente tabla:

Tabla. Medidas de mitigación recomendadas para los impactos durante la construcción y operación del PH OCEAN VILLAS 51 – 53., SOBRE EL LOTE No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53.

IMPACTOS NO SIGNIFICATIVOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN RECOMENDADAS
Generación de Partículas Suspendidas La generación de polvo por las actividades del proyecto y el transporte de material de construcción hacia el proyecto puede generar polvo y otras partículas	<ul style="list-style-type: none">Los vehículos, camiones y equipos a utilizarse deberán estar en excelentes condiciones mecánicas.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.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.

<p>Generación de Ruido</p> <p>El uso de equipo y maquinaria dentro del proyecto, tanto para abrir fundaciones y levantar el PH OCEAN VILLAS 51 – 53, aumentará los niveles habituales de ruido</p>	<ul style="list-style-type: none"> Los obreros deberán contar con protección auditiva en las áreas donde sea necesario. Cumplir con la norma de ruidos. La maquinaria deberá permanecer encendida únicamente cuando se esté utilizando. 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. Las actividades se programarán, de tal manera que se minimice la producción simultánea de ruido.
<p>Generación de Desechos Sólidos y Líquidos</p>	<p>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.</p>

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

IMPACTOS NO SIGNIFICATIVOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN RECOMENDADAS
Generación de desechos sólidos	<ul style="list-style-type: none"> Los residentes del PH OCEAN VILLAS 51 – 53, deberán firmar un contrato de recolección de desechos sólidos con un contratista especializado en su manejo y disposición final. 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.
Generación de Ruido	<ul style="list-style-type: none"> Los residentes de la lotificación para el OCEAN VILLAS., y visitantes al mismo deben cumplir con las normas de salud, y urbanas.
Generación de Desechos Líquidos	<ul style="list-style-type: none"> Monitoreo constante del manejo y disposición final de los desechos a los sistemas autorizados de recolección de desechos (sólidos), en cumplimiento de manuales y normas aplicables al proyecto autorizados por las Autoridades competentes.

10.2. ENTE RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS

La responsabilidad fundamental de todas las medidas que se apliquen es de los promotores del proyecto, los contratistas de la obra y cualquier sub.-contratista o proveedor de servicio adicional, que pueda ser utilizado en la ejecución de la obra. Esta responsabilidad es compartida y no exime a unos sobre otros quienes deberán hacer cumplir todas y cada una de las medidas aquí dispuestas.

10.3. MONITOREO

Durante la etapa de operación, el promotor deberá contar con un técnico o especialista para las medidas propuestas, el mismo queda comprometido a realizar las labores de seguimiento, vigilancia y control y además se establecerán los siguientes monitores con el objetivo de verificar que las medidas de manejo ambiental estén cumpliendo con su propósito, es decir que estén operando eficientemente.

10.4. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

En los siguientes cuadros se detalla el cronograma de ejecución del seguimiento de las medidas de mitigación.

Tabla. Cronograma de ejecución para la etapa de construcción, y operación del PH OCEAN VILLAS 51 – 53, SOBRE LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de 2,465.57m²., sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. Registrada con Folio No. 723456.

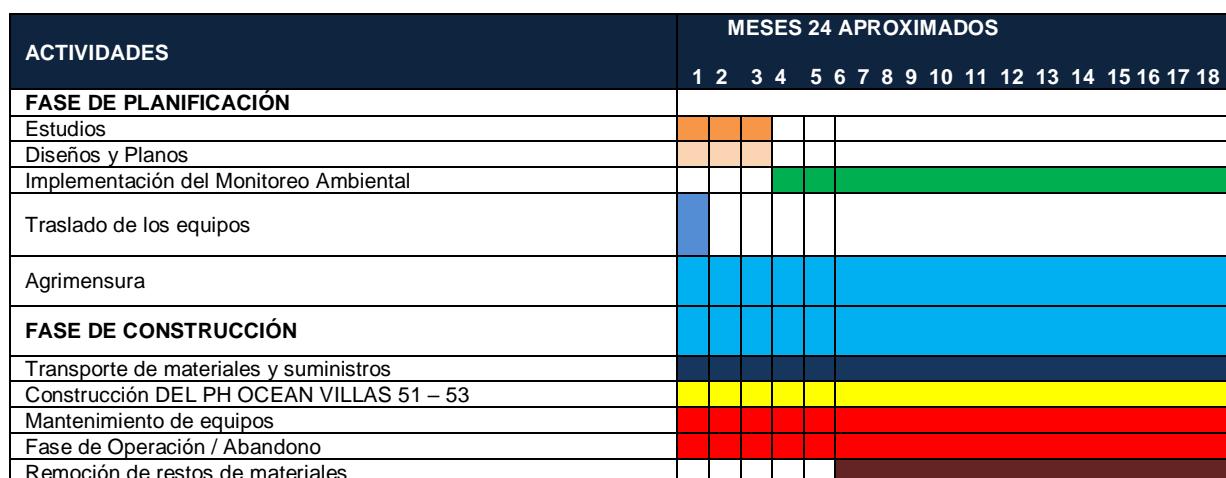
MEDIDA DE MITIGACIÓN	RESPONSABLE DE SU EJECUCIÓN	PERIODICIDAD	ENTE RESPONSABLE
Cumplir con las disposiciones establecidas en las normas vigentes sobre ruido, especialmente trabajar solo en horarios diurnos	Subcontratista de construcción	Diario	MINSA
Utilización de equipo de protección auditiva por parte de los trabajadores	Subcontratista de construcción	Diario	MINSA
Monitoreo del manejo de los desechos sólidos y líquidos	Subcontratista de construcción	Diario	MINSA
Riesgos de Accidentes	Subcontratista de construcción	Diario	MINSA, Ministerio de Trabajo, Sindicato de Trabajadores ,

En la etapa de construcción, el promotor exigirá al contratista la recolección de la documentación relativa a la aplicación de las medidas de mitigación, la cual será archivada para su presentación en un informe de seguimiento semestral, preparado por un consultor ambiental independiente, el cual será entregado a Ministerio de Ambiente.

En la etapa de operación, el promotor deberá recolectar y archivar la documentación relativa a la aplicación de las medidas de mitigación establecidas, la cual será compilada en un informe de seguimiento que será entregado a Ministerio de Ambiente. Este informe será preparado por un consultor ambiental independiente, y se presentará de acuerdo lo indique la resolución de viabilidad ambiental al proyecto otorgada por Ministerio de Ambiente.

CRONOGRAMA DE EJECUCION

FACTORES AMBIENTALES	ACCIONES A REALIZAR	RESPONSABLE	MONITOREO
Suelo	➢ Adecuación del terreno ➢ Supervisión de la eliminación apropiada de los desechos sólidos y líquidos.	Promotor	Diario
Aire	➢ Contratar maquinaria en buen estado mecánico.	Promotor	Diario
Socio económico	➢ Establecer vínculos directos con las personas cercanas al proyecto para detectar molestias o inconvenientes ocasionados y evitar posibles conflictos. ➢ Cumplimiento del horario de trabajo ➢ Verificación en campo del cumplimiento de las medidas de mitigación para el ruido	Promotor	Diario



10.5. PLAN DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA

Por las características del sitio no es necesario ejecutar un plan de rescate y reubicación de fauna.

10.6. COSTOS DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

En la etapa de construcción y operación se propone costos de monitoreo ambiental por un estimado de 9000 Mil balboas (B/. 9,000.00), que comprenden actividades de capacitación de riesgos de accidentes, seguridad laboral, entrenamiento, monitoreo de calidad de agua servidas, manejo y disposición final de desechos sólidos.

COSTOS ESTIMADOS DE LAS MEDIDAS			
REF.	MITIGACIÓN Y CONTROL	COSTO	MONTO
MC1	Control de emisiones e inmisiones (transferible al contratista por emisiones)		2,000
MC2	Control de escorrentías	500	
MC3	Manejo de residuos sólidos y desechos líquidos	500	
MC4	Control del ruido ambiental	500	
MPR 1	Prevención de accidentes por tránsito	500.	
	Señalizaciones		
MPR 2	Prevención y control del riesgo laboral y emergencias por accidentes	500	1,500
	Acciones de prevención y control	500	
	Inspecciones periódicas	500	
MPR 3	Prevención y control de contaminación por combustibles y aceites	500	1,500
	Manejo de hidrocarburos	500	
	Mantenimiento de maquinarias y equipos	500.	
MPR 4	Control de contaminantes del aire por fuentes móviles y fijas.	500	1000
	Control de motores de combustión interna	0.00	
	Control de polvos durante la estación seca	500.	
	Inspecciones visuales periódicas	500	
COSTO TOTAL			6,000
COSTOS ESTIMADOS MONITOREO AMBIENTAL			
REF.	MONITOREOS	COSTO	MONTO
M1	Monitoreo de la calidad del suelo (trazas de hidrocarburos y Materia orgánica)		
M2	Monitoreo del ruido ambiente		500
	Monitoreo de ruido y vibración laboral	500	
M3	Monitoreo de la calidad del aire por emisiones e inmisiones	500	500
	Monitoreo de la calidad del aire (humectación)	500	-
M4	Monitoreo de señalizaciones en el área de producción		-
M5	Monitoreo de bitácoras de seguridad laboral y manejo ambiental	500	500
M6	Monitoreo de condición física de vehículos y maquinaria		
COSTO TOTAL			2,000
PLANES ESPECIALES			
PARTICIPACIÓN CIUDADANA			
PREVENCIÓN DEL RIESGO			
			500
RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y ABANDONO (En los sitios o áreas que han sido intervenidos temporalmente (recuperación del suelo, siembra de grama y Revegetación con gramíneas)			500
COSTO TOTAL			1,000

Síntesis de los costos estimados de medidas ambientales.

COSTOS ESTIMADOS DE LAS MEDIDAS MITIGACIÓN Y CONTROL DEL RIESGO		
MC	MITIGACIÓN Y CONTROL	6,000
MP R	PREVENCIÓN Y CONTROL DEL RIESGO	
		6,000
COSTO TOTAL		
COSTOS ESTIMADOS DEL PLAN DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y MONITOREO AMBIENTAL		
M	MONITOREOS	2,000
	PLANES ESPECIALES	1,000
		COSTO GRAN TOTAL
		9,000

En la etapa de construcción y operación se propone costos de monitoreo ambiental por un estimado de nueve mil balboas (B/. 9,000.00), que comprenden actividades de capacitación, entrenamiento, monitoreo de calidad de suelo, líquidos, agua servidas y desechos orgánicos de sanitarios portátiles, manejo y disposición final de desechos sólidos y líquidos, planes especiales (revegetación), prevención y control de riesgo.

12. LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA 1 Y LAS FIRMA (S) RESPONSABLE(S) (ver anexo)

En la elaboración de este Estudio de Impacto Ambiental participaron los siguientes profesionales:

NOMBRE	CARGO	REGISTRO DE CONSULTOR
Ingeniero /Magíster CECILIO CAMAÑO	CONSULTOR LIDER	IRC- 008-2011
Magíster YANIXA ASPRILLA A.	CONSULTOR COLOBARADOR	IRC- 056-2002
Licenciado Jorge Castillo	CONSULTOR COLABORADOR	IRC-034-04

12.1 Firmas debidamente notariadas (Ver anexo)

12.2. Número de registro de consultor (es) (Ver anexo).

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

13.1. CONCLUSIONES

- El proyecto no presenta impactos significativos que puedan causar daño ambiental o a la salud humana.
- No existe oposición al proyecto por los encuestados/entrevistados.
- El desarrollo del proyecto está acorde con la zonificación del área.
- El proyecto cumple con las normativas aplicables.
- El proyecto es ambientalmente viable.

13.2. RECOMENDACIONES

- Seguir las medidas de mitigación y compensación específicas establecidas en el plan de manejo ambiental y cronograma de ejecución.
- Realizar las medidas constructivas de ingeniería y arquitectura diseñadas para evitar daños a la infraestructura existentes.
- Contratación de Personal Idóneo con primera opción de los lugareños Informar a Ministerio de Ambiente de manera oportuna de todas las eventualidades que surjan, así como los correctivos adoptados.
- El Promotor deberá coordinar con las Autoridades Municipales lo concerniente a la disposición de desechos y pagos de impuestos y permisos correspondientes.
- El Promotor deberá pagar a Ministerio de Ambiente la indemnización ecológica que corresponda, en caso de ser requerido.
- En todo momento se debe mantener el área de construcción en perfecto orden y limpieza, con todas las áreas y productos señalizados. Diariamente se deben recoger y tapar los materiales susceptibles de arrastre de sedimentos.
- Debe asegurarse que la limpieza y remoción de escombros de la etapa de construcción se realice ordenadamente, colocando los restos en recipientes y bolsas apropiadas para su posterior disposición en el relleno sanitario de Cerro Patacón.

14. BIBLIOGRAFÍA

- Atlas Nacional de Panamá. 1985. Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia.
- Contraloría General de la República. 2000. Censo de Población y Vivienda, Panamá.
- Panamá en Cifras, años 1996-2000, nov. 2001.
- Censo de Población y Vivienda. Lugares Poblados de la República. Vol.1 Tomo 2.
- Normas para aguas Residuales. Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000.
- Ley General de Ambiente. República de Panamá. 1998.
- Decreto Ejecutivo No. 123 de agosto de 2009.
- Decreto Ejecutivo N° 306 de 4 de septiembre de 2002. Reglamento para el Control de los Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como en Ambientes Laborales.
- Ley No.41 del 1 de julio de 1998, por la cual se establecen los principios y normas básicas para la protección, conservación y recuperación del ambiente, se ordena la gestión ambiental y se crea la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM)".
- ANAM. 2002. Manual Operativo para EIA.
- ANAM. 2002. Resolución AG-0026-2002, del 30 de enero de 2002
- ASAMBLEA NACIONAL. Ley No. 5, de 28 de enero de 2005, que adiciona un título denominado Delitos contra el Ambiente, al Libro II del Código Penal y dicta otras disposiciones.
- Normas aplicables al referido proyecto.

15. ANEXOS

**ANEXO 1
(DOCUMENTOS LEGALES)**



Registro Público de Panamá
FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO
ROBINSON ORELLANA
FECHA: 2019.09.02 12:45:51 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

No. 1858653

CERTIFICADO DE PERSONA JURIDICA
CON VISTA A LA SOLICITUD
346985/2019 (D) DE FECHA 02/09/2019
QUE LA SOCIEDAD

COMPANÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 72345615 DESDE EL VIERNES, 7 DE ENERO DE 2011
-QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VICENTE

-QUE SUS CARGOS SON:
SUSCRITOR: EDGARDO ELOY DIAZ
SUSCRITOR: FLRMANO ANTONIO GIL
DIRECTOR/PRESIDENTE: ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA
DIRECTOR/S-SECRETARIO: JOSE FERRO ORTIZ
DIRECTOR/TESORERO: MIRIAM MORENO ROJAS
AGENTE RESIDENTE: GALINDO, ARIAS Y LOPEZ

-QUE LA REPRESENTACION LEGAL LA EJERCERA:
LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARA A CARGO DEL PRESIDENTE, DEL 1ER VICEPRESIDENTE Y
DEL SEGUNDO VICEPRESIDENTE ACTUANDO INDIVIDUALMENTE.

-QUE SU CAPITAL ES DE 18,000 ACCIONES SIN VALOR NOMINAL
-DETALLE DEL CAPITAL
EL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD ES DE DIECIOCHO MIL (18,000.00) ACCIONES COMUNES SIN VALOR,
CADA ACCION TENDRA DERECHO A UN VOTO EN TODAS LAS REUNIONES DE ACCIONISTAS. LAS ACCIONES
SERAN EN TIENDAS EXCLUSIVAMENTE COMO NOMINATIVAS, SEGUN DISPONGA LA JUNTA DIRECTIVA; SE
PROHIBE LA EMISION DE ACCIONES AL PORTADOR.
ACCIONES: NOMINATIVAS.

-QUE SU DURACION ES PERPETUA
-QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.
SE OTORGA PODER A FAVOR DE ALFREDO PLACIDO ALEMAN MIRANDA SEGUN DOCUMENTO MEDIANTE
ESCRITURA PUBLICA 2,608 DE 15 DE MAYO DE 2017 DE LA NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ.
SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL
SE OTORGA PODER ESPECIAL A FAVOR DE ALFREDO PLACIDO ALEMAN MIRANDA SEGUN ESCRITURA PUBLICA
NUMERO 4611 DE 16 DE ABRIL DE 2015
SE OTORGA PODER A FAVOR DE ADRIAN ALATAMIRANDA PIMENTEL SEGUN DOCUMENTO ESCRITURA PUBLICA
NUMERO 1577 DE 11 DE FEBRERO DE 2019 DE LA NOTARIA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ SIENDO SUS
FACULTADES GENERAL.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO
NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

REGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACION QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA
SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL REGIMEN DE CUSTODIA.

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMA EL LUNES, 2 DE SEPTIEMBRE DE 2019 A LAS 12:45
PM.**
NOTA: ESTA CERTIFICACION PAGO DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NUMERO DE
LIQUIDACION 1402338340.



Valida su documento electrónico a través del CODIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 34036C5E-FAE3-4AAC-B65D-C395B8351503
Registro Público de Panamá - Vía Escritorio, Frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830-1590 Panamá, República de Panamá - (507)501 6000

Página: 1 de 1



Registro Público de Panamá
FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA
SANTOS PALACIOS
FECHA: 2019-09-03 12:05:01 05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

No. 1858656
Bella Santos

CERTIFICADO DE PROPIEDAD
DATOS DE LA SOLICITUD
ENTRADA 348726/2019 (0) DE FECHA 02/09/2019

DATOS DEL INMUEBLE
(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL No. 30271829 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
EDIFICIO P.H. OCEAN REEF ISLANDS. (ISLA 2), LOTE 11 A-51, CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ.
SUPERFICIE DEL TERRENO: 850.45M2
CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0.62
VALOR DEL TERRENO DEL INMUEBLE: B/. 1,071,377.85 (UN MILLÓN SETENTA Y UN MIL TRESC ENTOS SETENTA Y Siete BALBOAS CON OCHENTA Y CINCO)
FECHA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE: 05/02/2018

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)
NOMBRE: COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. (RUC 1905171-1-723456)
TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD
FECHA ADQUISICIÓN: 13 DE JULIO DE 2018

GRAVAMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES
GRADO DE HIPOTECA: PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS MONTO: SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS BALBOAS CON CINCUENTA (B/. 69,206,962.50) PLAZO: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FINCOMISO, PARA MÁS DETALLES VER ENTRADA 241301 AÑO 2018, F DE COMISO FICHA PID-30126507, LIMITACIONES DEL DOMINIO: A FAVOR DE BANCO PRIVAL TRUST, S.A.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO
ENTRADA PENDIENTE 340580/2019

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGÁ EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2019 12:05 PM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402338334.



Validar el documento electrónico a través del CODIGO QR Impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: A390F057-2A97-4576-B4E5-1773D150C7EE
Registro Público de Panamá - Vía Espana, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

Página: 1 de 1



Registro Público de Panamá
FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA
SANTOS PALACIOS
FECHA: 2019.09.03 12:05:01 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

No. 1858655
Bella Santos

CERTIFICADO DE PROPIEDAD
DATOS DE LA SOLICITUD
ENTRADA 348726/2019 (D) DE FECHA 02/09/2019

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL No. 30271830 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
EDIFICO O P.H. OCEAN REEF ISLANDS. (ISLA 2), LOTE 11 A-52, CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ.
SUPERFICIE DEL TERRENO: 814.08M2
CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0.60
VALOR DEL TERRENO DEL INMUEBLE: B/. 1,071,377.85 (UN MILLÓN SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y Siete BALBOAS CON OCHENTA Y CINCO)
FECHA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE: 05/02/2018

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)
NOMBRE: COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. (RUC 1905171-1-723456)
TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD
FECHA ADQUISICIÓN: 13 DE JULIO DE 2018

GRAVAMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

GRADO DE HIPOTECA: PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS MONTO: SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS BALBOAS CON CINCUENTA (B/. 69,206,962.50) PLAZO: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, PARA MÁS DETALLES VER ENTRADA 241301 AÑO 2018, FIDEICOMISO FICHA FID-30126507. LIMITACIONES DEL DOMINIO: A FAVOR DE BANCO PRIVAL TRUST, S.A.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

ENTRADA PENDIENTE 340580/2019

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2019 12:05 PM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402338334.

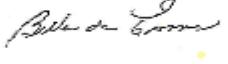


Validé su documento electrónico a través del CODIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: A2987057-2A87-4676-34E5-FFFBD150C7CE
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 2830 - 1586 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

Página: 1 de 1



Registro Público de Panamá
FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA
SANTOS PALACIOS
FECHA: 2019.09.03 12:06:04 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

No. 1858654


CERTIFICADO DE PROPIEDAD
DATOS DE LA SOLICITUD
ENTRADA 348/30/2019 (0) DE FECHA 02/09/2019

DATOS DEL INMUEBLE
(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL No. 30271831 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
EDIFICIO: P.H. OCEAN REEF ISLANDS. (ISLA 2), LOTE 11 A-53, CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ.
SUPERFICIE DEL TERRENO: 805.4M2
CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0.59
VALOR DE TERRENO DEL INMUEBLE: B/. 1,014,624.87 (UN MILLÓN CATORCE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO BALBOAS CON OCHENTA Y SIETE)
FECHA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE: 05/02/2018

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)
NOMBRE: COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. (RUC 1905171-1-723456)
TIPO DE DERECHO REGISTRAL: PROPIEDAD
FECHA ADQUISICIÓN: 13 DE JULIO DE 2018

GRAVAMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES
GRADO DE HIPOTECA: PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS MONTO: SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS BALBOAS CON CINCUENTA (B/. 69,206,962.50) PLAZO: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, PARA MÁS DETALLES VER ENTRADA 241301 AÑO 2018, FIDEICOMISO FICHA FID-30126507. LIMITACIONES DEL DOMINIO: A FAVOR DE BANCO PRIVAL TRUST, S.A.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO
ENTRADA PENDIENTE 340580/2019

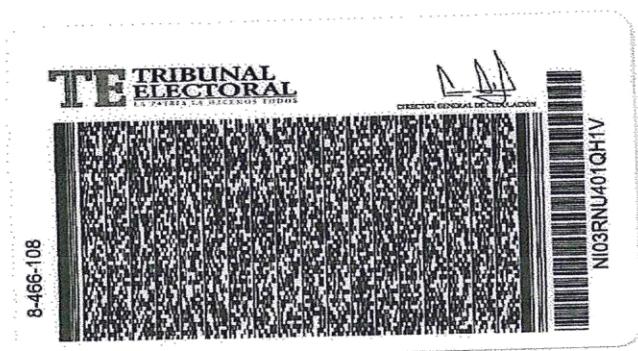
LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2019 12:06 PM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402338332.



Validé su documento electrónico a través del CODIGO QR impreso en el pie de página o a través de Identificador Electrónico: 3A007342-22CA-42B4-8A6C-4C0058F0C4174
Registro Público de Panamá - Vía España, Frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1556 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

Página: 1 de 1



O HERMES ARIEL ORTEGA BENÍTEZ, Notario Público Primero
del Circuito de Panamá con Cédula No.8-384-920

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

Panamá,

10 ABR 2019


LCD. HERMES ARIEL ORTEGA BENÍTEZ
Notario Público Primero

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

22.5.19 B/ 800

NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA
NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----AS-----

En mi Despacho Notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintidós (22) dia del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciada Melissa del Carmen Sossa Luciani. Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos noventa y nueve – trescientos cinco (8-499-305) compareció personalmente **ALFREDO PLÁCIDO ALEMÁN MIRANDA**, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y seis – ciento ocho (8-466-108), vecino de esta ciudad, con domicilio en Edificio Corporación Los Pueblos, Calle 56 Este, Punta Paitilla, Corregimiento de San Francisco, localizable para recibir notificaciones al teléfono de oficina 207-8888, persona quien me solicitó que extendiera esta Diligencia para declarar en forma de Atestación Notarial y bajo la gravedad del juramento, de acuerdo con el Artículo 385 del Código Penal, sobre el Falso Testamento, lo siguiente: -"Yo, **ALFREDO PLÁCIDO ALEMÁN MIRANDA**, en mi calidad de Apoderado General de la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S. A.** - debidamente inscrita a Follo número setecientos veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y seis (723456), Promotor del proyecto denominado "**P.H. OCEAN VILLAS 51-53**", Categoría I, que se encuentra específicamente sobre el Lote No.11A-51, 11A-52, 11A-53 de Isla La Pinta (Isla No 2) del residencial Ocean Reef Islands, con número de finca treinta millones doscientos setenta y un mil ochocientos veintinueve (30271829), treinta millones doscientos setenta y un mil ochocientos treinta (30271830), treinta millones doscientos setenta y un mil ochocientos treinta y uno (30271831) y superficie aproximada de dos mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados con noventa y tres decímetros (2,469.83m²), ubicada en el Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, declaro y confirmo bajo la gravedad del juramento, que la información aquí expresada es verdadera y que el proyecto, antes mencionado, se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo genera impactos ambientales negativos no significativos y no conlleva riesgos ambientales significativos, de acuerdo a los criterios de protección ambiental regulados en el Artículo 23 del Decreto Ejecutivo número 123 de 14 de agosto de 2009, por el cual se reglamenta el

Nº 287385

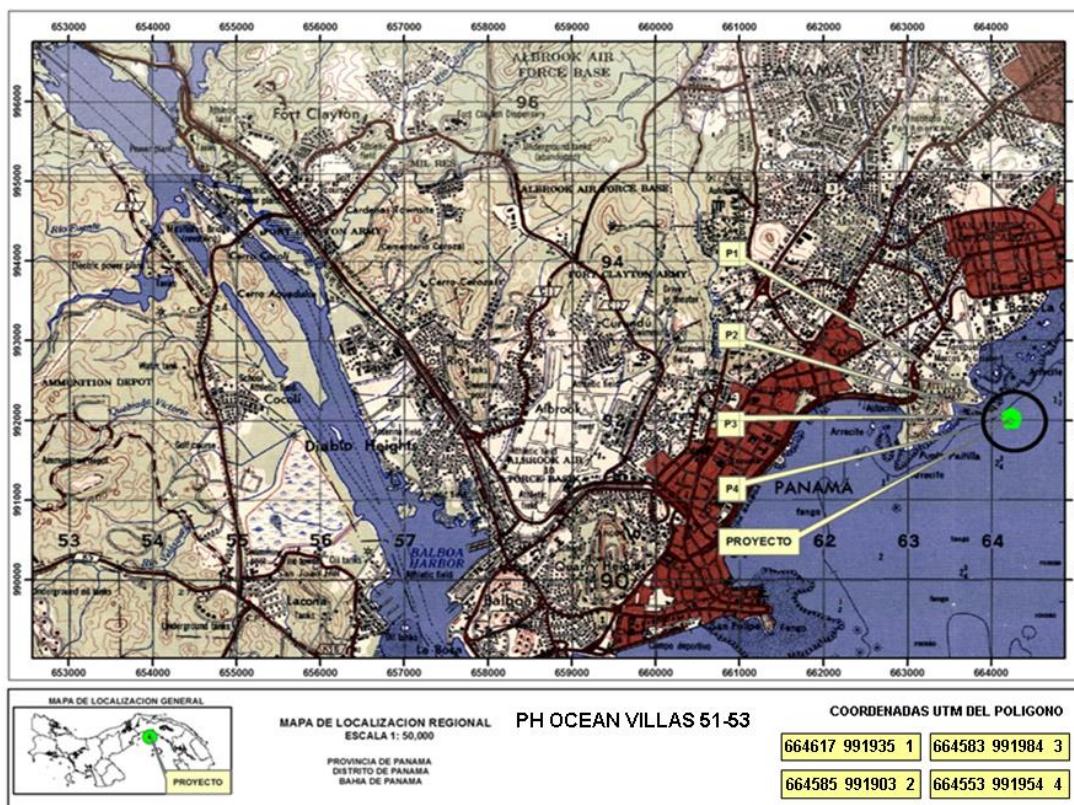
ANEXO 2

UBICACIÓN DEL PROYECTO

COORDENADAS UTM DEL POLIGONO

PUNTOS	COORDENADAS ESTE	COORDENADA NORTE
1	664617	991935
2	664585	991903
3	664583	991984
4	664553	991954

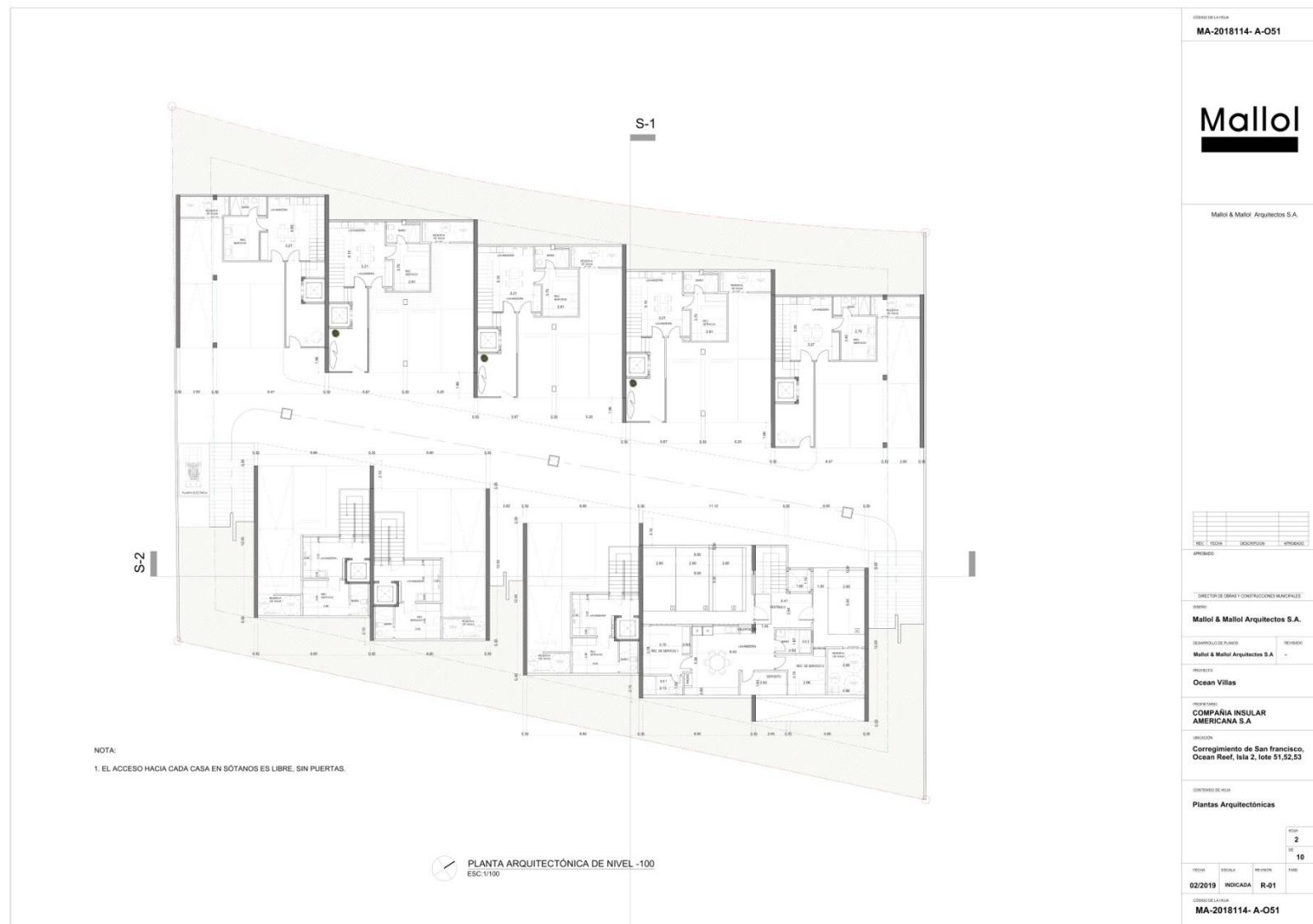
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA (ESCALA 1: 50 000)



ANEXO 3

PLANOS ARQUITECTONICOS DE LA CONSTRUCCION DEL FUTURO PROYECTO





















**NORMA RAM - RESOLUCION DEL CONSEJO
MUNICIPAL DE PANAMA ACUERDO No. 94 – DE 04
DE ABRIL DE 2018. (POR LA CUAL SE APRUEBA PARA EL PLAN
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CORREGIMIENTO DE SAN
FRANCISCO, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMA).**



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA
Panamá, R. P.



ACUERDO N° 94

04 de abril de 2018.

Por la cual se aprueba para el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá.

El Consejo Municipal de Distrito de Panamá,
En uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de Panamá, en su artículo 233 faculta a los municipios de la República para ordenar el desarrollo de su territorio.

Que la Ley 6 de 2006 establece que el ordenamiento del desarrollo urbano se llevará a cabo mediante un sistema jerarquizado de planes, siendo el plan local competencia de las autoridades urbanísticas locales, es decir de los municipios.

Que el Decreto Ejecutivo N° 23 del 16 de mayo de 2007 que regula la Ley 6 de 2006 establece en su artículo 1 que los municipios asuman gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial, para el desarrollo urbano se requerirá de una unidad administrativa de planificación.

Que el Consejo Municipal de la ciudad de Panamá, por medio del Acuerdo Municipal N°99 del 28 de julio de 2009 crea la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá (DPU), el cual fue reemplazado por el Acuerdo Municipal No. 165 de 13 de noviembre de 2014 que modifica la estructura administrativa municipal, en la que la Dirección de Planificación Urbana queda dentro del nivel operativo ejecutivo y ejecutor, cuyo objetivo es el de proponer y ejecutar políticas y acciones en materia de planificación y ordenamiento urbano, así como procesar los trámites administrativos de registros, seguimiento y valoración de la propiedad.

Que los habitantes de la ciudad de Panamá hace años reclaman un crecimiento ordenado de la urbe, que acompañe el desarrollo pero que al mismo tiempo contribuya a aumentar la calidad de vida de quienes viven allí.

Que en particular, el corregimiento de San Francisco, el cual está ubicado en el corazón de la ciudad requiere una intervención urgente para que sea un corregimiento modelo, que ofrezca a sus residentes y trabajadores una alta calidad de vida, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Que en el año 2015, el Municipio de Panamá lanzó un Plan de Acción como "hoja de ruta de corto, mediano y largo plazo para el desarrollo sostenible del área metropolitana", como marco general para los esfuerzos de planificación para la ciudad de Panamá.

Que en el marco de dicho Plan de Acción el Municipio de Panamá licitó el servicio de "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá" el cual debía elaborarse con un fuerte componente de participación ciudadana y que contiene los siguientes elementos:

- El "Plan Estratégico Participativo" que establece las líneas estratégicas para la formulación del PPOT. Incluye un primer análisis de la situación normativa y estratégica actual del corregimiento de San Francisco teniendo en cuenta las interrelaciones locales y municipales, así como los aspectos socioculturales, las actividades económicas y los nudos críticos (problemas prioritarios) sobre la base de los principios del desarrollo sostenible.

- El "Modelo Territorial consensuado" que se divide en dos tomos complementarios, el primero de naturaleza más descriptiva se centra en la profundización del análisis comenzado en el "Plan Estratégico Participativo", mientras que el segundo de carácter más propulsivo y participativo, apunta a la definición de los principales criterios de ordenamiento para lograr en un futuro próximo el modelo deseable y factible consensuado.

- El "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial" que tiene por objetivo la formulación del instrumento normativo que da forma al Modelo Territorial Consensuado. Este instrumento regula los usos y las intensidades edificatorias, así como las características del espacio público y los equipamientos previstos en el corregimiento en el horizonte objetivo 2030.

Que hubo un proceso de participación ciudadana desde el inicio de la formulación del Plan, mediante talleres (siete) en los que se invitaron todos los ciudadanos interesados así como miembros de los principales gremios de la construcción, profesionales y empresariales, así como organizaciones de la sociedad civil y demás representantes del gobierno que pudieran estar interesados, que además hubo una extensa consulta pública y el documento estuvo disponible en formato digital en la página web del municipio.

Que se atendieron todas las preguntas y consultas, así como se realizaron modificaciones sugeridas al Plan para enriquecerlo.

Que la Junta de Planificación Municipal participó en el proceso de elaboración del Plan, tal y como señala la Ley 6 de 2006.

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PPOT)

Artículo 1. Objeto del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del corregimiento de San Francisco

Es objeto del presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del corregimiento de San Francisco el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del corregimiento, la organización de la gestión y su ejecución.

El presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del corregimiento de San Francisco deroga y sustituye las normas urbanísticas anteriores (zonificación, urbanización y otras disposiciones) vigentes en el corregimiento, a partir de su promulgación en Gaceta Oficial, con excepción de la normativa del Plan Maestro de la Línea uno (L1) del Metro que será aplicable y salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en dicha norma.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente normativa es aplicable al territorio definido como corregimiento de San Francisco, y comprende el territorio insular existente (incluidas las áreas de relleno conocidas como las "islas").

Artículo 3. Naturaleza del PPOT

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de San Francisco es el instrumento de ordenación integral del corregimiento y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo con el fin de regular sus usos, los códigos de desarrollo urbano, los patrones de edificación y todas las actuaciones vinculadas que se determinan en el presente texto.

Artículo 4. Finalidad y Principios Rectores del PPOT

Hacer de San Francisco un corregimiento modelo, que ofrece a sus residentes y trabajadores una alta calidad de vida, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Procurar el desarrollo de entornos urbanos amigables al peatón y que estimulen el uso del transporte público, en especial las líneas de metro planificadas para el corregimiento.

Procurar la conservación de las virtudes urbanísticas de sus vecindarios y su calidad de vida.

Procurar el desarrollo de un centro urbano de uso mixto y de calidad, que genere empleo para la ciudad, servicios para sus residentes, y opciones de vivienda a las futuras generaciones, y que refuerce el rol del corregimiento como uno de los principales nodos urbanos dentro del área metropolitana de Panamá.

Contar con un conjunto de normas de desarrollo urbano claras, transparentes y efectivas, que simplifiquen los procesos de aprobación, eviten los cambios de uso por lote y garanticen el desarrollo de calidad que ambiciona el corregimiento.

Artículo 5. Vigencia del PPOT

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del corregimiento de San Francisco entrará en vigencia a partir de su promulgación una vez sea aprobado por el Concejo Municipal, manteniendo su vigencia hasta que se genere otra normativa igual que la supla, modifique y/o complemente.

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del corregimiento de San Francisco tiene un horizonte de planificación de diez (10) años y al término de cinco (5) años, contados a partir de su aprobación, podrá ser revisado por las autoridades competentes, para verificar si requiere alguna actualización; en caso contrario, quedará vigente hasta el plazo de vencimiento aquí señalado o hasta su modificación total o parcial.

En el caso de que el futuro Plan de Ordenamiento Territorial Distrital, de ámbito Local, establezca aspectos que resulten contradictorios o incompatibles con las mismas normas de aplicación directa en el corregimiento, dictadas por este Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, prevalecerán aquellas disposiciones de orden superior dictadas por la primera.

Artículo 6. Vinculación

La Normativa es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos que sean jerárquicamente superiores por disposición legal o la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7. Interpretación

La interpretación de todas las componentes del PPOT corresponde al Gobierno Municipal de la Alcaldía de Panamá en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento y sus anexos.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos (mapas, figuras) y texto, tendrá prioridad el texto.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiendo la Alcaldía de Panamá sobre cuál es la correcta e incorporándose en lo sucesivo como instrucción o circular aclaratoria de la Norma.

En la interpretación de la Normativa, prevalecerán como criterios aplicables aquellos que resulten más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a los mayores espacios públicos; al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana; y al interés más general de la colectividad.




CAPÍTULO 2. CONTENIDO DEL PPOT

Artículo 8. Documentación

Forman parte integral del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del corregimiento de San Francisco (PPOT) todos los documentos, análisis, procesos que se detallan a continuación, que van Anexos a este Acuerdo y por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento:

PLAN ESTRATÉGICO PARTICIPATIVO (Anexo 1): Memoria y Mapas.

MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (Anexo 2): Memoria-Tomo I. Memoria-Tomo II y Mapas.

PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (Anexo 3): Memoria y Mapas.



10

CBV

TÍTULO 1. DOCUMENTOS ANEXOS QUE COMPLETAN EL PPOT

CAPÍTULO 3. PLAN ESTRATÉGICO PARTICIPATIVO

Artículo 9. Contenido

El "Plan Estratégico Participativo" establece las líneas estratégicas para la formulación del PPOT (ver Anexo 1). Incluye un primer análisis de la situación normativa y estratégica actual del corregimiento de San Francisco teniendo en cuenta las interrelaciones locales y municipales, así como los aspectos socioculturales, las actividades económicas y los nudos críticos (problemas prioritarios) sobre la base de los principios del desarrollo sostenible.

Mediante el análisis del contexto territorial se elabora un prediagnóstico que permite priorizar los temas clave con una visión estratégica del territorio, para lo cual se tienen en cuenta los elementos más relevantes del funcionamiento del corregimiento. Esto permite construir y consensuar de manera participativa, la visión estratégica del PPOT.

Los contenidos del documento son los siguientes:

Análisis de normas políticas y estrategias. Identificación de actores clave. Prediagnóstico urbano. Identificación de Zonas Homogéneas. Análisis FODA. Identificación de los nudos críticos. Visión, Misión e Imagen Objetivo. Plan Estratégico Participativo del Corregimiento de San Francisco y primera identificación de proyectos.

Artículo 10. Zonas homogéneas

Con los resultados obtenidos en la caracterización del ámbito de estudio, a nivel de prediagnóstico, se establecen una serie de criterios que permiten identificar zonas con características similares dentro del corregimiento de San Francisco:

(i) Un origen histórico particular. (ii) Un grupo social predominante (características socioeconómicas homogéneas), buscando la cohesión social. (iii) Ciertos rasgos urbanos claves: usos de suelo, tipologías edificatorias, alturas de la edificación, tamaños de lotes. (iv) Un contexto urbano claramente delimitado, donde existan bordes y barreras bien definidas, tales como vías principales, ríos, costas, etc.

La delimitación de zonas homogéneas tiene su importancia para el desarrollo de los contenidos posteriores del proyecto, debido a que permite:

(i) Organizar el trabajo de planificación y la redacción de normas. (ii) Preservar el carácter deseado y las virtudes urbanas de los distintos vecindarios y sectores.

Las Zonas Homogéneas no coinciden necesariamente con los límites de los barrios, debido a que muchos de ellos presentan características muy distintas (usos distintos, momento histórico diferente, barreras existentes, etc.).

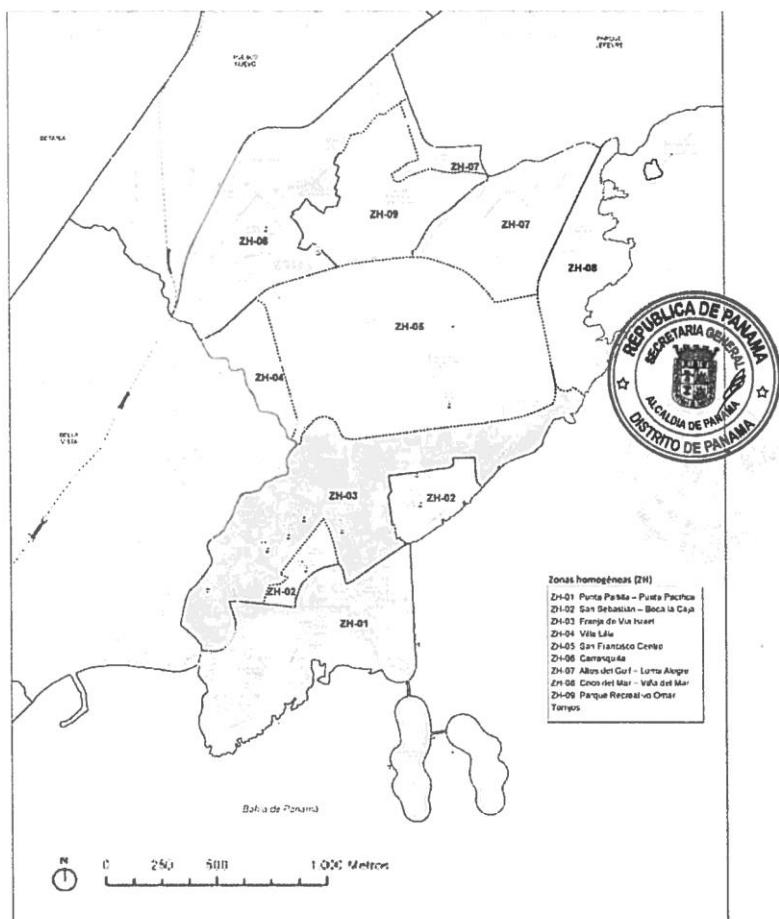
En un taller participativo específico (*Taller 2: Zonas Homogéneas*), se alcanzó un consenso con los diversos actores que inciden en el corregimiento, que dan certeza y validación a las distintas zonas propuestas con base al análisis y comprensión de las características y problemáticas propias de cada una.

Como resultado se delimitan nueve zonas homogéneas (ZH) que abarcan la superficie total del corregimiento:

ZH-01 Punta Paitilla–Punta Pacífica. ZH-02 San Sebastián–Boca la Caja. ZH-03 Franja de Vía Israel. ZH-04 Villa Lilla. ZH-05 San Francisco centro. ZH-06 Carrasquilla. ZH-07 Altos del Golf–Loma Alegre. ZH-08 Coco del Mar – Viña del Mar. ZH-09 Parque Recreativo Omar Torrijos. (Ver Mapa N° 1)



Mapa N° 1. Delimitación de zonas homogéneas (para mayor detalle ver el Mapa N° 1 del anexo cartográfico)



Fuentes: Elaboración propia a partir de talleres participativos e información del INEC (2010).

Artículo 11 Visión y misión del PPOT

Visión del PPOT: Hacer de San Francisco un corregimiento modelo, que ofrezca a sus residentes y trabajadores una alta calidad de vida, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades, conservación de recursos naturales y abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Misión: Elaborar, aprobar e implementar un instrumento de Planificación Urbana eficaz que, desde un enfoque participativo y sostenible, integre de manera inclusiva las diferentes realidades sociales del corregimiento, mejorando la calidad de vida de la población que reside y de la que trabaja aquí. Impulsando de manera ordenada las oportunidades que emergen en este espacio urbano.

132

Artículo 12. Objetivos y Líneas Estratégicas

Se estructuran con la siguiente división temática: Desarrollo urbano, Movilidad y Transporte, Infraestructuras y Calidad de Vida (equipamientos, espacio público, ambiente y riesgos).

Desarrollo Urbano: Normativa actual. Usos del suelo. Tipologías edificatorias. Proyectos existentes. Vacíos y espacios de oportunidad.

Movilidad: Jerarquía vial. Transporte público (autobús, metro, taxi). Transporte sostenible (ciclo vías, rutas peatonales).

Infraestructuras: Problemáticas de cada red (abastecimiento de agua potable, aguas residuales (alcantarillado, aguas fecales), red eléctrica). Nivel de cobertura.

Calidad de vida: Cobertura de equipamientos (Administrativo, Salud, Educación, Cultura, Deporte y recreación). Actividades económicas y empleo. Problemáticas ambientales y riesgos.

Para cada uno de ellos, se establecen líneas estratégicas principales (E) con sus correspondientes objetivos.

Artículo 13. Líneas estratégicas de Desarrollo Urbano

E1- Creación de un ente gestor del desarrollo urbano del corregimiento

E2- Consolidación de San Francisco Centro como una centralidad para la Ciudad de Panamá

E3- Integración de sectores desfavorecidos

E4- Generación de vivienda accesible

Artículo 14. Líneas estratégicas de Movilidad y Transporte

E5- Inversión en infraestructura vial urbana

E6- Conformación de un sistema integral de transporte público

Artículo 15. Líneas estratégicas de Infraestructuras

E7- Mejorar la red de agua potable

E8- Mejorar el sistema de drenaje

E9- Mejorar la red de saneamiento

E10- Fortalecer el sistema de recolección de desechos



Artículo 16. Líneas estratégicas de Calidad de Vida

E11- Recuperación de la calle como espacio público

E12- Creación de un nuevo parque urbano

E13- Parque Recreativo Omar Torrijos

E14- Recuperación de los cursos de agua

E15- Protección de las zonas de manglar

CAPÍTULO 4. MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO

Artículo 17. Contenido

El "Modelo Territorial Consensuado" se divide en dos tomos complementarios (ver Anexo 2), el primero de naturaleza más descriptiva, se centra en la profundización del análisis comenzado en el "Plan Estratégico Participativo", mientras que el segundo de carácter más propulsivo y participativo, apunta a la definición de los principales criterios de ordenamiento para lograr en un futuro próximo el modelo deseable y factible consensuado.

El primer tomo (TOMO 1) se inicia con el análisis de normas, políticas y estrategias vigentes identificando el marco legal para la planificación, desarrollo, gestión y disciplina urbanística, así como la identificación y análisis de los planes estratégicos, políticas y estrategias que inciden en el corregimiento de San Francisco. A continuación, se realiza una profundización del diagnóstico elaborado en el Plan Estratégico Participativo, en este caso focalizando la caracterización en el conjunto de las zonas homogéneas, analizando las diferentes temáticas sectoriales.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. B. V." or a similar variation, is placed here.

El segundo tomo (TOMO 2) recoge de forma introductoria las principales conclusiones obtenidas en el tomo anterior a través de un diagnóstico integrado. Además, teniendo en consideración los estudios realizados para el área metropolitana por la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se plantea la definición de escenarios geoespaciales. Partiendo del modelo actual se definen tres escenarios (el tendencial, el óptimo o deseado y el escenario propuesto), sobre la base de las variables del corregimiento: urbanas, ambientales, socioeconómicas, capacidad de carga, tendencias, demandas de suelo, infraestructuras. Con el fin de proyectar el modelo territorial más objetivo posible, es necesario parametrizar algunas variables que nos servirán de insumo para comprender las dinámicas futuras del corregimiento. Por este motivo, utilizando como base la población, el empleo y la tipología de usos que se dan en el corregimiento, se lleva a cabo un análisis de la capacidad de carga del mismo, estableciendo los requisitos necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de las actividades que se desarrollen y garantizar altos estándares de calidad de vida de los habitantes.

Teniendo como base el escenario propuesto, los proyectos existentes dentro del área de estudio y en colaboración con los agentes implicados presentes en los talleres participativos, se elabora el Modelo Territorial Consensuado, que se puede considerar como la imagen objetivo a la cual el corregimiento pretende asemejar.

A continuación, se enumera el contenido de cada uno de los tomos:

TOMO 1: Análisis de normas, políticas y estrategias vigentes. Diagnóstico final por zonas homogéneas.

TOMO 2: Diagnóstico integrado. Análisis de escenarios. Modelo Territorial Consensuado y segunda identificación de proyectos. Línea de base e indicadores iniciales. Sistema de Información Territorial.

Artículo 18. Modelo Territorial Consensuado

Con base en las conclusiones principales del diagnóstico se describe el modelo territorial actual del corregimiento de San Francisco, incluida su capacidad de carga. Mediante un análisis prospectivo, se establecen las proyecciones de población y empleo con horizonte temporal del año 2030. Con este punto de partida, se realiza el diseño de escenarios (tendencial, óptimo y propuesto) para lo cual se consideran los siguientes criterios: Aspectos clave del diagnóstico, variables básicas de carácter prospectivo (proyección de población y empleo) y otras variables consideradas como la densidad, tipología edificatoria, espacios abiertos y equipamientos, limitantes al crecimiento, capacidad de carga y por supuesto la participación de los actores clave (talleres participativos).

Las principales características del modelo propuesto son:

- Las zonas de oportunidad (los grandes baldíos) se planifican y gestionan: reestructuración de la propiedad del suelo, ordenación de la zona teniendo en cuenta los alrededores, cesión de espacio público para zonas verdes y equipamientos.
- Se ordena la estructura viaria con visión integral para responder no solo a las necesidades del ámbito sino también integrar estos nuevos viarios en el sistema general.
- En el caso de Boca la Caja, el municipio toma la iniciativa para elaborar un Programa de actuación para el mejoramiento integral de Boca la Caja.
- En el lote de la Autoridad de aseo (ubicado en Carrasquilla) se reserva un porcentaje de suelo para la construcción de vivienda asequible.
- Se construye de forma mayoritaria con tipología de altura media. En calles principales se fomenta la edificación en altura mientras que en calles de menor jerarquía se toma como premisa la limitación de la altura según la sección de la calle.
- Construcción de ciclorutas para mejora de la comunicación en el corregimiento.
- Establecimiento de nuevas secciones viales bajo el principio de calles completas, donde se incluya espacio para ciclovías, lugares de estacionamientos para vehículos particulares y arbolado urbano.
- Creación de carriles exclusivos para el transporte urbano.
- Soterramiento de las redes de suministro eléctrico y telecomunicaciones.
- Cambio en el diámetro de tuberías del sistema sanitario en aquellas zonas críticas, así como reemplazo de aquellas de hierro fundido o vieja data para el sistema de agua potable.
- Aumento en la capacidad de las bombas para el abastecimiento de las zonas que presentan edificaciones con mayor altura (San Francisco Centro y Punta Paitilla-Punta Pacifica).



- Integración del corregimiento en un sistema de espacios verdes a nivel ciudad.
- Aumento de las superficies de zona verde de proximidad. Se destinan 8.6 nuevas hectáreas a espacio público.
- Protección y puesta en valor de los recursos naturales. Se incorporan a la categoría de protección los manglares situados sobre el enlace del corredor sur.
- Mejora de la conexión Norte Sur del corregimiento. Se proponen proyectos de mejora del espacio público mediante la reforma de aceras y urbanización.

El modelo territorial fue expuesto en dos talleres participativos para validación de los asistentes.
Taller 5: Escenarios de Desarrollo y Modelo Territorial Consensuado y Taller 6: Conclusión de aportes a la construcción del Modelo Territorial.

En estos talleres se realizaron ejercicios para definir el tipo de estructura y funcionamiento urbano que los diferentes actores imaginan para el corregimiento. También se discutieron temas sobre usos y tipologías edificatorias para alcanzar una visión específica en términos de entorno y paisaje urbano. De acuerdo con los resultados obtenidos, en algunos vecindarios se promovía un abordaje de conservación, es decir, mantener las tipologías existentes de viviendas unifamiliares aisladas. En otros, sin embargo, había apertura hacia el ordenamiento de una transición urbana que ya se está dando. Esta distinción es fundamental, y permitió ir estableciendo áreas de "conservación" y "de cambio" dentro del corregimiento.

En estos talleres también se dio inicio al análisis de posibles cambios normativos para mejorar la calidad urbana: ubicación de estacionamientos en la parte posterior para dejar la acera libre ininterrumpida y arborizada, cambios formales y de usos en las primeras plantas del edificio, control de altura de los edificios y posibilidad de generar aceras más anchas y apropiadas para un centro más urbano. Estos aportes se desarrollan con más detalle en el "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial".

CAPÍTULO 5. PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PPOT)

Artículo 19. Contenido

El "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial" (ver Anexo 3) tiene por objetivo la formulación del instrumento normativo que da forma al Modelo Territorial Consensuado. Este instrumento regula los usos y las intensidades edificatorias, así como las características del espacio público y los equipamientos previstos en el corregimiento en el horizonte objetivo 2030. Se formula también el modelo de gestión del Plan, se definen los proyectos derivados del Plan Estratégico Participativo, y el Plan de Acción e Inversiones de las acciones previstas.

El documento se inicia con una introducción en la que se enmarca esta fase del proyecto dentro del contexto general de la redacción del PPOT. Se contextualiza al lector dentro de la filosofía del Plan; se explica el espíritu del Plan y sus principios básicos rectores en los que se orienta la redacción de la normativa y de los planes maestros temáticos. Se define el modelo de gestión para el Plan y los instrumentos que permitirán llevar a cabo un monitoreo y seguimiento del mismo: indicadores y matriz de resultados y de evaluación.

El contenido del documento es el siguiente:

Introducción. Una nueva visión para el corregimiento de San Francisco. Normativa propuesta. Planes Maestros. Instrumentos para la gestión del plan y ente gestor. Matriz de resultados.

Artículo 20. Planes Maestros

En el documento de Plan Parcial de Ordenamiento Territorial se incluyen los planes maestros que se describen a continuación, los cuales sirven como base para desarrollar los aspectos normativos recogidos en los Títulos posteriores de este Acuerdo.

1. Plan maestro de infraestructura sanitaria: conjunto de programas y acciones dirigidos a la mejora en la capacidad y condición del sistema sanitario, así como de la red de distribución de agua potable.
2. Plan maestro de manejo de microcuencas y drenaje pluvial: analiza y selecciona las alternativas de solución para el sistema de drenaje pluvial del corregimiento, considerando los aspectos técnicos y de estructura urbana relevantes. Propuesta básica de una solución técnica mediante la definición de infraestructura adecuada a los problemas de inundación y una priorización de las obras a realizar.

3. Plan maestro de movilidad urbana: establece acciones, planes y programas necesarios para dirigir el desarrollo hacia un modelo más sostenible. Gestión de la movilidad, incentivando el uso eficiente de los modos de transporte por medio de estrategias dirigidas a cambiar el comportamiento de viaje de las personas (cómo, cuándo y dónde viajan) y priorizar, por sobre los vehículos motorizados, modos eficientes de transporte, como caminar, usar la bicicleta, transporte público.
4. Plan maestro de mejoramiento del espacio público: Incluye todos aquellos aspectos y elementos que inciden directamente en la mejora de la calidad del espacio público existente en el corregimiento: tratamiento de superficies, vegetación y arborización, mobiliario urbano, entre otros. Se proponen nuevos espacios destinados a dicho uso que complementan y amplían la oferta de espacio público actual.
5. Plan maestro de calidad ambiental: propone una serie de medidas correctivas, preventivas y de mitigación de los impactos ambientales asociados al desarrollo urbanístico del corregimiento: Calidad del aire, olores, ruido y vibraciones. Protección del suelo y control de contaminación de los suelos. Protección de recursos hídricos y control de deterioro de la calidad de las aguas. Protección de cobertura boscosa, manejo de cuencas. Manejo de desechos sólidos. Control del riesgo de inundabilidad. Contaminación visual. Protección de los ecosistemas marino-costeros. Concienciación ambiental.
6. Plan maestro de equipamiento urbano: Incorpora las demandas previstas de equipamiento urbano, tomando como base las proyecciones de crecimiento demográfico y de actividad económica en la zona; haciendo énfasis en el equipamiento público (educación, salud, deporte, cultura, desarrollo social), se identifican posibles lugares, previsión de necesidades e inversiones correspondientes.
7. Plan maestro para la disponibilidad de suelo y proyectos de vivienda asequible: identifica la disponibilidad de suelo para concretar proyectos dirigidos a la provisión de vivienda asequible y digna, con espacios públicos, culturales y dotación de servicios que propicien calidad de vida.

Artículo 21. Identificación de proyectos, programación y plan de acción de inversiones

Alineados con los objetivos estratégicos y con el fin último de alcanzar el modelo territorial consensuado, se proponen los siguientes programas y proyectos asociados a cada línea estratégica.

Figura 1. Líneas estratégicas principales y programas y proyectos asociados

ESTRATEGIAS		PROYECTOS
DESARROLLO URBANO		
E.1	Creación de un ente gestor del desarrollo urbano del corregimiento	P.1 Constitución del Ente Gestor para el PPOT del corregimiento de San Francisco
E.2	Consolidación de San Francisco Centro como una centralidad para la Ciudad de Panamá	P.2 Programa de Actuación de San Francisco Centro
E.3	Integración de sectores desfavorecidos	P.3- Programa de actuación para el mejoramiento integral de Boca la Caja
E.4	Generar Vivienda accesible	P.4- Proyecto de vivienda accesible en Carrasquilla
MOVILIDAD Y TRANSPORTE		
E.5	Inversión en infraestructura vial urbana	P.5- Mejoramiento de la red vial con base en secciones propuestas P.6- Instauración de intersecciones semaforizadas
E.6	Conformación de un sistema integral de transporte público	P.7 - Creación de rutas de buses
INFRAESTRUCTURAS		
E.7	Mejorar la Red de Agua potable	P.8- Estudio de optimización y plan maestro para el sistema de distribución de agua potable
E.8	Mejorar el Sistema de Drenaje	P.9- Levantamiento y creación de un sistema de manejo del drenaje pluvial, sumado a un fortalecimiento institucional
E.9	Mejorar la Red de saneamiento	P.10- Robustecimiento del sistema sanitario y fortalecimiento institucional
E.10	Fortalecer el sistema de recolección de desechos	P.11- Fortalecimiento del sistema de recolección de desechos
CALIDAD DE VIDA		

*R
JW*

E.11	Recuperación de la calle como espacio público	P.12- Proyecto de recuperación y puesta en valor de aceras, arborización de calles y mobiliario urbano. Eje Cívico Calle 50 P.13- Proyecto de recuperación y puesta en valor de aceras, arborización de calles y mobiliario urbano. Calle 68 P.14- Proyecto de recuperación y puesta en valor de aceras, arborización de calles y mobiliario urbano. Calle 74
E.12	Creación de un nuevo parque urbano	P.15- Proyecto de espacio público en el sitio de los colegios Isabel Herrera Obaldía, José A. Ramón Cantera, Richard Neumann
E.13	Parque Recreativo Omar Torrijos	P.16- Programa de Actuación para el Parque Recreativo Omar Torrijos
E.14	Recuperación de los cursos de agua	P.17- Proyecto de restauración y recuperación de los cursos de agua (río Matasnillo)
E.15	Protección de las zonas de manglar	P.18- Proyecto de restauración y recuperación de las zonas de manglar

Según lo establecido en la Ley 6/2006 los planes parciales deben contener el programa de inversiones para su ejecución, así como la definición del tiempo de las acciones que las entidades públicas y privadas realizarán en el ámbito de los planes locales.

Con este fin, se incluye una tabla (ver Anexo 3) en la cual, manteniendo los códigos de las Estrategias (E) y las Acciones/proyectos (P) asociados, se incorporan los siguientes datos: (i) Tipo de Acción o proyecto. (ii) Tipo de Inversión (pública, privada o público-privada). (iii) Responsable de proponer y llevar a cabo la acción o proyecto. (iv) Programación, para lo cual se proponen tres etapas intermedias. (v) Presupuesto: se establece un presupuesto aproximado para cada acción/proyecto, con el fin de orientar la inversión requerida y su programación. Este presupuesto es orientativo y deberá ser ajustado antes de iniciar cada proyecto.

Artículo 22. Instrumentos para la gestión del plan y ente gestor

Se incluye la Propuesta para la gestión del Plan: Formulación de propuestas enmarcadas en las normas vigentes, para implementar incentivos para que el sector privado tenga una participación en las intervenciones previstas. También se proponen otras figuras de gestión innovadoras que están en condiciones de ser aplicadas en Panamá. El modelo de gestión incluye una propuesta para la creación de un Ente Gestor del Plan Parcial, será la responsable de la programación, coordinación y ejecución de las intervenciones incorporadas en el instrumento de planificación territorial.

Artículo 23. Matriz de resultados:

Derivados del diagnóstico del corregimiento se identificaron un conjunto de indicadores y la línea base. Estos indicadores se incorporan a una Matriz de Resultados (MR) que será el instrumento de monitoreo y evaluación del Plan Parcial. Además, se elaboran fichas para cada acción/proyecto propuesto que incorporan tanto los datos descriptivos como los indicadores de evaluación a considerar para su seguimiento, estas fichas sirven como informes periódicos de seguimiento de proyectos. El seguimiento al Plan lo hará la DPU a través de la unidad de Planes de Ordenamiento territorial, para lo cual formulará un programa de seguimiento y evaluación.



2

JRW

TÍTULO 2. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 24. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

De acuerdo a lo que permite el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 106 de 1973, el desarrollo y seguimiento del PPOT, conforme a las directrices que aquí se establecen, será llevado a cabo, por un Ente Gestor, que al efecto crea el Consejo Municipal de acuerdo a la ley, en un término no mayor de noventa (90) días contados a partir de la vigencia del presente PPOT, de acuerdo a propuesta elaborada por la DPU que deberá incluir la respectiva partida presupuestaria y estructura organizativa. Además del PPOT de San Francisco, en el futuro podrá asumir la gestión de otros POTs que se aprueben. Dicha empresa (Ente Gestor) podrá ser municipal o mixta. Hasta tanto se cree, el responsable de la ejecución del PPOT será la DPU.

CAPÍTULO 7. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE CONTROL Y GESTIÓN

Artículo 25. Funciones del Ente Gestor

El Ente Gestor, tendrá las siguientes funciones a nivel general:

1. Dar seguimiento a la ejecución del plan, comprobar su cumplimiento y proponer medidas correctivas en caso de incumplimiento
2. Promover y velar por la coordinación de las autoridades locales con las organizaciones y miembros de la comunidad
3. Informar a la comunidad sobre el uso de los recursos asignados a la implementación del Plan Parcial
4. Participar en la coordinación y concertación del Plan Distrital (Plan Local)
5. Participar en consejos consultivos comunitarios municipales, rendición de cuentas y cualquier otro método de consultas populares que realice el Alcalde
6. Contribuir con la fiscalización de violaciones adheridas a la aplicación de esta nueva norma, a las violaciones urbanísticas que le corresponden y a otros aspectos relacionados como ruido excesivo, malos olores, contaminación visual, imagen urbana, etc., siempre y cuando esto sea de competencia municipal
7. Recaudación y control financiero de la implementación del PPOT
8. Otorgar certificaciones y emitir documentos compatibles y necesarios para el desarrollo de sus funciones
9. Coordinación interinstitucional necesaria para la ejecución del PPOT. Las demás que permita la ley y los reglamentos

Artículo 26. Estructura del Ente Gestor

El Ente Gestor atenderá como mínimo las siguientes áreas:

1. Control de Ordenamiento Territorial: se ocupará del seguimiento de los permisos de construcción, realización de obras públicas, inspecciones urbanísticas y demás cuestiones relacionadas con la disciplina urbanística derivadas del PPOT
2. Información territorial: deberá disponer de un sistema de información geográfica que actualice toda la información relacionada con el PPOT, además de informar al público y a otros estamentos públicos sobre la evolución del desarrollo urbano en las siguientes actividades: (i) Divulgación de un visor web geográfico o visor web map que permita consultar (a todos los interesados) el PPOT, tanto sus documentos oficiales (documentación aprobada) como otra información que se pueda generar. (ii) Control georreferenciado del PPOT: incorporación de todas las actuaciones (construcciones, urbanización, etc.) que se lleven a cabo y su reflejo gráfico en la documentación del PPOT. (iii) Coordinación con otras áreas SIG de la municipalidad u otras administraciones (Ministerio de la Vivienda)
3. Control financiero, de las acciones derivadas del PPOT

Artículo 27. Junta Directiva

Estará conformada por un director Presidente, un director Secretario, un director Tesorero y dos directores vocales, cada uno con su respectivo suplente en caso de ausencia. El director

presidente será el Alcalde, quien por delegación de él será el Director de Planificación Urbana, el director secretario, será representante del Consejo que será electo por el término concurrente del periodo, un director tesorero que será el Tesorero Municipal o quien él delegue, un director vocal que será el Director de Obras e Ingeniería Municipal o quien él delegue y un director vocal que será un Representante del Órgano Ejecutivo que será designado por el término concurrente del respectivo periodo.

Artículo 28. Plan de Operaciones

El Ente Gestor, deberá tener un Plan de Operaciones para las funciones y procesos más habituales. Como primera aproximación se indican los siguientes:

1. Licitaciones públicas: en el caso de que el Ente Gestor lice obras o servicios relacionados con el PPOT, se deberá contar con un procedimiento que garantice los principios generales de la contratación pública: publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación.
2. Solicitudes de información: ante la solicitud de información, quejas o sugerencias, el Ente Gestor debe implementar un sistema de respuesta que garantice que todas las solicitudes sean tratadas de igual manera y en unos plazos máximos.
3. Procedimiento sancionador: en caso de ser el Ente el responsable del control de la legalidad urbanística es necesario contar con un procedimiento sancionador que establezca los trámites y procesos desde la denuncia hasta el cierre del expediente.
4. Informes de resultados: anualmente (o con la periodicidad que se estime adecuada) se deberá presentar un informe de resultado público para tener un seguimiento de la evolución del desarrollo del PPOT, este seguimiento será liderado por la DPOT de la DPU.
5. Coordinación con otros organismos: el Ente Gestor trabajará en coordinación con la Juntas Comunales y con las Juntas de Desarrollo Local que, como mínimo, deberán ser incorporados como órganos consultivos (especialmente en las cuestiones que tengan relación con el espacio público). Además, se deberá coordinar con otros organismos sectoriales que se encargan de planificar y construir infraestructura.

CAPÍTULO 8. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA FINANCIACIÓN DEL PPOT

Artículo 29. La Financiación del PPOT

El Ente Gestor tendrá como mínimo las siguientes fuentes de financiamiento:

- Impulso de la promoción inmobiliaria de vivienda asequible
- Creación de *joint ventures* con promotores inmobiliarios privados. Debe ser una empresa conjunta (APP- Asociación Público-Privada).
- Gestión en suelos privados, a través de convenios urbanísticos con los propietarios
- Valorización por mejoras
- Las tasas por certificaciones y servicios que preste
- Las multas que se deriven del incumplimiento de normativa urbanística según le corresponda
- Las demás permitidas por leyes y reglamentos

Artículo 30. Ingresos de tasas, sanciones y multas

El PPOT es un instrumento vinculante para la administración y los ciudadanos en general, por lo que es necesario establecer un régimen de sanciones y multas por las infracciones urbanísticas que se pudieran cometer, bajo responsabilidad de la DPU en coordinación con el Ente Gestor. A este fin, el Concejo Municipal elaborará un reglamento, en un término no mayor de noventa (90) días a partir de la vigencia del PPOT, en el que se regulen al menos los siguientes aspectos: (i) Obligatoriedad. (ii) Régimen de denuncia. (iii) Definición de las infracciones. (iv) Prescripciones. (v) Sanciones y procedimiento.

CAPÍTULO 9. ÁREAS ESPECIALES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 31. Definición de Área Especial

Son áreas en las cuales se realizará una operación urbanística especial, fundamentada en estudios más detallados que se llevarán a cabo bajo iniciativa de las autoridades locales.



Se delimitan dos tipos de Área Especial:

- 1- Aquella en la que se deberá elaborar un Programa de Actuación para el mejoramiento integral de la zona. Los estudios y gestiones correspondientes determinarán, en conjunto con la población, los usos de suelo y los códigos a ser asignados. Una vez dicha asignación de códigos de desarrollo urbano se realice y se apruebe, esta normativa especial desaparece.
- 2- Aquella en la que se propone una actuación integral debido a que constituye una oportunidad de desarrollar la zona con usos que aporten espacios y equipamiento público, así como vivienda asequible. Esta condición tiene carácter transitorio, una vez se desarrolle lo establecido en las condiciones particulares para cada Área Especial, esta normativa especial desaparece y queda integrada en su entorno, de acuerdo a los códigos y parámetros asignados

Artículo 32. Establecimiento de Áreas Especiales

En el PPOT del corregimiento de San Francisco se han delimitado tres Áreas Especiales (ver mapa 1 y mapa 2):

(i) Área Especial AE1 – Boca la Caja. (ii) Área Especial AE2 – Carrasquilla. (iii) Área Especial AE3 – Sitio de los Colegios Isabel Herrera O., José A. Remón Cantera y Richard Neumann (vía Israel).

Para la primera (AE 1) se propone la elaboración del “Programa de Actuación para el mejoramiento integral de Boca la Caja”. Para las otras dos (AE 2 y AE 3), siendo suelos de titularidad pública, se especifican los porcentajes de distintos usos a desarrollar (espacio público, equipamiento, vivienda asequible, uso mixto y viales), con el objetivo de que la posterior propuesta garantice la consolidación del entorno en el que se localizan aportando espacios y usos públicos que mejoren la calidad urbana, social y ambiental.



TÍTULO 3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

Artículo 33. Objeto

Los instrumentos más importantes de definición del régimen urbanístico de la propiedad del suelo son la clasificación y la calificación de suelo.

La clasificación se refiere a la división del suelo en clases diferentes como: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

- Suelo urbano: aquel en el que existe un desarrollo urbano (está dotado de infraestructuras y servicios públicos) y se encuentra en la trama urbana de la ciudad y que puede ser consolidado o no consolidado.
- Suelo urbanizable: aquel que es necesario para absorber el crecimiento previsible de la ciudad.
- Suelo no urbanizable: aquel que debido a sus características es necesario preservar y proteger (riqueza natural, ambiental, histórica, agrícola).

Por calificación se entiende una subdivisión de dichas clases de suelo en zonas asignándoles un uso (usos lucrativos como residencial, mixto, comercial, industrial, o no lucrativos como equipamientos públicos, zonas verdes, infraestructuras, entre otros), tipología edificatoria (edificación en altura, unifamiliar aislada, unifamiliar adosada, pareada, entre otras).

Artículo 34. Clasificación del suelo

Para efecto del PPOT se considera la siguiente clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado, todo el suelo comprendido dentro del límite del corregimiento, incluidas las áreas de relleno (las islas).

Dentro del suelo urbano consolidado se incluyen zonas de protección: aquellas áreas del corregimiento que responden a las necesidades de preservar valores paisajísticos, naturales, científicos o prevenir amenazas en áreas con riesgos naturales de origen geomorfológico, geotécnico o hidrológico que representen amenazas a la seguridad de las personas y los bienes públicos o privados.

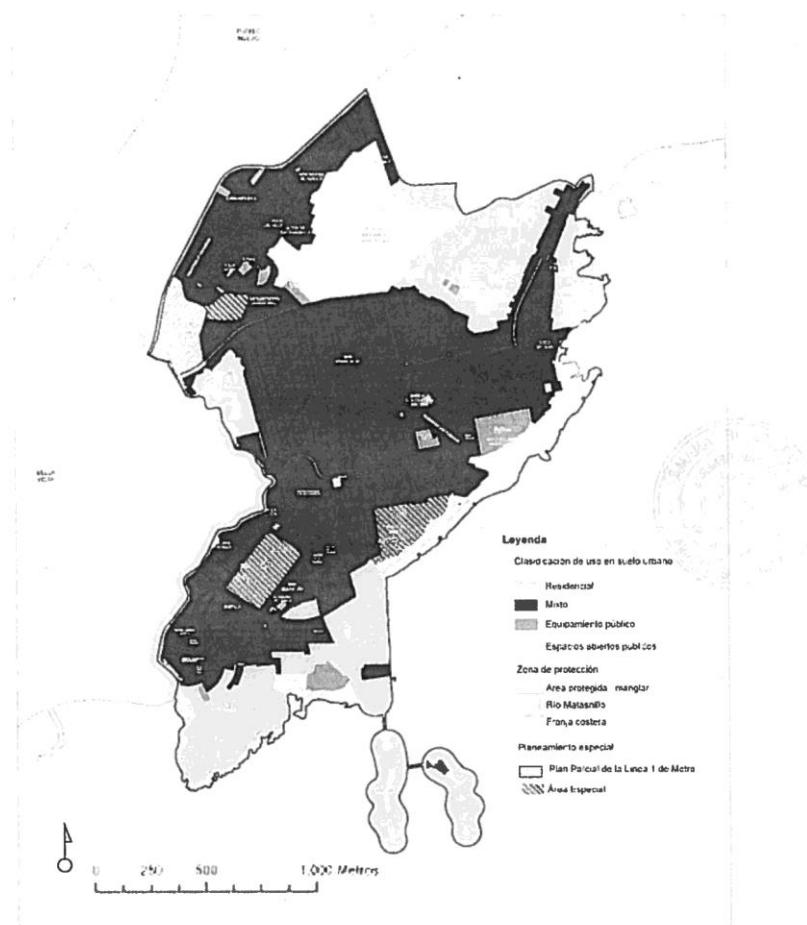
Artículo 35. Clasificación de usos

Para efecto del PPOT se establece la siguiente clasificación de usos de suelo: (i) Uso residencial, (ii) uso mixto, (iii) equipamiento público, (iv) espacios abiertos públicos (parques).



Artículo 36. Clasificación de usos en Suelo Urbano

Mapa N° 2. Clasificación de usos en suelo urbano (para mayor detalle ver el Mapa N° 2 del anexo cartográfico)



Fuente: Elaboración propia a partir de información de INEC (2010)



TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 10. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 37. Objeto

Para establecer los aspectos normativos de cada uso de suelo asignado por el PPOT, a efectos de alcanzar el modelo territorial consensuado se distingue, atendiendo a su grado de concreción, entre:

- Uso general: es el establecido por la Normativa para definir el destino genérico de cada zona en que se divide el área urbana.
- Uso pormenorizado: es el contemplado de forma más detallada por la Normativa para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos generales en cada zona. Los usos pormenorizados inciden en el régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 38. Usos Generales

Coincide con la clasificación de uso de suelo señalada en el Artículo 35 y Artículo 36 anterior.

Artículo 39. Usos Pormenorizados

Para cada uno de los usos generales se determina una pormenorización vinculada o bien a la tipología edificatoria (caso del residencial y del mixto) o a la escala de alcance (equipamientos y espacios abiertos).

- Para el Uso Residencial: Residencial Altura Baja, Residencial Altura Media, Residencial Gran Altura
- Para el Uso Mixto: Mixto Altura Baja, Mixto Altura Media, Mixto Gran Altura
- Para el Equipamiento Público: Equipamiento Público
- Para los Espacios abiertos públicos: Parque Vecinal, Parque Urbano, Parque Distrital

El uso pormenorizado puede ser:

- Principal (permitido): aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el PPOT a la zona.
- Compatible (complementario): aquel que, por razones de funcionalidad, por exigencia de las determinaciones de la presente Norma puede acompañar al uso principal sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas.

Artículo 40. Uso Prohibido

Aquellos usos cuya implantación está excluida por el PPOT, o los instrumentos que lo desarrollen. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por la disposiciones nacionales, regionales o municipales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestia o peligrosidad.

Artículo 41. Uso Público y Uso Privado

- Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad mediante los mecanismos que al efecto establece la legislación
- Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada

CAPÍTULO 11. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 42. Usos y condiciones de la edificación

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.



Artículo 43. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación y aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano. Estos deberán cumplir las condiciones de evacuación, ventilación, iluminación adecuadas para cada caso.

Artículo 44. Diferentes usos en un mismo edificio o local

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior. En ningún caso se admitirán usos comerciales ni terciarios sobre viviendas.

Artículo 45. Estacionamientos

Cada edificación contará con un mínimo de estacionamientos definidos por el código de desarrollo urbano correspondiente a su ubicación.

Quedan prohibidos los estacionamientos que se sirven directamente de la calle en cualquiera de sus formas, o colocados en la parte frontal del lote.

Dentro de cada lote se colocarán los estacionamientos superficiales en la parte posterior del mismo. De ser necesaria mayor cantidad de estacionamientos, los mismos tendrán que ser resueltos dentro de la edificación, ya sea en altura o mediante sótanos.

CAPÍTULO 12. USO RESIDENCIAL

Artículo 46. Definición

El Uso Residencial corresponde a los lotes urbanos destinados a vivienda, teniendo por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 47. Categorías

- Vivienda unifamiliar: edificación formada por una vivienda individual, separada de otra por cualquiera de sus lados.
- Vivienda adosada: edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.
- Vivienda en apartamentos: edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra, utilizando conjuntamente elementos de edificación comunes (accesos, escaleras, etc.).

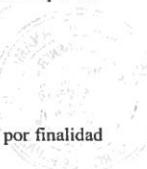
CAPÍTULO 13. USO MIXTO

Artículo 48. Definición

Se trata de un uso que combina varios, entre ellos el residencial. Tiene el objetivo de establecer parámetros para regular las actividades comerciales y residenciales de carácter público y/o privado, generando entre sus usuarios y habitantes calidad de vida, propiciando la generación de viviendas dignas en apartamentos y un comercio vecinal y urbano adecuado, sin que haya conflicto entre actividades, conjugando todas de manera armónica y equilibrada.

Artículo 49. Categorías

- Vivienda en apartamentos: edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra, utilizando conjuntamente elementos de edificación comunes (accesos, escaleras, etc.).
- Comercio vecinal: incluye toda actividad comercial de bajo impacto y destinada a satisfacer necesidades básicas de una comunidad cercana, a la cual es posible acceder caminando o en bicicleta. Estos usos deben ser compatibles con el uso residencial en edificios de varios pisos y no generar un exceso de ruido, malos olores o emisiones tóxicas.



- (i) Comercio al por menor, como por ejemplo, tiendas de alimentos, medicinas y artículos de uso diario. (ii) Restaurantes y cafeterías. (iii) Oficinas pequeñas. (iv) Prestación de servicios personales, como por ejemplo, lavanderías, spas y salones de belleza. (v) Guarderías.
- Comercio urbano: incluye toda actividad comercial destinada a satisfacer necesidades tanto de las comunidades cercanas como del resto de la ciudad y se entiende que a las mismas llegarán personas a pie, en bicicleta, auto particular o transporte público. Estos usos deben ser compatibles con el uso residencial en edificios de varios pisos y no generar un exceso de ruido, malos olores o emisiones tóxicas.
 - (i) Comercio general, al por menor o al por mayor. (ii) Restaurantes y cafeterías.
 - Uso terciario o de servicios: prestación de servicios profesionales, financieros y técnicos, incluyendo los de hospedaje y recreativos.
 - (i) Oficinas: Comprende las actividades destinadas a la realización de gestiones empresariales, administrativas, técnicas, creativas, de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares. A título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, agencias, sedes técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas en general.
 - (ii) Hotelero: Actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica. Se incluyen en esta categoría, hoteles, hostales, apartamentos en régimen de explotación hotelera (apart hotel), pensiones.
 - (iii) Recreativo, ocio y espectáculo: Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida social, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditórium, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, gimnasios, casas y círculos regionales, sedes gastronómicas.
 - (iv) Uso institucional: toda actividad destinada a servicios de salud, educación, seguridad, administración y gestión, organismos internacionales, embajadas y servicios religiosos que contribuyan a brindar bienestar a la población. Clínicas, consultorios médicos y laboratorios. Guarderías y colegios. Establecimientos culturales. En los casos en los que la titularidad de la parcela sea pública, se engloba en la categoría de Equipamiento Público.
 - Talleres de mecánica automotriz, gasolineras, establecimientos de lavado de autos (en los códigos particulares se establecen restricciones para la localización de estas actividades).
 - Edificio de estacionamientos: edificio de varios niveles con estacionamientos, los cuales están disponibles para el público en general de manera gratuita o por pago de tarifas. Espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública.

Artículo 50. Condiciones particulares

En cualquiera de las categorías descritas que cuente con una superficie de actividad superior a 2.500 m² (exceptuando el residencial), la aprobación del anteproyecto podrá supeditarse a la evaluación de los impactos que estos establecimientos pueden producir sobre el tráfico en el entorno inmediato y que resulte previsiblemente afectado.

En estos casos, si la evaluación identifica impactos negativos sobre el tráfico y la vialidad colindante, el interesado deberá presentar las soluciones técnicas viables a los posibles impactos negativos con el fin de evitarlos.

Además, en estas superficies de actividad superior a 2.500 m², las operaciones de carga y descarga, movimiento de pasajeros, clientes, usuarios y material almacenado, deberá realizarse en el interior de los predios privados, siendo necesario habilitar espacio suficiente para ello.

Los edificios y locales destinados al uso terciario o de servicios deberán cumplir, en cada caso, las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito nacional, distrital o de corregimiento.

CAPÍTULO 14. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 51. Definición

Toda instalación, espacio o edificio ubicado sobre un lote de propiedad pública, que se dedica a ofrecer servicios comunitarios a la población, tales como educación, salud, recreación, cultura, esparcimiento, administración pública, infraestructura, estacionamientos o seguridad.



Artículo 52. Categorías

- Educación: Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles, incluidas las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, así como comedores, cafeterías. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: los centros universitarios, (facultades, escuelas técnicas y universitarias), centros de educación Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios de música, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia.
- Salud: Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma concepción que el resto de servicios profesionales. Tampoco se incluyen las farmacias, que pueden ser consideradas como uso comercial. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: hospitales, clínicas, residencias de pacientes, centros de salud de atención primaria y preventiva, consultas médicas colectivas en edificio completo y consultorios.
- Oficinas dedicadas a la administración de servicios públicos relacionados con las distintas responsabilidades del Estado, incluyendo seguridad.
- Cultura: Comprende las actividades destinadas a la custodia, transferencia y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas.
- Deporte: Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: las instalaciones deportivas tanto al aire libre como las cubiertas, los gimnasios, polideportivos.

Artículo 53. Condiciones particulares

En general, en los edificios de equipamiento se tolerará el uso de comercio al por menor mediante el sistema de concesiones a terceras personas (autogestión), siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie construida de los locales comerciales deberá ser minoritaria con respecto a la superficie destinada al uso principal.
- Los usos comerciales que se implanten en aplicación del presente artículo deberán tener una relación clara con el uso principal del equipamiento en que se instalan.

Artículo 54. Equipamiento Especial

Se establece esta distinción para aquellos espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras de servicios básicos.

(i) Energía Eléctrica: Red o Tendido, Subestaciones eléctricas, Centros de Transformación eléctrica. (ii) Abastecimiento de Agua: Red, Depósitos de abastecimiento, plantas potabilizadoras. (iii) Alcantarillado: Red, plantas de tratamiento de aguas residuales. (iv) Telecomunicaciones: Red, centros y centrales de Telecomunicaciones. (v) Gas: Gasoductos, Centros de regulación. (vi) Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos: se incluyen los lugares e instalaciones destinadas al tratamiento, eliminación, aprovechamiento e investigación de los residuos sólidos

Los patrones de edificación se adecuarán a las características singulares del uso de las infraestructuras, así como a las características de su entorno. Los usos complementarios sólo se admiten en centros de transformación o distribución y vinculados al uso o actividad principal.

La instalación de las infraestructuras exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

Cualquier proyecto que se redacte, y que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o



compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

CAPÍTULO 15. ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS

Artículo 55. Definición

Comprende los espacios libres de edificación, con jardines o no, destinados a la recreación, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas del corregimiento. Se trata de garantizar la existencia de "pulmones verdes" dentro del corregimiento, que contengan el equipamiento y mobiliario urbano adecuado para la recreación, deporte y la convivencia social y cultural. Incluye los parques a distintas escalas (vecinal, urbano, distrital).

Artículo 56. Condiciones particulares

Los Espacios Libres y Zonas verdes públicas mantendrán su carácter, prioritariamente con árboles y jardines, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.

Las instalaciones o edificaciones que se autoricen, se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos, siempre y cuando la superficie sea inferior al cinco por ciento (5%) de la superficie total.

Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión temporal.

Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas a equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo de atención en alimentación y recreación en régimen de concesión. En ningún caso estas actividades distorsionarán el destino del suelo como espacio libre priorizando su propio interés. En tal caso, el área cerrada no superará el cinco por ciento (5%) de la superficie del lote.

10
G3V



TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y DE LOTE

CAPÍTULO 16. PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN

Artículo 57. Definición de parámetros que afectan a la edificación

Retiro: Es la distancia entre la línea de propiedad y cada uno de los límites del lote, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquella. Los retiros pueden ser frontal, lateral y posterior. Los retiros definen espacios perimetrales del lote donde no se permiten edificaciones, salvo los vuelos de aleros, quiebraoles u otros elementos de protección climática de las fachadas que no podrán ser mayores a 1.0 m.

- Retiro frontal: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote.
- Retiro lateral: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida a los linderos laterales del lote.
- Retiro posterior: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero posterior del lote.

Altura de edificación: Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio que sobresale del terreno. Su medición se efectúa de acuerdo a las reglas establecidas en la presente Normativa. Con carácter general, se expresa mediante número de pisos del edificio o bien en metros totales hasta la cara superior de la última losa. Esta altura únicamente puede ser rebasada por los elementos y volúmenes que se señalan expresamente en la presente Normativa.

- Altura máxima de edificio: Altura máxima permitida para una edificación contabilizando los niveles a construir desde el nivel 0 (nivel de rasante) en planta baja, hasta el último piso construido, independientemente de la superficie (m²) de dicho nivel. Esta medición no incluye las alturas de torres de elevadores o tanques de reserva de agua o el número de pisos por debajo de la rasante, es decir, los sótanos.
- Altura mínima de planta baja: La altura mínima permitida al interior de la edificación, medida en metros desde el nivel de piso acabado hasta el nivel inferior de losa del siguiente nivel. Será determinada en particular dentro de cada código específico.

Pisos:

- Planta Baja o piso a nivel de calle: nivel del edificio que está a nivel de acera, sin perjuicio de las condiciones particulares que puedan establecerse en zonas concretas con acusadas pendientes. De modo general es el piso por el que se produce el ingreso al edificio por parte del peatón.
- Planta o Piso Alto: Se entiende por planta o piso alto aquel situado por encima de la planta baja.
- Sótano: Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe por debajo de la planta baja. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas.

Espacio libre de lote: Es aquella superficie de lote que permanece libre de ocupación por la edificación. Los espacios libres de lote no pueden ser edificados sobre cota cero. Cuando expresamente se señale, estos espacios pueden ser objeto de edificación bajo cota cero para estacionamiento.

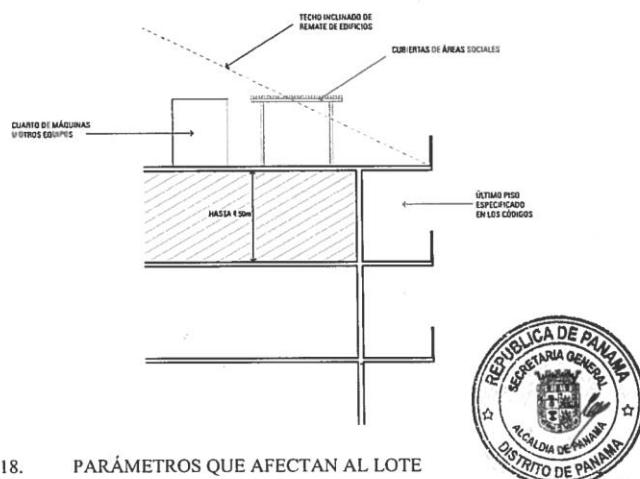
CAPÍTULO 17. DE ALTURAS, AZOTEAS Y DENSIDADES

Artículo 58. De alturas y azoteas

Para efectos de la presente normativa, la altura de los edificios se medirá en número de pisos. Se entenderá por piso, un nivel habitable de hasta 4.50 m de altura entre losas, o entre losa y cubierta.

El número máximo de pisos establecido en los códigos no incluye el espacio vertical en la azotea ocupado por maquinaria de ascensores, tanques de agua u otros equipos de uso común, así como tampoco incluye estructuras que cubren áreas sociales, en los casos donde la azotea se utilice como tal. Si el edificio se remata con un techo inclinado, éste no se contabilizará como un piso tampoco. En ningún caso podrá el nivel de azotea o techo ocupar más de un piso adicional de altura o consistir en un espacio habitable.

Figura 2. Sistema de cómputo de máximo número de pisos sin incluir equipos o espacios cubiertos de azoteas



CAPÍTULO 18. PARÁMETROS QUE AFECTAN AL LOTE

Artículo 59. Definición de parámetros que afectan al lote

Lote: Superficie de terreno definido por unos límites, registrado debidamente con número de folio real y con propietario definido. Los lotes serán soporte de usos, instalaciones y edificación, en función de la clasificación de los usos de suelo y de la tipología aplicable según la zona en que se ubique; todo ello de acuerdo a las determinaciones realizadas por la presente normativa.

Área mínima de lote: Es la establecida en las normas particulares de las zonas como unidad mínima de urbanización, a efectos de edificación.

Límite de lote: Son las líneas perimetrales que delimitan los lotes y los separan unos de otros y con los espacios públicos y la vía. En función de su posición se clasifican en:

- límite frontal: el que delimita el lote con la vía pública o espacio público de acceso
- límite posterior: el que separa el lote por su parte opuesta al frontal
- límite lateral: los restantes límites distintos al frontal y al posterior

Frente de lote: Se denomina frente de lote al lado o lados del lote situados sobre la Línea de construcción

Línea de construcción: El retiro desde el centro de calle que el propietario de un lote debe respetar sin edificación.

Cuadra: Espacio urbano edificado o destinado a la edificación, generalmente ortogonal, que está delimitado en todos sus costados por calles, elementos naturales o espacios públicos (rios, costas, manglares, parques).

CAPÍTULO 19. DE LÍNEAS DE CONSTRUCCIÓN, ACERAS, ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS Y CUADRADAS

Con el propósito de generar un ambiente urbano adecuado para el peatón esta norma establece una serie de requisitos a cumplir para una adecuada integración entre aceras y edificios.

Artículo 60. Línea de construcción y aceras

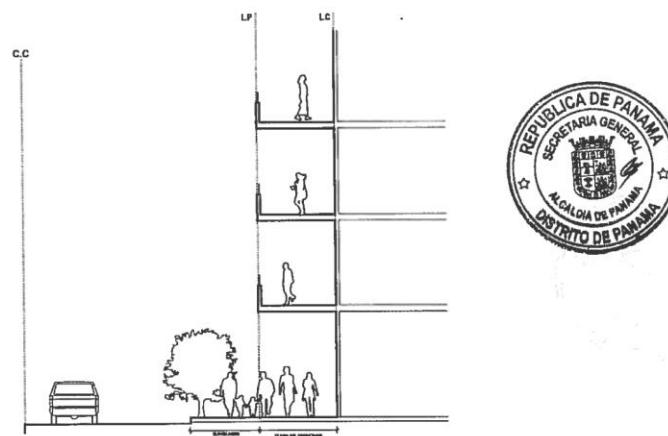
Toda acera se extenderá desde la línea de construcción hasta el cordón, o la franja verde contigua a éste. Todo propietario está obligado a integrar a la acera pública el espacio en planta baja entre su línea de propiedad y la línea de construcción, y a proveer la acera mínima estipulada, retrayendo su edificación la distancia necesaria para ello. Todo propietario está obligado a

construir la acera frente a su propiedad como parte del desarrollo de su proyecto, incluyendo su arborización y mobiliario.

Los edificios podrán extenderse hacia la calle sobre la línea de construcción y las aceras en los niveles superiores, siempre y cuando la extensión consista en balcones o terrazas abiertas y habitables. El nivel superior a partir del cual esto se permite está establecido en cada código. El vuelo no podrá extenderse más allá de la línea de propiedad, y nunca más de 3.00 m.

Los sótanos de los edificios podrán extenderse hasta la línea de propiedad en cualquiera de los lados de una parcela o lote.

Figura 3. Esquema ilustrativo de aceras anchas y parcialmente cubiertas



Siendo: linea de propiedad (LP), linea de construcción (LC), centro de calle (CC)

Artículo 61. Estacionamientos y accesos a edificios y/o lotes

Quedan prohibidos los estacionamientos que se sirven directamente de la calle en cualquiera de sus formas, o colocados en la parte frontal del lote.

Dentro de cada lote se colocarán los estacionamientos superficiales en la parte posterior del mismo. De ser necesaria una mayor cantidad de estacionamientos, los mismos tendrán que ser resueltos dentro de la edificación, ya sea en altura o mediante sótanos. En los edificios de uso mixto, toda fachada hacia la calle consistirá en espacio habitable (residencial o comercial) de al menos 6.00 m de profundidad. En el caso de los edificios de estacionamientos este requisito solo se aplica a la planta baja.

Cada edificación contará con un mínimo de estacionamientos definidos por el código de desarrollo urbano correspondiente. El propietario asignará los estacionamientos durante el proceso de venta o alquiler, según la demanda de los compradores o inquilinos.

Los lotes cuyo frente sea menor o igual a 25.00 m de ancho, solo podrán contar un acceso vehicular desde la calle y de un ancho máximo de 5.50 m. Los lotes de más de 25.00 m de ancho, solo podrán contar con un acceso vehicular por cada 25.00 m, y de un ancho máximo de 5.50 m cada uno.

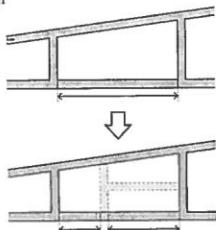
Los vados vehiculares utilizados para los accesos no deben medir más de 1.00 m de largo, medidos desde el cordón, y en la medida de lo posible, no deben modificar el nivel del resto de la acera. En los casos en que el acceso vehicular tenga que interrumpir la continuidad de la acera, este cambio de nivel tendrá que ser resuelto mediante vados peatonales.

Para evitar la congestión vehicular, los colegios, hospitales, hoteles y otros establecimientos de uso masivo están obligados a incorporar una puerta cochera dentro de sus linderos, siguiendo los requisitos establecidos en esta normativa.

Los estacionamientos de edificaciones comerciales, equipamiento público y usos mixtos deberán cumplir con el número de estacionamientos para personas con discapacidad definidos en la Ley 42 de 27 de agosto de 1999 "Por la cual se establece la equiparación de oportunidades", aunque los mismos estén colocados en la parte posterior de la edificación.

Con la finalidad de permitir la articulación y la conectividad vial en el corregimiento de San Francisco, en los casos en que la parcela supere un largo o ancho de 180.00 m, al momento de desarrollar un nuevo proyecto o al realizar una reforma mayor, deberá ser dividido por una servidumbre vial pública que conecte con dos vías públicas, y que tenga un mínimo de 15.0 m de ancho.

Figura 4. Limitaciones de largo mínimo de manzanas para garantizar la permeabilidad peatonal y vial

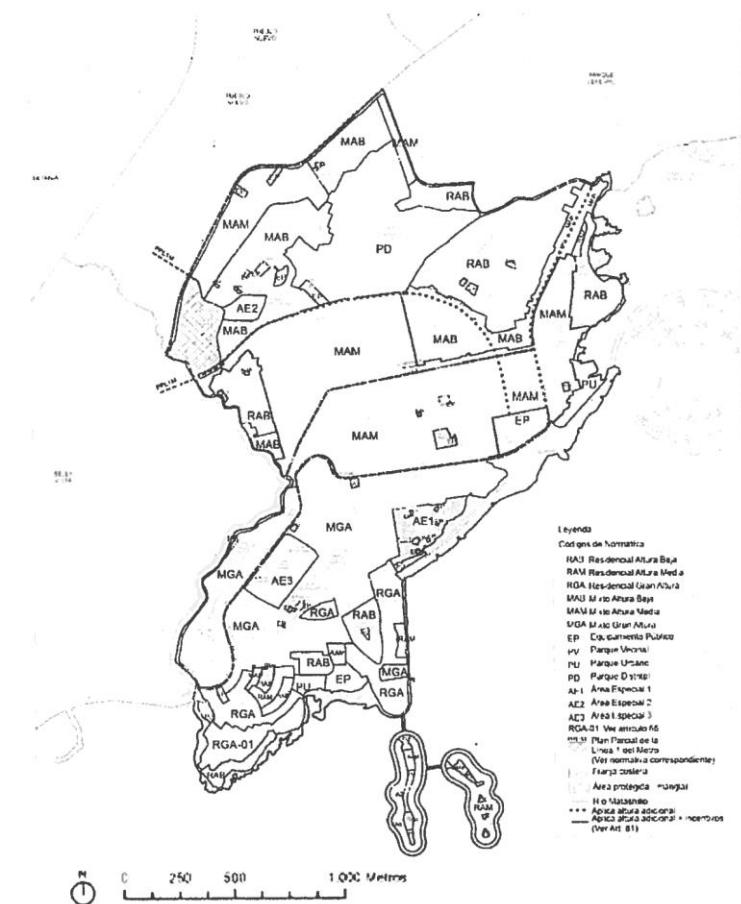


Las parcelas de gran tamaño están sujetas a largos mínimos de manzanas, garantizando la permeabilidad peatonal y vehicular de la zona, y la provisión de calles públicas de carácter urbano.



Artículo 62. Códigos de Normativa

Mapa N°3. Códigos de Normativa (para mayor detalle ver el Mapa N° 3 del anexo cartográfico)



Fuente: Elaboración propia a partir de información de INEC (2010)



TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES: CÓDIGOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Los Códigos de Desarrollo del suelo urbano, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos anteriores, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

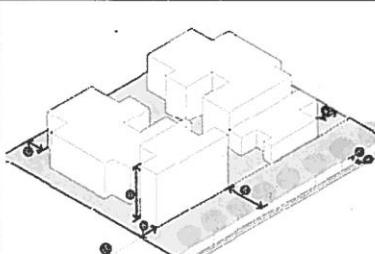
Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Mapa 3: Códigos de Normativa.

CAPÍTULO 20. USOS RESIDENCIALES

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros de habitabilidad ofreciendo calidad de vida, propiciando la generación de viviendas dignas, además de espacios abiertos y servicios comunitarios adecuados. Está compuesta de tres códigos: Residencial de Altura Baja (RAB), Residencial de Altura Media (RAM) y Residencial de Gran Altura (RGA).

Artículo 63. Residencial de Altura Baja (RAB)

USO PORMENORIZADO: Residencial de Altura Baja (RAB)			
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS	
Residencial: Vivienda unifamiliar Vivienda adosada		No hay	
PARÁMETROS A CUMPLIR			
ÁREA MÍNIMA DE LOTE		ÁREA VERDE LIBRE MÍNIMA	
Vivienda unifamiliar	600 m ² por unidad	Vivienda unifamiliar	30% del lote
Vivienda adosada	400 m ² por unidad	Vivienda adosada	20% del lote
DENSIDAD			
Densidad mínima	No hay		
Densidad máxima	Según altura		
RETIROS MÍNIMOS			
FRONTAL (A)	Según calle		
LATERAL (B)	3.00 m		
POSTERIOR (C)	3.00 m		
ALTURA			
Altura mínima de planta baja	No hay		
Altura máxima de edificación (D)	3 pisos (planta baja+2)		
ESPACIO PÚBLICO			
Ancho mínimo de acera (E)	1.50 m		
Ancho mínimo de grama (F)	0.60 m		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			
Dos por cada vivienda unifamiliar			
Dos por cada unidad de vivienda adosada			


Siendo: linea de propiedad (LP) y linea de construcción (LC)





Artículo 64. Residencial de Altura Media (RAM)

USO PORMENORIZADO: Residencial de Altura Media (RAM)		
USOS PERMITIDOS		
Residencial: Vivienda en apartamentos		No hay
PARÁMETROS A CUMPLIR		
ÁREA MÍNIMA DE LOTE		Notas: La edificación puede extenderse sobre la acera hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m, a partir del piso 3.
Vivienda en apartamentos	No hay	
DENSIDAD		
Densidad mínima	No hay	
Densidad máxima	Según altura	
RETIROS MÍNIMOS		
FRONTAL (A)	Según calle	
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	Primeros 2 pisos (PB +1) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E) Primeros 2 pisos (PB +1) con ventanas: 3.00 m Pisos 3 a 6: 3.00 m	
ALTURA		Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)
Altura mínima de planta baja	3.50 m	
Altura máxima de edificación (D)	6 pisos (PB + 5 niveles)	
ESPACIO PÚBLICO		
Ancho mínimo de acera (F)	3.00 m	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO		
Uno por cada unidad de vivienda		

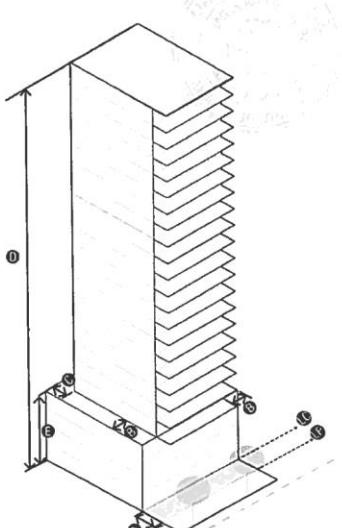




Artículo 65. Residencial de Gran Altura (RGA)

USO PORMENORIZADO: Residencial de Gran Altura (RGA)	
USOS PERMITIDOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Residencial: Vivienda en apartamentos	No hay
PARÁMETROS A CUMPLIR	
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	
Vivienda en apartamentos	No hay
DENSIDAD	
Densidad mínima	No hay
Densidad máxima	Según altura
RETIROS MÍNIMOS	
FRONTAL (A)	Según calle
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	<p>Primeros 4 pisos (PB +3) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E)</p> <p>Primeros 4 pisos (PB +3) con ventanas: 3.00 m</p> <p>Pisos 5 a 40: 3.00 m</p>
ALTURA	
Altura mínima de planta baja	3.50 m
Altura máxima de edificación (D)	40 pisos (PB+39 niveles)
ESPACIO PÚBLICO	
Ancho mínimo de acera (F)	5.00 m
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	
Uno por cada unidad de vivienda	

Notas:
 La edificación puede extenderse sobre la acera hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m, a partir del piso 5.
 Para las calles Winston Churchill, Heliodoro Patiño, Alberto Boyd y Roberto Lewis, se asigna el RGA-01, que tiene una excepción en cuanto a permitir una altura máxima de 20 pisos. El resto de los usos permitidos y parámetros a cumplir del RGA se mantienen.



Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)

CAPÍTULO 21. USOS MIXTOS

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros para regular las actividades comerciales y residenciales de carácter público y/o privado, generando entre sus usuarios y habitantes calidad de vida, propiciando la generación de viviendas dignas en apartamentos y un comercio vecinal y urbano adecuado, sin que haya conflicto entre ambas actividades. Se espera que en estas áreas las actividades comerciales y residenciales se conjuguen de manera armónica y equilibrada. Está compuesta de tres códigos: Mixto de Altura Baja (MAB), Mixto de Altura Media (MAM), Mixto de Gran Altura (MGA).



Toda nueva edificación de uso mixto, a partir de la vigencia de la presente norma, tendrá que incluir usos residenciales con la densidad mínima establecida. Se exceptúan de este requisito los siguientes casos: (1) edificaciones destinadas a usos institucionales, equipamientos públicos, edificios de estacionamientos u hoteles y hospedajes; (2) reutilización de edificios existentes a través de reformas menores; y, (3) el desarrollo de lotes con frentes hacia Avenida Cincuentenario, Calle 50 (Nicanor de Obarrio), Vía Israel, Vía Porras y Vía España.

Artículo 66. Mixto de Altura Baja (MAB)

USO PORMENORIZADO: Mixto de Altura Baja (MAB)	
USOS PERMITIDOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Residencial (vivienda en apartamento) Comercio vecinal y urbano Uso terciario o de servicios Edificios de estacionamientos	Talleres de mecánica automotriz, gasolineras, establecimientos de lavado de autos, solo en torno a vías principales (enumeradas abajo en Notas).
PARÁMETROS A CUMPLIR	
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	
Lote de uso mixto	No hay
DENSIDAD	
Densidad mínima	200 hab/ha
Densidad máxima	Según altura
RETIROS MÍNIMOS	
FRONTAL (A)	Según calle
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	Primeros 2 pisos (PB +1) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E) Primeros 2 pisos (PB +1) con ventanas: 3.00 m Pisos 3 a 6: 3.00 m
ESTACIONAMIENTOS (dentro del edificio)	6.00 m desde línea de construcción
ALTURA	
Altura mínima de planta baja	3.50 m
Altura máxima de edificación (D)	6 pisos (PB + 5 niveles)
ESPACIO PÚBLICO	
Ancho mínimo de acera (F)	5.00 m
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	
1 por cada unidad de vivienda. 1 por cada 60 m ² de espacio comercial y terciario	

Notas:
 La edificación puede extenderse sobre la acera hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m, a partir del piso 3.
 Los usos asignados como complementarios se localizarán solo en torno a vías principales (Vía España, Vía Porras, Avda. Cincuentenario).
 En las mencionadas vías principales se podrá alcanzar la altura máxima de 20 pisos (PB+19).

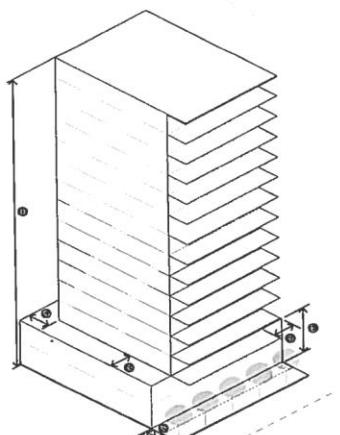
Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)



10
GAR

Artículo 67. Mixto de Altura Media (MAM)

USO PORMENORIZADO: Mixto de Altura Media (MAM)		
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS
Residencial (vivienda en apartamento) Comercio vecinal y urbano Uso terciario o de servicios Edificios de estacionamientos		Talleres de mecánica automotriz, gasolineras, establecimientos de lavado de autos, solo en torno a vías principales (Vía España, Vía Porras, Avda. Cincuentenario, Calle 50 y Vía Israel).
PARÁMETROS A CUMPLIR		
ÁREA MÍNIMA DE LOTE		Notas: La edificación puede extenderse hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m a partir del piso 3. Las edificaciones nuevas cuyo frente de lote colinde con las vías principales mencionadas podrán desarrollar un uso exclusivamente comercial o terciario, sin incluir residencial.
Lote de uso mixto	No hay	
DENSIDAD		
Densidad mínima	200 hab/ha	
Densidad máxima	Según altura	
RETIROS MÍNIMOS		
FRONTAL (A)	Según calle	
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	Primeros 2 pisos (PB +1) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E) o pisos con ventanas: 3.00 m Pisos 3 a 15: 3.00 m	En Vía Porras, Vía Cincuentenario, Vía España, Vía Israel y Calle 50 se podrá alcanzar la altura máxima de 25 pisos (PB+24). En Vía España, Calle 50 y Vía Israel, a los 25 pisos se le podrá añadir lo establecido en los incentivos (Artículo 81).
ESTACIONAMIENTOS (dentro del edificio)	6.00 m desde línea de construcción	
ALTURA		
Altura mínima de planta baja	3.50 m	
Altura máxima de edificación (D)	15 pisos (PB+14 niveles)	
ESPACIO PÚBLICO		
Ancho mínimo de acera (F)	5.00 m	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO		
1 por cada unidad de vivienda. 1 por cada 60 m ² de espacio comercial y terciario		

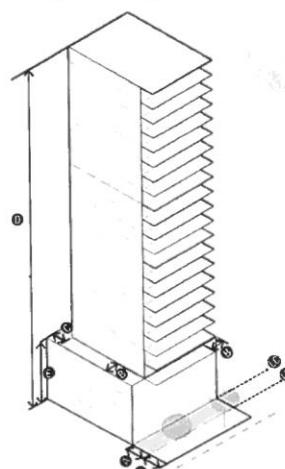


Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)



Artículo 68. Mixto de Gran Altura (MGA)

USO PORMENORIZADO: Mixto de Gran altura (MGA)	
USOS PERMITIDOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Residencial (vivienda en apartamento) Comercio vecinal y urbano Uso terciario o de servicios Edificios de estacionamientos	Talleres de mecánica automotriz, gasolineras, establecimientos de lavado de autos, solo en torno a vías principales (Vía Israel).
PARÁMETROS A CUMPLIR	
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	
Lote de uso mixto	No hay
DENSIDAD	
Densidad mínima	200 hab/ha
Densidad máxima	Según altura
RETIROS MÍNIMOS	
FRONTAL (A)	Según calle
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	Primeros 4 pisos (PB +3) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E) Primeros 4 pisos (PB +3) con ventanas: 3.00 m Pisos 5 a 40: 3.00 m
ESTACIONAMIENTOS (dentro del edificio)	6.00 m desde línea de construcción
ALTURA	
Altura mínima de planta baja	3.50 m
Altura máxima de edificación (D)	40 pisos (PB+39 niveles)
ESPACIO PÚBLICO	
Ancho mínimo de acera (F)	5.00 m
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	
1 por cada unidad de vivienda. 1 por cada 60 m ² de espacio comercial y terciario	Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)



CAPÍTULO 22. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros que regulen las actividades que se desarrollen sobre terrenos estatales o municipales, con el fin de ofrecer servicios comunitarios a la población, tales como educación, salud, espacio abierto recreativo, edificaciones de esparcimiento y recreación, administración pública, estacionamientos públicos y seguridad.

No se podrá modificar el uso de suelo de los lotes designados bajo este código, y en caso de traspaso, por cualquier título, se deberá mantener dicho código en el lote. No obstante, se podrá modificar el código de equipamiento público si el comprador provee un lote de igual superficie dentro del corregimiento para ser dedicado a equipamiento público.

Los lotes designados bajo este código podrán ser concesionados a privados o cedidos entre instituciones públicas, siempre que mantengan el uso de equipamiento público.

Artículo 69. Equipamiento Público (EP)

USO PORMENORIZADO: Equipamiento Público (EP)			
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS	
Uso institucional: Educación, salud, asistencia, cultura, deporte, administración pública. Edificios de estacionamientos públicos		Uso comercio al por menor hasta un máximo de 20% de la superficie del proyecto o edificación	
PARÁMETROS A CUMPLIR			
RETIROS MÍNIMOS		Notas: El uso comercial exclusivamente será aquel relacionado o que complemente el uso principal.	
FRONTAL	Según calle		
LATERAL	3.00 m		
POSTERIOR	3.00 m		
ESTACIONAMIENTOS (dentro del edificio)	6.00 m desde línea de construcción		
ALTURA			
Altura mínima de planta baja	3.50 m		
Altura máxima de edificación	10 pisos (PB + 9 niveles)		
ESPACIO PÚBLICO			
Ancho mínimo de acera	Adoptar requisitos de la zona donde se encuentra el lote		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			
Adoptar requisitos de la zona donde se encuentra el lote			



CAPÍTULO 23. SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros para regular los espacios públicos de recreación tales como parques distritales, parques urbanos y vecinales; promoviendo la conservación de dichos espacios abiertos en beneficio de la recreación y la salud de los habitantes y usuarios del corregimiento de San Francisco. El objetivo de esta norma es la de garantizar la existencia de "pulmones verdes" dentro del corregimiento, que contengan el equipamiento y el mobiliario urbano adecuado para la recreación, el deporte y la convivencia social y cultural.

Esta categoría incluye los siguientes códigos: **Parque Vecinal (PV)**, **Parque Urbano (PU)** y **Parque Distrital (PD)**.

Artículo 70. Parque Vecinal (PV)

USO PORMENORIZADO: Parque Vecinal (PV)		
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS
Recreativo, cultura y ocio, deporte. Esparcimiento.		No hay
PARÁMETROS A CUMPLIR		
ÁREA DE LOTE		MOBILIARIO URBANO MÍNIMO
Área mínima de lote	500 m ²	Asientos: 1 persona cada 30 m ² de lote

✓ JG

Área máxima de lote	2000 m2	Basureros: 1 cada 200 m ² de lote Juegos infantiles: 2 cada 250 m ² de lote Fuente de agua: 1 Cancha multiuso: 1 Estacionamiento de bicicletas: 10 por cada 500 m ² de lote
RETIROS MÍNIMOS		
FRONTAL, LATERAL POSTERIOR	Y 0.00 m	
ALTURA		
Altura máxima de edificación	1 piso (PB)	Juegos infantiles Cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares Veredas peatonales Gazebo Casetas de refugio contra sol y/o lluvia
ESPACIO PÚBLICO		
Ancho mínimo de acera	Adoptar requisitos de la zona donde se encuentra el lote	
SUPERFICIE VERDE O PERMEABLE		
Mínimo	30% de lote	Notas: No se permite la construcción de espacios cerrados.
Máximo	70% de lote	Las únicas edificaciones autorizables serán las destinadas a equipamiento e instalaciones al servicio del parque, el área cerrada no superará el 5% de la superficie del lote.
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO		
Ninguno		

Artículo 71. Parque Urbano (PU)

USO PORMENORIZADO: Parque Urbano (PU)		
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS
Recreativo, cultura y ocio, deporte. Esparcimiento.		Pequeño comercio, restaurante o puesto de comida relacionados con el uso principal. Dichas actividades no podrán exceder 300 m ² del total de la superficie del lote
PARÁMETROS A CUMPLIR		
ÁREA DE LOTE		MOBILIARIO URBANO MÍNIMO
Área mínima de lote	2000 m2	Asientos: 1 persona cada 100 m ² de lote
Área máxima de lote	10 has	Basureros: 1 cada 500 m ² de lote
RETIROS MÍNIMOS		Juegos infantiles: 2 cada 1000 m ² de lote
FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR	0.00 m	Fuente de agua: 1 cada 2000 m ² de lote
ALTURA		Cancha multiuso: 1 cada 5000 m ² de lote
Altura máxima de edificación	1 piso (PB)	Estacionamiento de bicicletas: 10 por cada 1000 m ² de lote
ESPACIO PÚBLICO		Gazebo o caseta comunitaria: 1 con al menos un baño
Ancho mínimo de acera	Adoptar requisitos de la zona donde se encuentra el lote	
INSTALACIONES PERMITIDAS		
Juegos para personas de todas las edades Veredas peatonales y de ciclismo Teatro al aire libre Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, voleibol, fútbol, fulbito, béisbol) Pista de patinaje y rampas para patinetas Fuentes de agua y escultura pública Locales de exposiciones artísticas y culturales Sitios de contemplación y paseo Comedor al aire libre/zona de picnic Ferias locales, festivales, encuentros de tipo popular /folklórico Zonas de ejercitación. Gazebo		



		Casetas de refugio contra sol y/o lluvia	
SUPERFICIE VERDE O PERMEABLE			
Mínimo	40% de lote	Notas: El área cerrada no superará el 5% de la superficie del lote	
Máximo	60% de lote		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			
Ninguno en superficie			

Artículo 72. Parque Distrital (PD)

USO PORMENORIZADO: Parque Distrital (PD)		
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS
Recreativo, cultura y ocio, deporte. Esparcimiento.		Pequeño comercio, restaurante o puestos de comida relacionados con el uso principal. Dichas actividades no podrán exceder 500 m ² del total de la superficie del lote
PARÁMETROS A CUMPLIR		
ÁREA DE LOTE		MOBILIARIO URBANO MÍNIMO
Área mínima de lote	10 has	Asientos: 1 persona cada 100 m ² de lote Basureros: 1 cada 1000 m ² de lote Juegos infantiles: 1 cada 2000 m ² de lote Fuente de agua: 1 cada 5000 m ² de lote Cancha multiuso: 1 cada 5000 m ² de lote Estacionamiento de bicicletas: 10 por cada 2000 m ² de lote Servicio sanitario: 1 batería para cada sexo por cada 5000 m ² Deportes por cada 10 has: 4 canchas de baloncesto y voleibol, 2 canchas de tenis, 1 cancha de fútbol, 1 cuadro de béisbol, 2 de fulbito
RETIROS MÍNIMOS		
FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR	20.00 m	
ALTURA		INSTALACIONES PERMITIDAS
Altura máxima de edificación	3 pisos (PB+2)	Juegos para personas de todas las edades Pista de paseo a caballo. Veredas peatonales y de ciclismo Instalaciones para natación y sitios de recreación acuática Canchas para deportes (baloncesto, tenis, voleibol, fulbito, béisbol) Pista de patinaje y rampas para patinetas Aeromodelismo, "go cars" y similares Fuentes de agua y esculturas públicas Locales de exposiciones artísticas y culturales. Locales educativos. Sitios de contemplación y paseo Instalaciones para escalar, saltar, trepar y otras actividades de entrenamiento físico. Teatro al aire libre Comedor al aire libre/zona de picnic Zonas de ejercitación, Gazebo Administración del parque
ESPACIO PÚBLICO		
Ancho mínimo de acera	Adoptar requisitos de la zona donde se encuentra el lote	
SUPERFICIE VERDE O PERMEABLE		Notas: El área cerrada no superará el 5% de la superficie del lote
Mínimo	60% de lote	
Máximo	75% de lote	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO		
En superficie: 1 auto cada 1000 m ² de lote		

1 autobús cada 750 m ² de lote 1 de carga por cada 3 has.	
---	--

CAPÍTULO 24. ÁREAS ESPECIALES. CONDICIONES PARTICULARES

Como se define en el Artículo 32, son áreas en las cuales se realizará una operación urbanística especial, fundamentada en estudios más detallados que se llevarán a cabo bajo iniciativa de las autoridades públicas.

Artículo 73. Área Especial AE -1- Boca la Caja

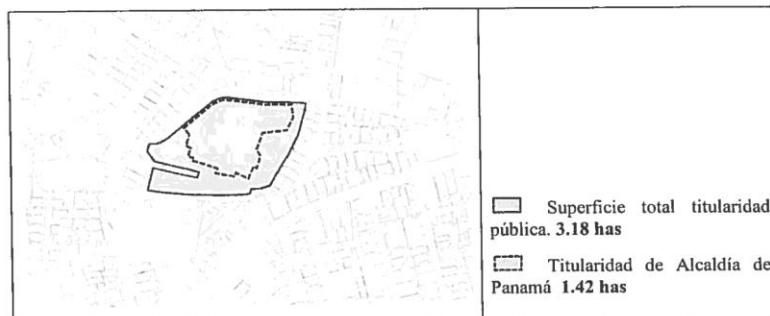
Se elaborará un Programa de actuación para el mejoramiento integral de Boca la Caja, este dará inicio con un proceso de regularización de los títulos de propiedad, apoyado en un diagnóstico de la situación actual. Deberá incluir estudios técnicos de infraestructuras (drenaje, alcantarillado, etc). Identificará las zonas para equipamientos y mejora del espacio público.

Determinará los usos de suelo y los códigos a ser asignados Una vez dicha asignación de códigos de desarrollo urbano se realice, esta normativa especial desaparece.

Artículo 74. Área Especial AE -2- Carrasquilla

El polígono delimitado como AE-2 Carrasquilla es de propiedad pública, de las 3.18 has de superficie total, la Alcaldía de Panamá es propietaria de 1.42 has. Esto permite desarrollar el polígono en su totalidad o iniciar una primera etapa impulsada por la Alcaldía que posteriormente se pueda ir complementando con el resto del polígono. Con el objetivo de que la gestión y financiación del proyecto sea viable, se han distribuido equitativamente los porcentajes de usos asignados a los distintos propietarios públicos. A su vez, se ha incluido el uso mixto como posibilidad de involucrar al sector privado en el desarrollo del polígono de manera que esto pueda generar los recursos para financiar los proyectos de carácter público (parque, viales, etc).

Figura 5. Polígono delimitado A.E.2- Carrasquilla



Escenario 1: Desarrollo del polígono en su totalidad en una única etapa. Porcentajes asignados a aplicar (sobre la superficie total del polígono).

- Espacio público (parque urbano): 35%
- Equipamiento: 5%
- Vivienda asequible (RAM): 19%
- Mixto (MAB): 29%
- Viales: 12%

La siguiente tabla muestra los resultados obtenidos de aplicar los porcentajes asignados a cada uso para la totalidad del polígono. Además, en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (Anexo 3), se propone un esquema básico de distribución de usos que podrá ser ajustada siempre y cuando se cumplan los porcentajes asignados para cada uno.

Tabla 1. Porcentajes de usos asignados a aplicar en el A.E.2- Carrasquilla

Propuesta de zonificación	Superficie m2	%
Parque	11,204	35%
Equipamientos	1,590	5%
Vivienda asequible	6,014	19%
Uso mixto	9,176	29%
Viales	3,816	12%
Total	31,800	100%

Escenario 2: Desarrollo del polígono en dos etapas: Primera etapa corresponde con la superficie propiedad de la Alcaldía de Panamá y segunda etapa con el resto de la superficie (titularidad de otras entidades públicas).

Porcentajes asignados a aplicar (sobre la superficie del polígono propiedad de la Alcaldía de Panamá) en caso de que se desarrolle como **primera etapa**:

- Espacio público (parque urbano): 38%
- Equipamiento: 5%
- Vivienda asequible (RAM): 25%
- Mixto (MAB): 20%
- Viales: 12%

Tabla 2. Porcentajes de usos asignados a aplicar en el A.E.2- Carrasquilla. Desarrollo por etapas.
Etapa 1

Propuesta de zonificación	Superficie m2	%
Parque	5,396	38%
Equipamientos	710	5%
Vivienda asequible	3,550	25%
Uso mixto	2,840	20%
Viales	1,704	12%
Total	14,200	100%

Los Porcentajes asignados a aplicar en la **segunda etapa** del desarrollo hasta completar la totalidad del polígono A.E.2:

- Espacio público (parque urbano): 33%
- Equipamiento: 5%
- Vivienda asequible (RAM): 14%
- Mixto (MAB): 36%
- Viales: 12%

En ambos casos, etapa 1 y etapa 2, la propuesta básica de distribución de usos se complementa, con el propósito de generar como resultado un entorno equilibrado y equitativo.

Como propuesta básica de ordenación se sugiere la siguiente, no obstante, esta podrá ser ajustada siempre y cuando se cumplan los porcentajes de usos asignados y mantenga la visión integral del polígono en su totalidad.

Tabla 3. Porcentajes de usos asignados a aplicar en el A.E.2- Carrasquilla. Desarrollo por etapas.
Etapa 2

Propuesta de zonificación	Superficie m2	%
Parque	5,808	33%
Equipamientos	880	5%
Vivienda asequible	2,464	14%

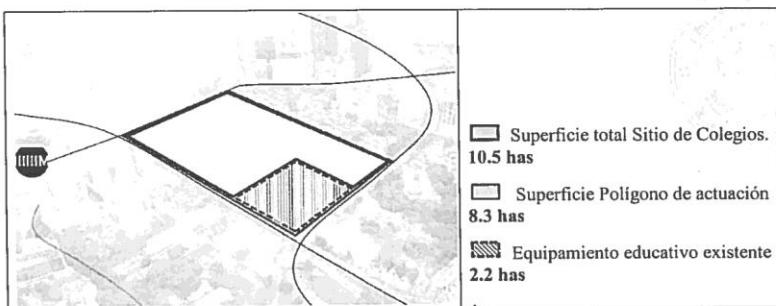
Uso mixto	6,336	36%
Viales	2,112	12%
Total	17,600	100%

Artículo 75. Área Especial AE 3- Sitio de los Colegios Isabel Herrera O., José A. Remón Cantera y Richard Neumann (vía Israel)

Existen iniciativas para reubicar los colegios públicos situados en vía Israel (Richard Neumann, José Antonio Remón Cantera y la Escuela Profesional Isabel Herrera Obaldía), en otras zonas fuera del corregimiento. En caso de que esta circunstancia se diera, el PPOT delimita la zona como un Área Especial y establece unos parámetros específicos que garanticen la obtención de espacios y equipamientos públicos y a su vez generar un entorno urbano adecuado, que constituya un polo de atracción de actividades no comerciales que doten de calidad a todo el área de vía Israel.

Se propone mantener uno de los tres equipamientos educativos (Richard Neumann) para no generar un déficit en la oferta de equipamiento público en la zona.

Figura 6. Polígono delimitado A.E.3- Sitio de los Colegios (vía Israel)



Porcentajes asignados a aplicar (sobre la superficie total del polígono de actuación)

- Espacio público (parque urbano): 55%
- Equipamiento: 19%
- Vivienda asequible (RGA): 10%
- Mixto (MGA): 4%
- Viales: 12%



Se presenta la tabla con los resultados obtenidos de aplicar los porcentajes asignados a cada uso para la totalidad del polígono. Además, se propone un esquema básico de distribución de usos que podrá ser ajustada siempre y cuando se cumplan los porcentajes asignados para cada uno.

Tabla 4. Porcentajes de usos asignados a aplicar en el A.E.3- Sitio de los Colegios (vía Israel)

Propuesta de zonificación	Superficie m ²	%
Parque	45,760	55%
Equipamientos	15,808	19%
Vivienda asequible	8,320	10%
Uso mixto	3,328	4%
Viales	9,984	12%
Total polígono de actuación	83,200	100%
Equipamiento educativo (existente)	22,400	
Total A.E.3 SITIO DE COLEGIOS	105,600	

[Firma]

TÍTULO 7. CONDICIONES DE LAS VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

El PPOT toma como base las directrices fijadas por el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS), enfatizando algunos aspectos para el corregimiento de San Francisco, con el fin de alcanzar el Modelo Territorial Consensuado.

CAPÍTULO 25. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 76. Definición

Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas por calles, ciclovías, trayectos peatonales.

Espacio público: se divide en zonas verdes (incluye parques, plazas y jardines) y aceras apegadas a las vialidades existentes. En este Título se especifican estos últimos.

Artículo 77. Categorías

Las calles tienen una función jerárquica dentro de la red vial de acuerdo a la magnitud de dos propósitos: movilidad y acceso a propiedades. El Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS) clasifica las vías en: arteriales principales, arteriales complementarias o colectoras, arteriales intermedias, vías rápidas urbanas y vías locales. A continuación, se presentan las definiciones de cada tipo de vía jerarquizada de acuerdo con el PIMUS:

Tabla 5. Tabla Explicativa de la Jerarquización del PIMUS

Jerarquía	Definición
Vías Arteriales Regionales	Dan continuidad a las vías rurales y regionales que interceptan el límite urbano del AMP.
Vías Arteriales Principales	Sirven a los principales centros de actividad de las áreas urbanas, conectan con las vías de menor jerarquía que se integran a las zonas con los niveles más altos de atracción de viajes y además aportan a la movilidad de larga distancia.
Vías Arteriales Complementarias o Colectoras	Articulan la red arterial principal y funcionan como conectores entre centros urbanos, sirviendo a zonas de atracción, con menor intensidad de viajes al anterior. No traspasan zonas residenciales.
Vías Arteriales Intermedias Tipo 1	Distribuyen flujos a los sistemas arteriales o complementarios y que son alimentados por las vías locales. Conectan y permean dentro de las zonas residenciales o centros urbanos.
Vías Arteriales Intermedias Tipo 2	Distribuyen los flujos a los sistemas arteriales o complementarios, con la diferencia que penetran y dan acceso a predios y zonas habitacionales.
Vías Rápidas Urbanas	Autopistas con cobro de peaje, permiten desplazarse dentro del área urbana entre zonas residenciales y centralidades.
Vías Locales	Tramos viales que permiten la accesibilidad directa al punto final del viaje. En estas vías, es aceptable el estacionamiento en vía, excepto donde se prohíbe por seguridad vial o tránsito.

En el corregimiento de San Francisco, las vías jerarquizadas por PIMUS son las siguientes:

Tabla 6. Vías en el Corregimiento de San Francisco Jerarquizadas dentro del PIMUS (2015)

Jerarquía	Nombre de la vía
Vías Arteriales Principales	Vía España
Vías Arteriales Complementarias o Colectoras	Vía Israel Calle 50 Este - Ave. Nicanor de Obarrio Ave. Cincuentenario

Vías Arteriales Intermedias Tipo I	Ave. Brasil Ave. Belisario Porras Ave. Santa Elena
Vías Rápidas Urbanas	Corredor Sur

Además de las vías propuestas por el PIMUS, el PPOT incorpora en su análisis detallado las siguientes vías jerarquizadas como locales, debido a la importancia que representan para dar accesibilidad directa dentro del corregimiento.

Tabla 7. Vías locales del Corregimiento de San Francisco

Jerarquía	Nombre de la vía
Vías Locales	Calle 74 Este Boulevard Pacifica Calle Ramón H. Jurado Calle Republica De La India Calle Punta Darién Calle 53 Este Vía Italia Calle La Carrasquilla Calle 73 Este Calle 68 Bis Calle 67 Este Calle 68 Bis - Ave. 1 C Sur Calle 68 Bis - Enrique J. Arce Calle 72 Bis Calle 62 Bis



Artículo 78. Régimen de uso

El sistema vial deberá estar integrado en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. Tanto el uso de su superficie como del subsuelo y vuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.

- En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad vehicular y peatonal, las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, asientos, jardinerías, paradas de transporte colectivo.
- En el subsuelo y/o vuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a instalaciones urbanas, transportes colectivos (metro y/o ferrocarril) y estacionamientos. La Alcaldía de Panamá podrá autorizar mediante concesión el uso de estacionamiento cuando se trate de mejorar las condiciones de peatonalización de una determinada zona.

CAPÍTULO 26. VÍAS Y SERVIDUMBRES

Las especificaciones y medidas para la dotación de aceras en las urbanizaciones y áreas urbanas se encuentran en normativas del Ministerio de Vivienda (MIVI) y de los Municipios. En el caso de urbanizaciones, el Reglamento Nacional de Urbanizaciones del Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, indica que todos los proyectos tendrán aceras a ambos lados de las calles, con anchos de 1.2 m en las zonas de baja densidad y de 2 m en las de alta densidad. Las aceras en centros comerciales tendrán un ancho mínimo de 2.5 m.

La norma asigna un espacio de 0.60 m como mínimo, entre la cuneta y acera, para ubicar toda la infraestructura, mobiliario urbano y elementos de paisajismo, a fin de preservar el ancho de paso mínimo establecido según la zonificación del sector. Las rampas y entradas vehiculares deben resolverse de forma que queden fuera del centro del ancho de paso libre de la acera.

0
63V

El PPOT, asume las normas vigentes pero en algunas vialidades y calles establece parámetros específicos respecto a ancho de aceras con el fin de ir cumpliendo lo establecido tanto en el Plan Estratégico como en el Modelo Territorial consensuado, con relación a la implementación de un sistema integrado de transporte público y recuperación de la calle como espacio público.

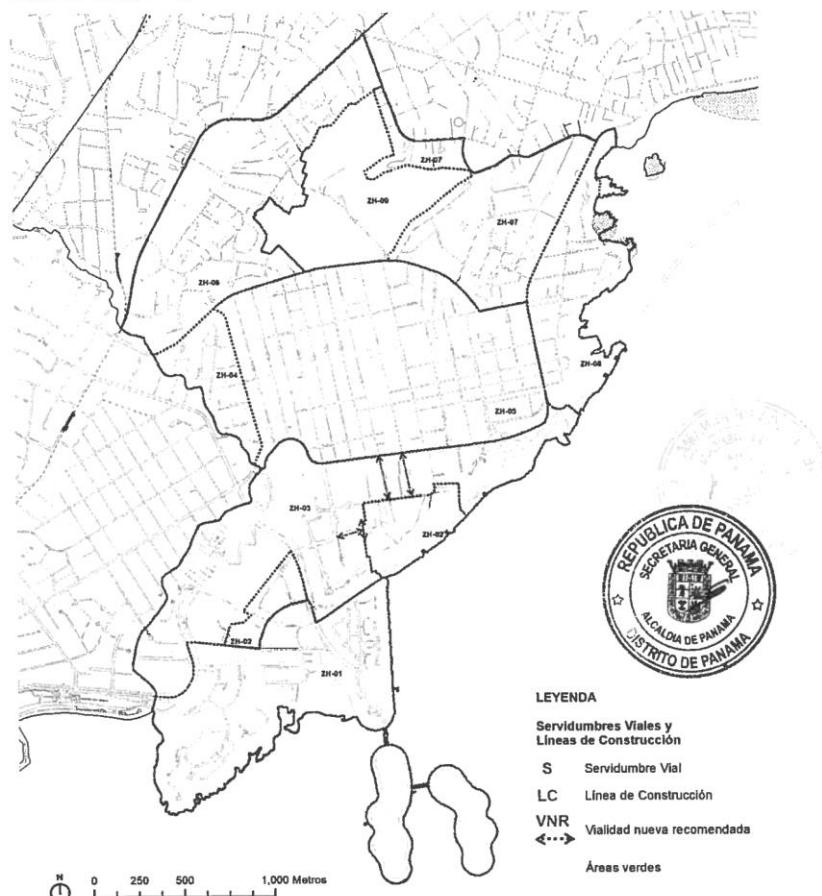
En los códigos urbanos asignados a cada uso de suelo se han especificado los mínimos requeridos de acera para cada uno de ellos.

La siguiente tabla muestra las servidumbres de las vías objeto de análisis dentro del corregimiento de San Francisco, así como la línea de construcción asignada; el espacio resultante quedará disponible para ir implementando tanto los nuevos anchos de acera propuestos (incluye la superficie de cesión requerida) como las nuevas secciones viales que incorporan espacio para ciclovías, estacionamientos, carril para transporte público, etc. Dichas secciones se detallan en el Plan Maestro de Movilidad Urbana que se incluye en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (ver Anexo 3).



Artículo 79. Mapa de servidumbres y líneas de construcción

Mapa N° 4. Servidumbres viales y líneas de construcción (para mayor detalle ver el Mapa N° 4 del anexo cartográfico)



Fuente: Elaboración propia a partir de información de MIVIOT (2017) e INEC (2010).

Tabla 8. Servidumbres en las vías objeto de análisis en el Corregimiento de San Francisco

Nombre de las Vías	Servidumbre vial (m)	Línea de construcción
Calle 50 Este - Ave. Nicanor de Obarrio	25	17.5
Corredor Sur	EC*	
Avenida Santa Elena	15	15
Avenida Belisario Porras	20	15
Ave. Brasil	20	15
Vía España	40	25
Vía Israel	30	20
Avenida Cincuentenario	30	20
Calle Ramón H. Jurado	20	15

637

Boulevard Pacífica	30	20
Calle Punta Darién	25	17.5
Calle 67 Este	15	10
Calle 68 Este	15	10
Calle 73 Este	15	10
Calle República de La India	15	10
Calle 74 Este	15	10
Calle 62 Este	11	10
Calle 68 Bis - Ave. 1 C Sur	15	10
Calle La Carrasquilla	15	10
Calle 72 Bis	10	10
Vía Italia	25	15

EC*: En consulta con ENA

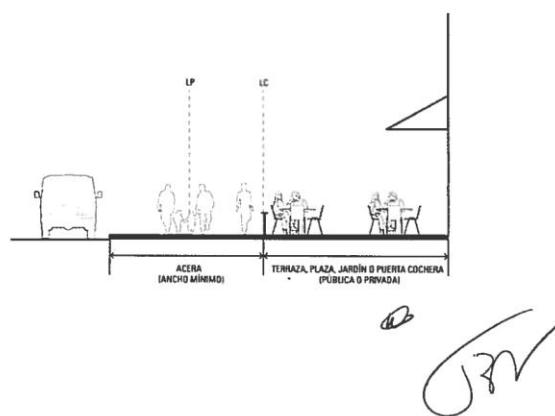
El mapa de servidumbres recoge todas las vías del corregimiento, además de las mencionadas en la tabla.

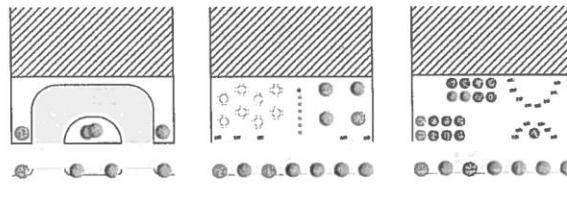
CAPÍTULO 27. ESPACIO PÚBLICO FRENTE A LOS LOTES

Artículo 80. Aceras

1. Todo proyecto nuevo al ejecutarse debe incluir la construcción de la acera frente al lote, incluyendo su arborización y mobiliario, a su costo. Las especificaciones de materiales, detalles constructivos, especies de árboles y mobiliario a utilizar en la acera serán definidas por el Municipio de Panamá. Toda acera será equipada con árboles en alcorques o en la franja verde, y mobiliario urbano público.
2. Toda acera se extenderá desde la línea de construcción hasta el cordón, o la franja verde contigua a éste. Todo propietario está obligado a integrar a la acera pública el espacio en planta baja entre su línea de propiedad y la línea de construcción, y a proveer la acera mínima estipulada (según código de desarrollo urbano correspondiente a su ubicación) retrayendo la edificación la distancia necesaria para ello. Si el propietario retrae el edificio más allá de lo exigido por la línea de construcción o el ancho de acera mínima, el espacio entre la acera y la fachada frontal del edificio será dedicado a jardines, terrazas, plazas o puertas cocheras de uso público o privado. Este espacio no podrá usarse como estacionamiento.
3. Las aceras de frente o lateral de los lotes deberán tener continuidad con la calle, es decir que no contenga cambios abruptos de niveles o escalones. En caso de haber diferencias de nivel, los mismos deberán ser resueltos mediante rampas de no más de 8% de inclinación.
4. Arborización: Las aceras se acompañarán de líneas de árboles, preferiblemente autóctonos. La localización de vegetación dependerá del ancho de la acera. Se atenderá lo establecido en el reglamento municipal de espacios públicos.
5. La urbanización de las aceras tendrá que contar con alcorques o maceteros de las dimensiones adecuadas a la especie a plantar para evitar las roturas de pavimento debido a las raíces de los árboles.

Figura 7. Esquema de sección de acera con amplitud para espacios abiertos públicos o privados, no estacionamientos





Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC).

Artículo 81. Espacio público obtenido como cesión de suelo por aumento de número de pisos

Como parte de los incentivos fijados por el PPOT, se permite aumentar el número de pisos a cambio de cesiones de suelo (m²) de plaza/parque, con el objetivo de aumentar los espacios públicos del corregimiento, exclusivamente en algunas vialidades principales que atraviesan el corregimiento y en las zonas donde el código de desarrollo urbano establecido corresponde al Mixto Gran Altura (MGA) y al Residencial Gran Altura (RGA), de acuerdo a los siguientes parámetros (Tabla 9).

Tabla 10. Alturas adicionales y con incentivos según código de uso de suelo. (Ver Mapa de Códigos de Normativa)

Código	Altura según la norma	Pisos adicionales en vía principal	Incentivo en vía principal	Incentivo en el resto del territorio
RAB	3 pisos			No aplica
RAM	6 pisos			
RGA	40 pisos	No aplica	No aplica	Hasta 50 pisos = 15% de superficie total del lote Hasta 60 pisos = 20% de superficie total del lote
MAB	6 pisos	20 pisos	No aplica	
MAM	15 pisos	25 pisos	(1) Hasta 30 pisos = 15% de superficie total del lote (1) Hasta 35 pisos = 20% de superficie total del lote	No aplica
MGA	40 pisos	No aplica	(2) Hasta 50 pisos = 15% de superficie total del lote (2) Hasta 60 pisos = 20% de superficie total del lote	Hasta 50 pisos = 15% de superficie total del lote Hasta 60 pisos = 20% de superficie total del lote

(1) Aplica a Vía España, Ave. Nicanor de Obarrio y Vía Israel.

(2) Aplica a Vía Israel.

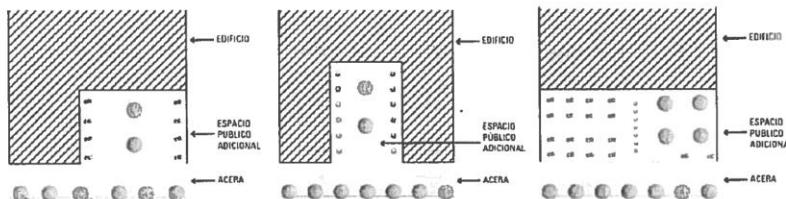
Nota: las alturas adicionales y los incentivos para alturas no aplican en el caso de los códigos y RGA-01.

La superficie de cesión debe consistir en un parque o plaza pública equipada con arborización, mobiliario urbano (bancas y papeleras) y luminarias. En ningún caso este espacio medirá menos de 150 m². El espacio público deberá estar integrado espacialmente a las aceras, y estará a su mismo nivel.

En todo caso estará vinculada a la acera correspondiente a la vía principal y puede tener varias posiciones. A modo de ejemplo se muestran las siguientes:



Figura 8. Esquema de posibles ubicaciones de espacio público adicional (cesión)



Los esquemas son orientativos en cuanto a diseño pero no en cuanto a la obligatoriedad de que el espacio público adicional debe estar integrado con la acera correspondiente a la vía principal.

El promotor entregará dicha superficie totalmente urbanizada a la Alcaldía de Panamá, quien la recibirá en óptimas condiciones.

Ese espacio de cesión pasará a ser propiedad pública del Municipio de Panamá pero su mantenimiento será responsabilidad del promotor o propietario(s) del edificio beneficiado.

Los incentivos indicados en la Tabla 11., sustituyen el sistema de bonificación señalado en la Resolución Ministerial N° 41-92 de 18 de mayo de 1992, por medio de la cual se modifica la resolución N° 1 del 23 de enero de 1973, mediante la cual se establece un sistema de bonificación para los edificios residenciales de alta densidad de población.

Artículo 82. Vados

Los vados vehiculares utilizados para los accesos no deben medir más de 1.00 m de largo, medidos desde el cordón, y en la medida de lo posible, no deben modificar el nivel del resto de la acera. En los casos en que el acceso vehicular tenga que interrumpir la continuidad de la acera, este cambio de nivel tendrá que ser resuelto mediante vados peatonales.

Artículo 83. Mobiliario urbano y elementos de iluminación

Se implementarán los criterios y parámetros establecidos en el Reglamento de Espacio Público del Municipio de Panamá. En cualquier caso no podrán interferir en la circulación peatonal.

Se situarán sin invadir el vado y el paso de peatones, ni los cruces de calle en toda la superficie común a la intersección de itinerarios peatonales, recomendándose situarlos en los límites laterales de los pasos peatonales con una doble finalidad, que delimiten el ancho y luz libre del paso peatonal y que sirvan de protección contra la invasión del mismo por vehículos.

Las actividades eventuales o permanentes instaladas en los espacios libres de uso público o junto a los itinerarios peatonales, tales como kioscos, terrazas en servicios de alimentación y recreación, u otros similares no interferirán nunca el itinerario peatonal y deberán de ser diseñados teniendo en cuenta su accesibilidad.

En el caso de las zonas de estacionamiento para bicicletas se ubicarán en zonas de fácil acceso y mayor demanda, que no obstaculicen el paso de las personas y que se encuentren localizados.



TÍTULO 8. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Artículo 84. Delimitación de zonas de protección del corregimiento

En el caso del corregimiento de San Francisco se han delimitado tres tipos de zonas de protección: (i) Sistema hidrográfico: río Matasnillo. (ii) Humedales de la bahía de Panamá: manglares. (iii) Franja costera

Todas ellas vienen delimitadas en el Mapa 1."Clasificación de usos en suelo urbano".

CAPÍTULO 28. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL RÍO MATASNILLO

Artículo 85. Situación actual del río Matasnillo

El principal curso de agua del corregimiento de San Francisco es el río Matasnillo, que separa el corregimiento de San Francisco del corregimiento vecino de Bella Vista. Es el río principal de la cuenca N° 142, correspondiente a los ríos entre Caimito y Juan Díaz. El río se encuentra entre los más contaminados del país. Sus aguas no son aptas para ningún uso, excepto en las partes altas de manera restringida.

Según información de la Dirección de Protección de la Calidad Ambiental, la contaminación tiene 3 orígenes principales:

- Vertido de aguas residuales sin depurar o insuficientemente tratadas.
- Vertido directo de residuos urbanos al río. Escorrentía de lixiviados de residuos urbanos.
- Arrastre de sólidos al cauce

Artículo 86. Intervenciones y medidas a adoptar para la mejora del río Matasnillo

1. Medidas para evitar vertidos sin depurar o insuficientemente tratados

La Unidad Coordinadora del proyecto Saneamiento de la Bahía (UCP), se encuentra elaborando actualmente el pliego de cargos para el proyecto "Estudio, diseños básicos y asistencia en la ejecución, supervisión y administración de las obras sanitarias de las cuencas Matasnillo y Curundú", el cual estará avalado por el Ministerio de Salud. El equipo consultor, por conducto de la Alcaldía, sostuvo reunión con la UCP, con el objetivo de generar sinergia con los resultados que se obtendrán del PPOT.

Además, el Proyecto Saneamiento de la Ciudad y la Bahía de Panamá, como parte de los trabajos procedió a integrar al proyecto las aguas servidas que se generan de las áreas de Obarrio, El Carmen y Betania. Esta tubería, que hasta hace poco descargaba las aguas residuales al Río Matasnillo, fue interconectada al túnel interceptor Balboa.

Todo nuevo proyecto, en general y del corregimiento en particular, deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro. El Ente Gestor será responsable de supervisar dichas acciones y de coordinar con las entidades competentes el cumplimiento.

2. Medidas para evitar vertidos directos de residuos urbanos al río

Es evidente que existe una falta de sensibilización en parte de la ciudadanía respecto a la gestión de los residuos urbanos y su impacto en el medio. Por ello, de cara a tratar de solucionar este problema se deberían plantear 2 medidas principales: Campañas de sensibilización y campañas de limpieza y mantenimiento.

3. Medidas para evitar el arrastre de sólidos al cauce

Con el fin de evitar el arrastre de sólidos al río, se establecen las siguientes medidas para las obras que tengan lugar aguas arriba, que aunque no se ubica en el corregimiento tiene consecuencias negativas en él; acciones que deberá coordinar el Ente Gestor con las autoridades competentes. (i) Limitar totalmente la realización de talas durante la época húmeda o justo antes del inicio de esta. (ii) Minimizar el tiempo que transcurre entre la realización de la tala y el inicio

de las obras, de forma que el suelo permanezca expuesto a los elementos el menor tiempo posible. (iii) Revegetar lo antes posible las áreas en las que finalmente no se construya ninguna infraestructura. (iv) Respetar la zona de protección forestal alrededor de los nacimientos y en ambas márgenes de los cursos de agua establecida en los artículos 23 y 24 de la Ley Forestal de Panamá. (v) Implementar prácticas de conservación de suelos: barreras muertas, barreras vivas, canales de desviación e infiltración y pozos de infiltración.

Sobre las fajas de retiros de quebradas se prohíbe el cambio de zona verde por piso duro. Sobre estas fajas se permiten obras que hagan parte del sistema de movilidad de la ciudad o proyectos de espacio público de interés general.

Se podrán realizar obras de protección complementarias a las fajas de retiros de las quebradas, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan, debidamente soportadas en estudios técnicos o de ordenamiento y manejo de la microcuenca, previa autorización de la autoridad ambiental.

En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando estas obras obedezcan a un estudio de ordenamiento y manejo de la microcuenca, acordes con los lineamientos determinados por las autoridades ambientales. Es de anotar que las construcciones que queden a menos de diez (10) metros de la estructura hidráulica no deberán ser legalizadas, al igual que las localizadas sobre estas estructuras, salvo en los proyectos de regularización y legalización urbanística o proyectos urbanos integrales de iniciativa pública, en tratamientos de mejoramiento integral y consolidación para quebradas canalizadas, previo concepto de la autoridad ambiental competente.

CAPÍTULO 29. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE MANGLARES

Artículo 87. Situación actual de los manglares en el corregimiento

En la zona noreste del litoral del corregimiento se encuentra el área protegida Zona de Reserva Marino-Costera Manglares de Panamá Viejo. La Zona de Reserva abarca una superficie total de 83.9 Has, de las cuales 66.8 son áreas de fangal y 17.1 son áreas de manglar. Se encuentra mayormente localizada en el corregimiento de Parque Lefevre formando una porción de la llamada Parte Alta de la Bahía de Panamá, bajo el régimen hidrológico del Río Abajo. El ecosistema de los manglares de Panamá Viejo resulta un hábitat crítico para la supervivencia de especies de fauna terrestre y marina.

Los manglares colindan hacia la parte oriental con el Refugio de Vida Silvestre Humedal Bahía de Panamá, propiciando la conectividad bioecológica entre ambas áreas y destacándose la importancia científica, ecológica y económica de esta Zona de Reserva.

En el corregimiento de San Francisco los manglares presentan un alto riesgo. Son ecosistemas que han sufrido una fuerte presión humana. Las razones principales de su transformación están ligadas al aprovechamiento de las tierras ocupadas por manglares para otros fines, en el corregimiento principalmente para el desarrollo inmobiliario.

En 2008 se aprobó el Resuelto (nº 01 de 29 de enero de 2008) de la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (ARAP), por el cual se establecían *"todas las áreas de humedales marino-costeros, particularmente los manglares de la República de Panamá como zonas especiales de manejo marino-costero [...]"*.

En el corregimiento de San Francisco, en la zona de Coco del Mar, existe un manglar que no está incluido dentro del área protegida Zona de Reserva Marino-Costera Manglares de Panamá Viejo y el Ente Gestor deberá coordinar con la autoridad competente para que se incluya.

Artículo 88. Intervenciones y medidas a adoptar para la protección del manglar

Como medida de protección del manglar de Coco del Mar se designa como Zona de Reserva, siempre atendiendo a lo indicado en la legislación nacional. Debería elaborarse un Plan de Restauración y Conservación del Manglar que contenga al menos la siguiente información: (i)

Caracterización del área. (ii) Acciones de conservación y manejo sostenible del ecosistema. (iii) Acciones de control y vigilancia del manglar.

Se tratará de aumentar el área de manglar en aquellas zonas en las que sea posible una recuperación.

CAPÍTULO 30. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LA FRANJA COSTERA

Artículo 89. Franja costera

Toda la franja litoral en general y el corregimiento de San Francisco en particular, ha sido fuertemente impactada por el desarrollo urbano con proyectos de alta intensidad de uso.

En condiciones naturales la franja costera constitúa la zona donde se producía la laminación, pero esa capacidad se ha reducido mucho hoy en día por la creciente ocupación de la misma con rellenos, urbanizaciones y vías de comunicación. Los manglares y humedales costeros que aún persisten en el entorno urbano, ejercen una labor de regulación de los caudales fluviales (líquidos y sólidos) que no debe perderse.

Esta ocupación y “urbanización” del litoral y sobre todo la aparición de rellenos ganados al mar, influye negativamente en los ciclos y dinámicas naturales de las mareas, de la fauna y la vegetación marina.

Para profundizar en esta problemática, la Universidad Tecnológica de Panamá en colaboración con la Alcaldía de Panamá, Ministerio de Ambiente y Sistema Nacional de Protección Civil inició en 2014 un proyecto con el fin de disminuir la vulnerabilidad de las comunidades costeras de la ciudad de Panamá ante el ascenso del nivel del mar. De este estudio se deriva que durante el último periodo el IPCC registró una media de ascenso global de 3,2 mm/año. Durante el mismo periodo el mareógrafo de Balboa registró un ascenso notablemente mayor (5,6 mm/año).

Algunas conclusiones de dicho estudio es que el riesgo asociado al nivel del mar no ha sido considerado en la planificación de los proyectos situados cercanos a la línea de costa, y el nivel de percepción de riesgo de la población que habita estos enclaves es bajo.

Artículo 90. Medidas a adoptar para la protección de la franja costera

No se permitirán desarrollos de ningún tipo que invadan, modifiquen o amplíen la franja costera.

En caso de necesidad de realizar rellenos, estos deberán estar debidamente justificados, técnicamente validados y autorizados por la Alcaldía y en su caso por todas las entidades competentes en la materia. La única justificación posible es la del bien común.



TÍTULO 9. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Alcorque: Agujero que se hace en un pavimento al pie de un árbol para permitir el riego y abono del mismo.

Altura máxima de edificio: Altura máxima permitida para una edificación contabilizando los niveles a construir desde el nivel 0 (nivel de rasante) en planta baja, hasta el último piso construido, independientemente de la superficie (m²) de dicho nivel. Esta medición no incluye las alturas de torres de elevadores o tanques de reserva de agua o el número de pisos por debajo de la rasante, es decir, los sótanos.

Altura mínima de planta baja: La altura mínima permitida al interior de la edificación, medida en metros desde el nivel de piso acabado hasta el nivel inferior de losa del siguiente nivel. Será determinada en particular dentro de cada código específico.

Área social: Todo espacio abierto o cerrado destinado al esparcimiento y recreación de los residentes de una comunidad o edificación dada.

Área verde libre: Área destinada a la siembra de vegetación arbórea, arbustiva y tapizante; su superficie debe ser siempre suave y permeable dentro de un lote.

Comercio urbano: Incluye toda actividad comercial destinada a satisfacer necesidades tanto de las comunidades cercanas como del resto de la ciudad y se entiende que a las mismas llegarán personas a pie, en bicicleta, auto particular o transporte público. Entre las actividades de comercio urbano se incluyen las siguientes: comercio en general; oficinas; restaurantes y cafeterías; hospedajes y hoteles; clínicas, consultorios médicos y laboratorios; guarderías y colegios; y establecimientos culturales, de entretenimiento, recreación y deporte. Se excluyen de esta categoría las actividades industriales y las estaciones de gasolina, a menos que su uso se especifique en una norma particular.

Comercio vecinal: Incluye toda actividad comercial de bajo impacto destinada a satisfacer necesidades básicas de una comunidad cercana, a la cual es posible acceder caminando o en bicicleta. Estos usos deben ser compatibles con el uso residencial en edificios de varios pisos y no generar un exceso de ruido, malos olores o emisiones tóxicas. Entre las actividades de comercio vecinal se incluyen las siguientes: comercios y oficinas pequeñas; y restaurantes y cafeterías.

Cuadra: Espacio urbano edificado o destinado a la edificación, generalmente ortogonal, que está delimitado en todos sus costados por calles, elementos naturales o espacios públicos (rios, costas, manglares, parques).

Equipamiento público: Toda instalación, espacio o edificio ubicado sobre una parcela de propiedad pública, que se dedica a ofrecer servicios comunitarios a la población, tales como educación, salud, recreación, cultura, esparcimiento, administración pública, infraestructura, estacionamientos o seguridad.

Espacio comercial: Todo espacio cerrado destinado al almacenamiento, venta, compra o distribución de bienes y servicios, atención a público o actividades administrativas directamente relacionadas con la actividad comercial, incluyendo los accesos directos a los mismos.

Espacio Público derivado de incentivos: para el caso de los incentivos, se trata de un parque o plaza pública equipada con arborización, mobiliario urbano (bancas, papeleras y luminarias). En ningún caso este espacio medirá menos de 150 m². El espacio público debe estar integrado espacialmente a las aceras y estará a su mismo nivel. Su diseño forma parte del concepto del proyecto que presente el promotor y será ejecutado y mantenido por los propietarios del edificio

Línea de construcción: El retiro desde la línea de propiedad frontal que el propietario de un lote debe guardar para su edificación.

Edificio de estacionamientos o estacionamientos públicos en edificación: Edificio de varios niveles con estacionamientos, los cuales están disponibles para el público en general de manera gratuita o por pago de tarifas.

Lote: Superficie de terreno definido por unos límites, registrado debidamente con número de finca y con propietario definido.



Mobiliario urbano: todo elemento construido complementario, ubicado en la vía pública o en espacios públicos, de uso público y con propósito de facilitar las necesidades del ciudadano (peatón), mejorando su calidad de vida y fomentando el uso adecuado de los espacios públicos, así como el de servir de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano, formando parte de la imagen de la ciudad. Los elementos del mobiliario urbano pueden ser permanentes, móviles, fijos o temporales.

Planta baja: El piso de un edificio accesible desde el nivel de la calle y acera sin necesidad de escaleras o ascensores.

Propietario: El dueño de un lote o edificio, o la persona legalmente autorizada para desarrollar, construir o remodelar una propiedad.

Retiro frontal: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote. Dentro del retiro frontal no se permite proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, ni estacionamientos, a menos que el código así lo especifique de manera particular.

Retiro lateral: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida a los linderos laterales del lote. Dentro del retiro lateral no se permite proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales.

Retiro posterior: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero posterior del lote. Dentro del retiro posterior no se permite proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales.

Uso institucional: Toda actividad destinada a servicios de salud, educación, seguridad, administración y gestión pública, organismos internacionales, embajadas y servicios religiosos que contribuyan a brindar bienestar a la población, ya sean privados, estatales o municipales.

Vado: Parte de la acera o vereda que está rebajada al nivel de la calzada para facilitar el acceso de vehículos a los garajes o locales situados en la planta baja de los edificios, así como también a los peatones y ciclistas.

Vivienda o unidad residencial: Una unidad construida para ser habitada de manera permanente por un hogar, y que incluye como mínimo un baño completo (lavamanos, inodoro y ducha), una cocina completa y espacios para dormir y estar.

Vivienda adosada: Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.

Vivienda asequible: Una vivienda cuyo precio de venta o alquiler puede ser pagado por un hogar cuyo ingreso sea equivalente o menor de la mediana de ingreso familiar del distrito de Panamá.

Vivienda en apartamentos: Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra.

Vivienda Unifamiliar: Edificación formada por una vivienda individual, separada de otra por cualquiera de sus lados.

Zona Homogénea: se entiende por zona homogénea la unidad territorial que tiene un origen histórico particular y similitudes en cuanto a sus características socioeconómicas, cohesión social, usos de suelo, tipologías edificatorias, malla urbana, condiciones naturales del terreno, alturas de la edificación y tamaños de lotes. Un contexto urbano claramente delimitado, donde existan bordes y barreras bien definidas, tales como vías principales, ríos y costas entre otros.

ABREVIATURAS:

- AE: Área Especial
- MTC: Modelo Territorial Consensuado
- PEP: Plan Estratégico Participativo
- PPOT: Plan Parcial de Ordenamiento Territorial
- ZH: Zona Homogénea



CBV

TÍTULO 10. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 91. Aplicación sobre usos actuales

Los actuales usos y actividades que se desarrollan en el corregimiento de San Francisco se mantienen hasta que no se realicen reformas a las edificaciones, siempre y cuando estos sean legales. Una vez se realicen reformas mayores o demoliciones, las edificaciones tendrán que acogerse a las nuevas normativas. En el caso de reformas menores, el uso actual se mantiene. No obstante lo anterior, los usos existentes deberán cumplir con los requisitos de estacionamiento establecidos en esta norma.

Una reforma mayor es aquella que interviene, adiciona o modifica más del cincuenta (50%) de la superficie en planta de la edificación actual y se añaden pisos a la estructura. Una reforma menor es aquella que interviene, adiciona o modifica menos del cincuenta (50%) de la superficie de la edificación actual en planta y no añade pisos a la estructura.

Artículo 92. Modificaciones

Se entiende por modificación de la presente Norma, la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran. Si una alteración afectara a la concepción global de la Normativa, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones, se considerará como una sustitución de la Normativa.

Las propuestas de modificación se ceñirán a lo dispuesto en el artículo 26 de la ley 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia. Se establece que las zonas homogéneas, tal y como se describen en el artículo 13 del presente acuerdo, constituyen el área mínima para el concepto de cambio integral permitido.

Serán rechazadas de plano todas aquellas solicitudes que no cumplan con la presente disposición.

No tendrán la consideración de modificaciones la aprobación de Reglamentos, Leyes Municipales o instrumentos similares para el desarrollo de determinados aspectos, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

Artículo 93. Disposiciones transitorias

Se reconoce la validez de los Anteproyectos y permisos de Construcción de cualquier tipo, expedidos por el Municipio de Panamá con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (PPOT). No obstante, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de su entrada en vigencia se regirán por las disposiciones de los siguientes párrafos:

Se dispone de un periodo de seis (6) meses, contado a partir de la entrada en vigencia del presente PPOT como proceso de transición para adecuar el presente cambio de normativa para los nuevos proyectos.

Durante el periodo del proceso de transición, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de su entrada en vigencia y las nuevas solicitudes de anteproyecto podrán mantener la capacidad de desarrollo de la normativa existente previa al PPOT, sujeto a las siguientes condiciones:

1. Se podrá mantener la densidad de la normativa vigente en el lote antes de la promulgación del PPOT.
2. El proyecto estará exento de la disposición de altura máxima de edificación, establecida por el PPOT en el lote respectivo.
3. El proyecto deberá cumplir con todas las demás nuevas disposiciones del PPOT, incluyendo usos permitidos, posición de estacionamientos, ancho mínimo de acera, frentes habitados y demás criterios.

Este anteproyecto tendrá vigencia de un año, y no podrá ser renovado. Esta caducidad será anotada en la resolución de aprobación del anteproyecto. Si el anteproyecto vence, y el promotor no ha procedido con la elaboración de planos finales y construcción, tendrá que someter otro anteproyecto sujeto a todas las disposiciones del presente PPOT sin excepciones.

En caso de que el promotor o propietario no desee acogerse a estas disposiciones transitorias, someterá su anteproyecto en cumplimiento de las normas nuevas en su totalidad. Estos anteproyectos tendrán la vigencia que establezca el Municipio para cualquier proyecto convencional en el Distrito.

Asimismo, a partir de la fecha y dado que el Corregimiento de San Francisco forma parte del Distrito de Panamá, que cuenta con más de veinticinco mil habitantes de conformidad con lo señalado en el artículo 19 de ley 6 de 2006, no se aprobará ningún proyecto de construcción que tenga como sustento un esquema de ordenamiento territorial. Los proyectos se ajustarán a las normativas urbanísticas establecidas en el presente acuerdo.

Artículo 94. Derogación de normas contrarias

A partir de la vigencia del presente Acuerdo, quedan derogadas todas aquellas normativas y regulaciones que le sean contrarias, incluyendo las relativas a las bonificaciones.

Artículo 95. Nueva Norma de Ordenamiento Territorial

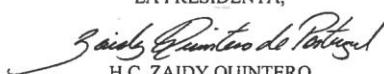
De conformidad con lo que señala el Plan Estratégico de Gobierno (2015-2019) relativo a las principales acciones y proyectos estratégicos en Ordenamiento Territorial se señala que se debe elaborar un nuevo marco normativo para el ordenamiento territorial en un plazo de doce (12) meses (punto 5.7.5) y dado que se requieren con urgencia nuevos instrumentos de planificación y gestión que regulen el territorio de la ciudad de Panamá con criterios de sostenibilidad, para disminuir las asimetrías y aumentar la eficacia de la inversión y la competitividad territorial, se ordena que el Alcalde, bajo la coordinación de la DPU, elabore en un plazo de seis (6) meses, un anteproyecto de ley de ordenamiento territorial, para ser presentado a la Asamblea Nacional.

Artículo 96. Vigencia

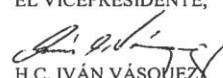
El presente acuerdo empezará a regir a partir de su promulgación.

Dado en la ciudad de Panamá, a los cuatro (04) días del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018).

LA PRESIDENTA,


H.C. ZAIDI QUINTERO

EL VICEPRESIDENTE,

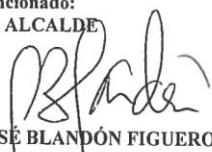

H.C. IVÁN VÁSQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL,


MANUEL JIMÉNEZ MEDINA

Acuerdo No. 94
De 04 de abril de 2018

ALCALDÍA DEL DISTRITO DE PANAMÁ
Panamá, 25 de abril de 2018

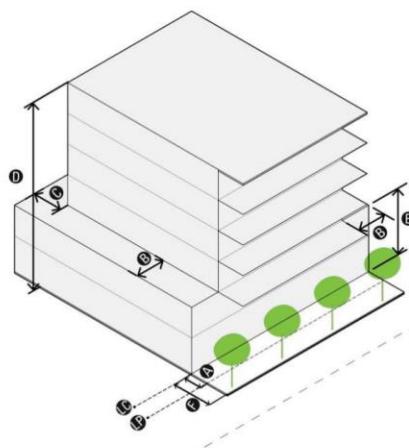
Sancionado:
EL ALCALDE

JOSÉ BLANDÓN FIGUEROA

Ejecútense y Cúmplase:
SECRETARIO GENERAL

GUILLERMO J. BEMÚDEZ R.

Artículo 64. Residencial de Altura Media (RAM)

USO PORMENORIZADO: Residencial de Altura Media (RAM)	
USOS PERMITIDOS	USOS COMPLEMENTARIOS
Residencial: Vivienda en apartamentos	No hay
PARÁMETROS A CUMPLIR	
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Notas: La edificación puede extenderse sobre la acera hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m, a partir del piso 3.
Vivienda en apartamentos	No hay
DENSIDAD	
Densidad mínima	No hay
Densidad máxima	Según altura
RETIROS MÍNIMOS	
FRONTAL (A)	Según calle
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	Primeros 2 pisos (PB +1) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E) Primeros 2 pisos (PB +1) con ventanas: 3.00 m Pisos 3 a 6: 3.00 m
ALTURA	
Altura mínima de planta baja	3.50 m
Altura máxima de edificación (D)	6 pisos (PB + 5 niveles)
ESPACIO PÚBLICO	
Ancho mínimo de acera (F)	3.00 m
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	
Uno por cada unidad de vivienda	



Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)

**ANEXO 4
PARTICIPACIÓN CIUDADANA
(ENCUESTA APLICADA)**

AVISO PÚBLICO

En función de cumplir con la ley 41 del 1 de julio de 1998, General de Ambiente que crea la Autoridad Nacional del Ambiente, el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009 y todas las normativas establecidas para lograr la participación ciudadana.

Qué COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A. Promueve el proyecto denominad, PH OCEAN VILLAS 51 – 53, sobre los lotes identificados con los números No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, Registrada con **Folio No. 723456**,de los 65 de la lotificación que ocupa las 86,832.73mts², total de la isla artificial, ubicado en el Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá.

Específicamente sobre la isla La Perla o Isla No.2 en un área específica sobre los lotes No.11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m².**, sobre las fincas 30271829 - 30271830 – 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, Registrada con **Folio No. 723456**, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, cuyo representante legal señor **ALFREDO ALEMAN**, varón, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cedula de identidad personal No 8-466-108.

ANEXO 5

VISTAS PANORAMICAS DE LAS REUNIONES INFORMATIVAS Y ENCUESTAS REALIZADAS

VISTA PANORAMICA DE LAS REUNIONES INFORMATIVAS Y ENCUESTAS REALIZADAS



VISTA PANORAMICA DE LAS REUNIONES INFORMATIVAS Y ENCUESTAS REALIZADAS



ANEXO 6

SITIO DEL PROYECTO Y AREAS CIRCUNDANTES AL FUTURO PROYECTO

SITIO DEL PROYECTO Y AREAS CIRCUNDANTES DE LA FUTURA CONSTRUCCION DEL OCEAN VILLAS



Vista Panorámica del sitio donde se ubica el proyecto (obsérvese los lotes No. 11A -51 / 11A -52 / 11A -53, con una superficie total de **2,465.57m²**., sobre las fincas 30271829 - 30271830 - 30271831, propiedad de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** Registrada con Folio No. 723456, cuyo

representante legal señor **ALFREDO ALEMAN**, lotes que forman parte de la lotificación de la Isla Artificial el cual cuenta con todos los servicios públicos instalado y carretera pavimentada e infraestructuras básicas.

AREAS CIRCUNDANTES Y GARITA DE SEGURIDA Y ACCESO AL PROYECTO

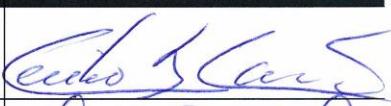
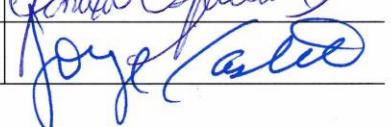


ANEXO 7

LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

**LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA
ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORIA 1, DEL REFERIDO PROYECTO Y LAS FIRMA (S)
RESPONSABLE(S) (ver anexo)**

En la elaboración de este Estudio de Impacto Ambiental participaron los siguientes profesionales:

NOMBRE	CARGO	REGISTRO DE CONSULTOR	FIRMAS
Ingeniero /Magíster CECILIO CAMAÑO	CONSULTOR LIDER	IRC- 008-2011	
Magíster YANIXA ASPRILLA A.	CONSULTOR COLABORADOR	IRC- 056-2002	
Licenciado Jorge Castillo	CONSULTOR COLABORADOR	IRC-034-04	

Yo, **Licda. Juliett Osorio**, Notaria Pública Novena
del Circuito de Panamá, con Cédula No. 8-321-334

CERTIFICO:

Que dada la vereda de la identidad del(s) Sr(s). Jorge Castillo (firmaron) el presente documento, su(s) firma(s) es(s) son auténticas.

Panamá, _____

07 AGO 2019

Testigos


Licda. Juliett Osorio
Notaria Pública Novena

