

FORMATO EIA-FEA-014

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
No. 142-2019
PROYECTO DENOMINADO P.H. LESS

I. DATOS GENERALES

FECHA:	11 DE SEPTIEMBRE DE 2019.
PROYECTO:	P.H. LESS.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	INMOBILIARIA BELMIRI, S. A.
CONSULTORES:	TEOFILO JURADO. IAR-053-1999. ROBERTO PINNOCK. IRC-079-2001.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto **P.H. LESS**, cumple con los siguientes aspectos:

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

III. ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 12 de julio de 2019; la sociedad **INMOBILIARIA BELMIRI, S. A.**, inscrita en el Registro Público a Folio No. 310643, cuyo representante legal es el señor HECTOR ERDULFO CHANG DELGADO, varón, nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-748-1510; presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. LESS**, elaborado bajo la responsabilidad de TEOFILO JURADO (IAR-053-1999) y ROBERTO PINNOCK (IRC-079-2001); personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

En fecha 16 de julio de 2019, mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-098-2019; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** la solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. LESS** y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de una

- Nivel 1900: Área social 2.

El proyecto será desarrollado sobre una superficie total de 1953.12 m², conformada por 671.71 m² de la finca 14008; 650.36 m² de la finca 14344 y 631.05 m² de la finca 14346; ubicadas en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Finca	Estación	Coordenadas Norte	Coordenadas Este
14008	7-8:	995078.88	663422.88
	8-3	995122.95	663430.54
	3-7	995096.06	663404.18
14344	1-2	995132.35	663393.54
	2-3	995110.35	663418.18
	3-4	995096.07	663404.18
	4-1	995117.39	663380.27
14346	4-5	995117.39	663380.27
	5-6	995102.44	663366.99
	6-3	995081.79	663390.17
	3-4	995096.07	663304.18

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

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisado y analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, se procedió a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio:

AMBIENTE FÍSICO

Caracterización del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
“El tipo de suelo de este sitio es Franco Arcilloso.”

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
“La Norma de Desarrollo es: RM2 - MAB.”

Deslinde de propiedad

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
“LINDEROS: Norte: Fincas Nos. 59512, tomo 1472 y folio 74, propiedad de Norma Fraiz de Jurado y 61714, tomo 1474, folio 8, propiedad de Sonia Bernadette Rosch Morhaim.
Este: Calle 70 Bis.
Sur: Fincas Nos. 20064, tomo 482, folio 98, propiedad de Inés María Alba Barrera; 14599, tomo 390, folio 302, propiedad de Inversiones Pausati, S.A.
Oeste: Calle Sin Nombre.”

Topografía

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
“El terreno tiene una topografía plana en la parte alta como se observa en la foto No. 6.1 e inclinada con una pendiente con caída desde la parte alta hacia las Calles Sin Nombre y 70

Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No se encuentran aguas superficiales en el lote del proyecto, ni en el área inmediata.”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Las emisiones gaseosas actuales son mínimas y se relacionan con los escapes de los vehículos de todo tipo que circulan por las calles 70 Bis y sin nombre. Esta condición es la existente antes de la construcción del proyecto y después en el uso de los apartamentos y locales comerciales.

Durante la construcción los camiones de volquete y la maquinaria de construcción como retroexcavadoras, montacargas, hormigoneras, piloteras y grúas generarán emisiones gaseosas como el monóxido de carbono producto de la combustión interna, que pudieran incrementar los niveles actuales, pero estos niveles se mantendrán bajos y será una molestia temporal. Este estudio recomienda medidas de mitigación para que la comunidad no sea afectada.

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Durante las visitas al sitio solamente se pudo percibir niveles de ruidos ocasionados por los vehículos de todo tipo que circula por las calles del proyecto y de las construcciones de edificios que se realizan en la actualidad.

Durante la construcción se generarán ruidos a niveles perceptibles ocasionados por el accionar de los equipos pesados usados en la construcción sobre todo de grúas, montacargas y piloteras.”

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Durante la inspección de campo no se detectó evidencias de olores perceptibles, nocivos o de otra índole. No se prevé que la construcción del edificio de apartamentos y locales comerciales produzca emanaciones de olores desagradables o nocivos.”

AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“La poca vegetación que se observa corresponde a especies como árboles frutales, plantas ornamentales y otras plantas variadas que ha crecido hacia el interior del lote y en la parte frontal de la estructura en la Calle 70 Bis.

A continuación el listado de la vegetación observada:

Nombre común	Nombre científico	Familia
Palma MacArtur	<i>Ptychogurnia macarthuiri</i>	Palmacea
Jazmin estrellita	<i>Trachelospermum jasminoideas</i>	Apocynacea
Guayacan	<i>Tabebuia guayacan</i>	Bignonacea
Pega pega	<i>Dasmoduns retusa</i>	Papilonidea.
Dormidera	<i>Mimosa Púdica</i>	Leguminoceae
Faragua	<i>Hyparrhenia rufa</i>	Peaceae
Paja canalera	<i>Sacchrum spontania</i>	Pcaceae
Palma de coco	<i>Palma nucifera</i>	Palmacea
Plátano	<i>Musa paradisiaca</i>	Musacea
Papayo	<i>Carica papaya</i>	Caricacea

Características de la fauna

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
“Nose observó fauna.”

AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

Uso actual de la tierra en sitios colindantes

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
“El lugar previsto para ubicar el proyecto se localiza en el corregimiento de San Francisco, sector conocido como Carrasquilla, distrito de Panamá.

Se trata de un área de uso eminentemente urbano residencial, fuertemente intervenida con este fin, inicialmente con viviendas tipo chalets y posteriormente con presencia creciente de edificaciones de mediana y alta densidad.

Precisamente, frente al sitio del eventual proyecto del PH, se está construyendo una edificación de más de 10 pisos que probablemente convierta los probables impactos del PH en estudio en acumulativos respecto de este.

Existe también, una serie de establecimientos comerciales y de servicios de pequeña escala, algunos de estos dedicados a la reparación y mecánica automotriz.”

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
Se aplicaron un total de 12 encuestas en fecha 6 de julio de 2019.

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
- Un 92% de los encuestados señalaron desconocer el proyecto y un 8% manifestó que si conocía del proyecto.
- En cuanto a la referencia de si la construcción del proyecto traerá algún tipo de afectación ambiental o medio biofísico, se conoció que el 46% de los participantes de la consulta manifestó que traería perjuicios al mismo. Otro porcentaje igual, manifestó que no habría ningún tipo de impacto y el restante porcentaje de participantes de la consulta, el 8%, manifestó no saber si se produciría algún tipo de impacto o al menos no se atrevió a vaticinarlo en ese momento.
- Por su parte, en lo referente al medio comunitario el 77% contestó que acarrearía perjuicios, el 23% dijo que será beneficioso para la comunidad.
- Según el total de los consultados que manifestó que la ejecución del posible proyecto acarrearía perjuicios a la comunidad, estos hicieron mención del incremento del congestionamiento vehicular (56%), problemas con el servicio de acueductos y del alcantarillado porque se disminuirá la presión del agua (17%) como también, la generación de desechos que acompaña a la elevación del tamaño de la población en el área (11%) entre otras.
- Cabe decir, que al momento de interrogárseles solamente un 15 % de los participantes de esta consulta ciudadana manifestó estar de acuerdo con la ejecución de este proyecto, un ocho por ciento manifestó su indiferencia por lo que se decidía el mayoritario 77% dijeron estar de acuerdo con su ejecución
- Cabe destacar que aunque la mayoría (77%) de los consultados estuvo en desacuerdo con la ejecución del proyecto, se observó que hubo algunos que manifestaron medidas para ser tenidas en cuenta al momento de la ejecución de la obra, tales como: Poner jersey para evitar accidentes, contratar personal del área, seguir las medidas de mitigación entre otras.

San Francisco, distrito de Panamá, tiene como vecinos edificios de uso de apartamentos y de viviendas unifamiliares..."

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS

- Generación de aguas residuales durante la construcción y operación.
- Escorrentía por lluvias.
- Excavación de suelo para construcción de cimientos y de infraestructura de sistemas de agua y aguas residuales.
- Material de demolición de estructura existente
- Ruido y Gases de sistema de Escape del equipo de construcción.
- Generación de polvos
- Tala del Guayacan, Tabebuia guayacan.
- Accidentes laborales.
- Producción de desechos sólidos y líquidos.
- Alteración del tráfico vehicular.
- Generación de empleos directos e indirectos.
- Incremento de la economía del distrito de Panamá, provincia de Panamá y Nacional.
- Incremento de la fuerza laboral de profesionales.

Medidas de mitigación a aplicar durante el desarrollo del proyecto.

- Uso de letrinas sanitarias con limpieza y mantenimiento permanentes. Conexión al sistema alcantarillado sanitario que pasa por la Calle 70 Bis, San Francisco, las aguas residuales domésticas serán conducidas a la planta de Tratamiento de aguas Residuales ubicada en Juan Díaz.
- Instalación de sistema de drenaje de aguas de lluvias.
- Buenas prácticas constructivas durante la actividad de movimiento de tierra.
- Camiones transportante material excedente fuera del proyecto con material cubierto con lonas y tubos de escape en buenas condiciones.
- No usar explosivos.
- Control de polvos y lodazales.
- Caliche para relleno de terrenos, desechos comunes al Relleno Sanitario de Cerro Patacón. Metales reciclados.
- Mantenimiento preventivo y revisión periódica del equipo de construcción sobre todo de los tubos de escape.
- Mantenimiento preventivo y de Reparación, revisión periódica de motores de la maquinaria.
- Rociado permanente de los suelos de las áreas donde se generan polvos.
- Pago de la Indemnización ecológica.
- Pago al Municipio de Panamá por la tala de árbol.
- Uso obligatorio del Equipo de Protección Personal, EPP. Cumplimiento de la Convención Suntrac-CAPAC. Seguros para todos los trabajadores. Plan de Emergencias médicas.
- Adecuado almacenamiento de desechos sólidos y recolección periódica por empresa estatal AAUD y transporte a destino final existente en el Relleno Sanitario de Cerro Patacón.
- Uso de letrinas sanitarias con limpieza y mantenimiento por empresa especializada. Tratamiento final en lanta propia o disposición final en el Relleno Sanitario de Cerro Patacón.
- Uso de guías de tráfico durante las labores de construcción que tienen que ver con movimiento de tierra. Entrada y salida de camiones. Durante la llegada de camiones concretos y la salida de camiones con desechos tanto domésticos como de

- Contratación de personal profesional como ingenieros, arquitectos y técnicos en edificaciones, topógrafos y de salud ocupacional entre otros, Preferiblemente de la Ciudad de Panamá y del Distrito de San Miguelito.

En fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental **P.H. LESS**, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-0593-2019 de 7 de agosto de 2019, a través de la cual realizó las siguientes observaciones al precitado Estudio de Impacto Ambiental:

1. En la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental en mención, se refiere como ubicación del proyecto la siguiente: “*calle 70 Bis y Calle Sin Nombre, Urbanización La Carrasquilla Corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.*”; en la Declaración Jurada presentada que constituye el Estudio de Impacto Ambiental se indica que el proyecto será desarrollado sobre las fincas 14008, 14344 y 14346, ubicadas en el corregimiento de San Francisco; en el punto 2. RESUMEN EJECUTIVO (Pág. 3-4), se señala que: “*...PH. LESS a desarrollarse en globo de terreno correspondiente a las Fincas Nos.14008, Tomo 386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346; Tomo 384, Folio 212, propiedad de la empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A ubicadas en Calles 70 Bis y sin nombre, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, ...*”; en el punto 3. INTRODUCCION (Pág. 5), se hace mención que: “*PH. LESS a desarrollarse en el globo de terreno correspondiente a las correspondiente a las Fincas Nos.14008, Tomo 386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346; Tomo 384, Folio 212, propiedad de la empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A ubicadas en Calles 70 Bis y Calle sin nombre, ubicadas en La Carrasquilla, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.*” y en (Pág. 6) de ese mismo punto: “*El proyecto se desarrolla en un área que ya ha sido intervenida por el hombre con desarrollo inmobiliario como lo es la Calle 70 Bis y Calle sin Nombre, en La Carrasquilla en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.*”; en el punto 5.1 OBJETIVO DEL PROYECTO Y SU JUSTIFICACIÓN (Pág. 13), se indica que: “*...Ubicación: Entre calle 70 Bis y Calle sin nombre, Urbanización La Carrasquilla, Corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá...*” y “*El proyecto se desarrolla en un área que ya ha sido intervenida por el hombre con desarrollo inmobiliario como lo es la Calle 70Bis, La Carrasquilla en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.*”

El proyecto se desarrolla en globo de terreno correspondiente a la Fincas Nos: 14008, Tomo No.386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346, Tomo 384, Folio 212, propiedad de la Empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A, correspondiente a un área que ya ha sido intervenida por el hombre como lo es la Callae 70 Bis, La Carrasquilla en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.”; así como en el punto 5.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA (Pág. 13-14) El proyecto se desarrolla en globo de terreno correspondiente a la Fincas Nos: 14008, Tomo No.386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346, Tomo 384, Folio 212, propiedad de la Empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A, correspondiente a un área que ya ha sido intervenida por el hombre como lo es la Callae 70 Bis, La Carrasquilla en el Corregimiento de San Fancisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panama”; en el punto 5.4.1 PLANIFICACIÓN (Pág. 17-18), se señala que el proyecto se encuentra ubicado en el corregimiento de San Francisco; en el punto 8.1. USO ACTUAL DE LA TIERRA EN SITIOS COLINDANTES (Pág. 40), se señala que: “*El lugar previsto para ubicar el proyecto se localiza en el corregimiento de San Francisco, sector conocido como Carrasquilla, distrito de Panamá.*”; en el punto 15 Anexos (Pág. 25-100) se indica que el proyecto se encuentra ubicado en el corregimiento de San Francisco, sector conocido como Carrasquilla, distrito de Panamá.”

mención, Declaración Jurada que constituye en Estudio de Impacto Ambiental, ubicación del proyecto y encuestas que permiten conocer la percepción local del proyecto, pues de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 2009 “*El promotor debe incluir como complemento la percepción de la comunidad, directamente afectada...*” pues si resulta que el corregimiento indicado por el promotor no es el correcto, se consideraría que el Estudio de Impacto Ambiental no cumpliría con este contenido establecido.

2. En el punto 3.2 CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO (Pág. 11), se señala que presenta un análisis de los cinco (5) criterios de protección enunciados en el Artículo 23 del citado Reglamento para la categorización del estudio se concluye que el presente EIA entra en la Categoría I pues considerando que el criterio 1, punto b, es el que se aplicaría en este caso, se observa que el proyecto no generará o presentará riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general ya que en la fase de uso de los apartamentos se producirán residuos líquidos (aguas residuales domésticas).

a. Establecer si el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente puede generar impactos ambientales no significativos y que no conlleven a riesgos ambientales significativos; toda vez que este punto se señala que el Estudio de Impacto Ambiental aplica en el criterio 1, punto b.

3. En el punto 5.1 OBJETIVO DEL PROYECTO Y SU JUSTIFICACIÓN (Pág. 12-13), se describe que: “El Proyecto PH LESS es un proyecto de uso mixto comercial Urbano- residencial de alta densidad distribuido de la siguiente forma:

El Proyecto Ph Less es de Tipo: Residencial – Comercial.

A continuación datos generales del proyecto:

Ubicación: Entre calle 70 Bis y Calle sin nombre, Urbanización La Carrasquilla, Corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá.

Tipo de proyecto: Residencial – Comercial.

Descripción general:

- Planta baja: Locales comerciales, estacionamientos, lobby residencial.
- Niveles -100 y -200: Sótanos de estacionamiento.
- Nivel 100: Estacionamientos, locales comerciales, áreas de estar, recreativa y administrativa del área del edificio.
- Nivel 200: Apartamentos y área social 1.
- Nivel 300 al 1800: área de apartamentos, 8 unidades por piso.
- Nivel 1900: Área social 2...”

Posteriormente en el punto CARACTERIZACIÓN DEL SUELO (Pág. 32), se señala que: “El tipo de suelo de este sitio es Franco Arcilloso.”

a. Presentar Estudio de Suelo del área de desarrollo del proyecto, considerando que el proyecto a desarrollar presenta dos niveles subterráneos correspondientes a los niveles (-100 y -200).

b. Establecer la metodología que será empleada para la construcción de los dos (2) niveles subterráneos del proyecto.

c. Establecer medidas de prevención y mitigación que serán empleadas para evitar la contaminación del manto freático, durante las actividades de construcción de los niveles de sótanos.

4. En el punto 5.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA (Pág. 15), se presenta mapa de Localización del Proyecto con las coordenadas UTM, el cual se hace referencia al proyecto Ph Le Parc Residences; ubicado en Calle 68 Bis y Calle Arco Iris, Corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá; Empresa Promotora Bienes Le Parc, S. A. y en el punto 15. Anexos 3. Planos del Proyecto (Pág. 81) Plano Localización Regional General, Datos Generales del Proyecto, (Pág.

(Pág. 33), se indica que: “El terreno tiene una topografía plana en la parte alta como se observa en la foto No. 6.1 e inclinada con una pendiente con caída desde la parte alta hacia las Calles Sin Nombre y 70 Bis. Registrándose elevaciones de +/- 67.00 msnm en la parte más alta hasta +/- 63 msnm en la Calle Sin Salida +/- 64 msnm en la Calle 70 Bis frente al lote del proyecto.”.

- a. Indicar volumen de material que será nivelado para el desarrollo del proyecto, en caso de existir excedentes señalar lo siguiente:
 - a.1. Establecer manejo que se le dará al material excedente generado durante las actividades de nivelación dentro del polígono de desarrollo del proyecto.
 - a.2. En caso de requerir trasladar dicho excedente hacia un lugar distinto del polígono de desarrollo del proyecto:
 - b.2.1. Establecer sitio de disposición final.
 - b.2.2. Establecer manejo durante las actividades de transporte hacia sitio de disposición final.
 - b. Indicar valor de la cota topográfica a obtener con las actividades de nivelación de terreno.
6. En el punto 5.8 CONCORDANCIA CON EL PLAN DE USO DE SUELO (Pág. 32), se indica que: “La zonificación del sitio es RM2 - MAB.”, y en el punto 6.3.1 DESCRIPCIÓN DEL USO DEL SUELO (Pág. 32), se señala que: “La Norma de Desarrollo es: RM2 – MAB”.
 - a. Aclarar el uso de suelo vigente para las fincas 14008, 14344 y 14346.
 - b. Aclarar la altura máxima propuesta para el proyecto a desarrollar considerando que el uso pormenorizado Mixto de Altura Baja (MAB), permite una altura máxima de seis (6) pisos (PB + 5 niveles) y la edificación que se propone construir está conformada por un total de dos niveles subterráneos (-200 y -100), + PB + 19 niveles (100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900).

En fecha 10 de septiembre de 2019, se recibe a través del Sistema PREFASIA, la nota S/N, fechada 29 de agosto de 2019; a través de la cual la sociedad **INMOBILIARIA BELMIRI, S. A.**, presenta respuestas a las observaciones realizadas al Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. LESS**, mediante la nota DRPM-0593-2019 de 7 de agosto de 2019, indicando lo siguiente:

Respuesta a observación 1.a.

“Las fincas Nos. 14008, 14344 y 14346, están ubicadas en: Calle 70 Bis y Sin Nombre, Urbanización La Carrasquilla, CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Es decir, el nombre correcto del corregimiento de la Finca No.14344 es San Francisco.

Sin embargo, el certificado expedido por el Registro Público indica que el Corregimiento es Ciudad de Panamá, lo que requiere de un cambio de Corregimiento y esto se tramita ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI). La Resolución de ANATI debe ser transcrita a Escritura Pública y llevada al Registro Público para la corrección del nombre del corregimiento.

El Promotor ha iniciado la tramitación para la Certificación de Ubicación, mediante Memorial dirigido a la ANATI. Se adjunta en esta Adenda No.1, en el Anexo 1.AD.1, copia de del control de servicio No. 512-461001 de 09 de septiembre de 2019, del Centro de Atención de Atención de usuarios de ANATI.”

Respuesta a observación 2.a.

“Para determinar la categoría del Estudio de Impacto Ambiental de este proyecto se analizó el criterio 1, punto b, que trata sobre la generación de residuos líquidos, desechos sólidos y

sitio de disposición final; los humos generados por camiones con motor de combustión interna serán de bajos niveles y no significativos.

En la fase de uso apartamentos y locales comerciales se tiene:

Los residuos líquidos producidos son conducidos por tuberías sanitarias internas del edificio hasta el sistema de alcantarillado sanitario público cuyas aguas residuales son conducidas hasta la planta de tratamiento d Aguas Residuales, PTAR, de Juan Díaz. Es decir no hay impactos.

Los desechos sólidos producidos son almacenados en depósito temporal previamente diseñado en el edificio y de allí recolectados por el servicio público de la AAUD por camiones compactadores especializados y transportados al Relleno Sanitario de Cerro Patacón para su disposición final. Es decir no hay impactos.

No habrá generación de gases de ninguna naturaleza en la fase de uso de apartamentos y locales comerciales.”

Respuesta a observación 3.a.

Cuando se elaboró el Informe del Estudio de Impacto Ambiental de este proyecto en julio de 2019, el promotor y el proyectista del proyecto no suministraron el Estudio de Suelo. Actualmente se tiene un Estudio de Suelo, lo que permite dar respuesta a los requerimientos sobre el tipo de suelo, igualmente se tiene con certeza el tipo de suelo y roca.

Se está presentando el estudio de suelo, donde se describe que a los niveles de estacionamientos se tiene.

En el estudio de suelo se describe que en el subsuelo de este terreno se encontraron los siguientes materiales, a saber: a) Material de Relleno (Arcilla, limo, grava); b) Suelo Residual, c) Roca Meteorizada (Formación Panamá, Tp) y d) Roca sana (Formación Panamá, Tp-Conglomerado).

El punto 6.3 CARACTERIZACIÓN DE SUELO. Página 32 del Informe de Estudio de Impacto Ambiental quedará así:

“De acuerdo al Estudio de suelos realizado en este lote de terreno se tiene: en las capas superficiales, material de relleno, suelo residual y predominantemente afloramiento de roca meteorizada de la Formación Panamá.

Después se localiza el manto rocoso, constituido por la Formación Panamá, que es un conglomerado. La roca sana comienza desde suave a moderada y dura. Se encuentra a profundidades que varían desde 1.00 metros a 4.50 metros. Ver Anexo de Estudio de suelos”.

Se adjunto el Anexo 3.AD.3 con el Estudio de Suelos realizado por la empresa Ingenieros Geotécnicos, S.A.”

Respuesta observación 3.b.

“La fase de construcción de este proyecto será cumplida teniéndose las mejores prácticas constructivas, es decir, construir con equipo moderno de excavación en suelo y en roca, respetando al medio ambiente inmediato, y la protección de las personas que circulen por el área y muy importante la protección de todos los trabajadores que laborarán en este proyecto, con dotación de equipos de protección personal, capacitaciones y el respeto de todos sus derechos laborales.

Para la construcción de los dos (2) niveles subterráneos se requerirá de la remoción mediante excavación de 605.90 m³ de suelo tanto de material de relleno como de suelo residual y 7,922.50 m³ de roca de Formación Panamá, tanto meteorizada como sana.

Metodología:

1. Preparar el programa de excavación de suelo y de roca que incluye los volúmenes de suelo y de roca indicados en el párrafo anterior así como el equipo para la remoción y excavación, equipos como palas hidráulicas, retroexcavadoras y los camiones de transporte de materiales. Incluye la coordinación para que unidades de Policias Nacional coordine el tránsito por las calles 70 Bis y Sin Nombre, Urbanización La Carrasquilla, de vehículos con motor de combustión interna de acuerdo a la legislación.

Respecto a las medidas de prevención y mitigación del manto freático producto de la excavación en suelo y roca se tiene, entre otras la recomendación que presenta el estudio de suelos.

Indica el Informe del estudio de suelos que: "Para los sótanos será necesaria una obra de retención para contener la excavación del material de suelo residual, roca meteorizada y sana del sitio. Recomendamos diseñar y construir un sistema de drenaje subterráneo entre el muro de retención y el terreno. Este drenaje deberá dimensionarse para colectar y desalojar eficientemente, cualquier flujo de agua subterránea producto de la escorrentía, para evitar infiltraciones a los sótanos."

Observar que la cota del nivel -200 es 57.82m y el nivel freático tiene elevaciones de 63.70 m y 65.50 m.

Se requerirá del uso de bombas para la extracción de agua subterránea y se deberá evitar reparaciones de las palas hidráulicas dentro del área de trabajo así como el derrame de combustibles y lubricantes usados por el equipo durante la realización del trabajo de excavación y extracción de material de suelos y roca.."

Respuesta a observación 4.a.

"Se adjunta el mapa y planos donde se indica el Nombre de Proyecto: PH Less. Cuando se ingresó el Anteproyecto al Municipio de Panamá, el Nombre era Ph Park Heights. Posteriormente el promotor cambió el nombre a Ph Less y actualmente toda la documentación tiene este nombre de proyecto"

Respuesta a observación 4.b.

"Se adjuntan los anexos: 4.AD.4, 4.AD.4.2, mapa de ubicación, plano de Georreferenciación del Proyecto Ph Less y 5.AD.5.1 a 5.AD.5.7, planos con el Nombre Ph Less que es el correcto.

También se adjunta el Anexo 6.AD.6, copia de recibido de tramitación de cambio de nombre de proyecto por el Promotor ante el Municipio de Panamá."

Respuesta a observación 5.a.

La cota del nivel -200 donde estará el sótano es de 57.82 m. Ver Anexos 5.AD.5.1 a 5.AD.5.7, planos.

Teniendo como referencia el Estudio de Suelo y esta cota se hizo un estimado preliminar de los volúmenes de los suelos y rocas a remover.

Los volúmenes en un estimado preliminar de material que serán necesarios remover para lograr el nivel del sótano (-200), cota 57.82 m son:

- a. Volúmen de Material de Relleno: 490.70 m³.
- b. Volúmen de Suelo Residual: 115.20 m³.
- c. Volúmen de Roca Meteorizada: 1,894.50 m³.
- d. Volúmen de Roca Sana: 6,028.00 m³.

Volúmen de suelo (Material de relleno + residual): 605.90 m³.

Volúmen de roca (Formación Panamá, meteoroizada y sana: 7,922.50 m³.

Lo anterior indica que en el tema de nivelación se tendrá mayoritariamente remoción de material rocoso.

Respuesta a observación 5.a.1.

"Tomando la información del punto a, se concluye que la actividad de nivelación consistirá básicamente de excavación tanto en suelo con un pequeño volúmen como en roca, con un gran volúmen. Significa que todo el material hay que retirarlo del polígono del Proyecto."

Respuesta a observación 5.a.2.1.

El Promotor contempla tres (3) alternativas para el manejo del material excavado:

1. Si durante la construcción de este proyecto tiene otro terreno que necesite relleno el material de excavación del Proyecto Ph Less será usado en dicho terreno.
2. Dado que el material tanto de suelo como de roca es de alta calidad para relleno y libre de impurezas se podrá vender para tal fin,
3. Transportar el material excavado al relleno sanitario de Cerró Patacón en donde se almacenará y se utilizará para la construcción de la vivienda.

Respuesta a observación 5.b.

“La cota del nivel -200 tiene una cota de 57.82 metros.”

Respuesta a observación 6.a.

El uso de suelo vigente es el MAB. (Mixto de Atura Baja). Se adjunta la Certificación No.589-2018 de 24 de Agosto de 2018 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Respuesta a observación 6.b.

“Los planos del anteproyecto fueron aprobados en el Municipio de Panamá bajo la norma MAB.

Ampliando la respuesta se tiene que la Dirección de Obras del Municipio de Panamá emitió el siguiente certificado de aprobación: Anteproyecto No. 456-B de 2 de octubre de 2018.

Indicando:

Punto 1. Zonificación: MAB

Punto 3: Densidad Neta:

Requerido: 1200P/Ha o 284 pers, obtenidas por bonificación Res.90 (RM2. Art.93 de de Acuerdo 94 de 4 de abril de 2018).

Propuesto: 286 personas.

También en el dorso de esta certificación se lee:

1. Este análisis de Anteproyecto acepta edificio de apartamentos de planta baja y 21 altos (incluye tres niveles de sótanos).

Igualmente el artículo 93 del Acuerdo Municipal No.94 de Miércoles 04 de abril de 2018, expresa lo siguiente: “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 OrdenamientoTerritorial (PPOT).....”

Además expresa que: “Este anteproyecto tendrá vigencia de un año, y no podrá ser renovado.....”

Es decir, que el anteproyecto aprobado tiene vigencia hasta el 02 de octubre de 2019. Este es el caso del anteproyecto Ph Less.

Se adjuntan copias de la Resolución de Anteproyecto 456-B de la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá de 02 de Octubre de 2018, Anexo 7.AD.7.1 y copia del artículo 93 del Acuerdo No.94 de 04 de abril de 2018, Anexo No.7.AD.7.2. Con respeto a la norma a utilizar para la aprobación del anteproyecto en Municipio, se adjunta la resolución aprobado del mismo con fecha: 2/10/2018; tengo a bien indicarles los siguientes puntos: En conclusión: Este anteproyecto fue aprobado y analizado en el Municipio de Panamá con la Norma RM2 (zonificación anterior No. 112, ver Anexo 7.AD.7.3, por tal motivo se permite densidad y altura diferente a las establecidas en el MAB de las normas nuevas de San Francisco (PPOT). El PPOT de San Francisco, aprobado mediante el Acuerdo No. 94 entró en vigencia en la fecha de su promulgación (14 mayo de 2018), por tal motivo en la certificación No. 589-2018 de Miviot de uso de suelo que tiene fecha (24 agosto de 2018), Anexo No. 7.AD.7.4, posterior a ésta, se indica que la zonificación es MAB. Sin embargo, hace mención al acuerdo en base al cual fue certificado el Acuerdo No. 94 (PPOT) que establece la Nueva Zonificación de San Francisco, indica en su artículo 93 (disposiciones transitorias) los puntos con los que se deben cumplir, además se estable el periodo de 6 meses después para los que estuviesen en trámite para utilizar la norma vigente antes de su promulgación el cual culminaba en noviembre de 2018 (mayo-noviembre). Este anteproyecto fue aprobado en Octubre de 2018, por este motivo se mantuvo la densidad y la altura.”

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental y información contenida en la documentación presentada en Fase de Evaluación y Análisis del referido Estudio de Impacto Ambiental; se considera que el mismo cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, y que por

1. El Estudio de Impacto Ambiental presentado cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
2. El Estudio de Impacto Ambiental en mención consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
3. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

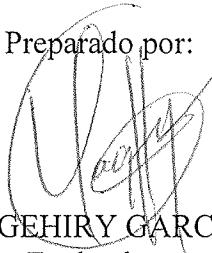
VI. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. LESS**, además, se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutiva de la Resolución de aprobación:

- a. Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- c. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- d. Previo inicio de obras del proyecto, el promotor deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente Certificación de Ubicación Actualizada de la finca 14344, emitida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras o Certificación de Propiedad emitida por el Registro Público de Panamá donde se indique que la misma se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.
- e. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- f. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- g. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”.
- h. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- i. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el

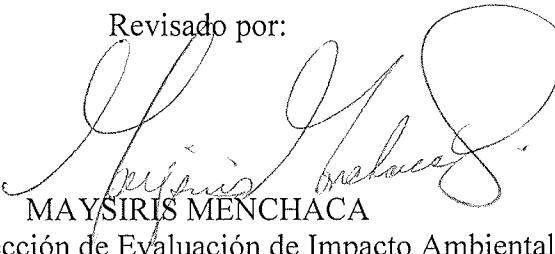
- k. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- l. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- m. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- n. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- o. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- p. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- q. Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

Preparado por:


YAGEHIRY GARCIA
Evaluadora



Revisado por:


MAYSIRIS MENCHACA
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
MAYSIRIS Y. MENCHACA A.
ING. EN MATERIA DE CUENCA Y AMBIENTES
IDONEIDAD N° 8,238-16

Refrendado por:

MARCOS A. SALABARRÍA V.
Director Regional, encargado