

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
DENOMINADO ADMINISTRACIÓN Y ÁREA SOCIAL DE CASA BLANCA (CASA
BLANCA) No.SEIA-158-2019

FORMATO SEIA-FEA-014

I. DATOS GENERALES

FECHA:	10 DE OCTUBRE DE 2019
PROYECTO:	ADMINISTRACIÓN Y ÁREA SOCIAL DE CASA BLANCA (CASA BLANCA)
CATEGORIA:	I
PROMOTOR:	GRAND EMERALD INC.
CONSULTORES:	FABIAN MAREGOCIO y YARISMA MEZA, (IRC-031-08 e IRC-006-06, respectivamente).
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ, DISTRTO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto **ADMINISTRACIÓN Y ÁREA SOCIAL DE CASA BLANCA (CASA BLANCA)**, 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 17 de septiembre de 2019; **JOSÉ BERN BARBERO**, portador de la cédula de identidad personal N° 8-462-86, representante legal de la sociedad **GRAND EMERALD INC.**, presento la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I titulado **ADMINISTRACIÓN Y ÁREA SOCIAL DE CASA BLANCA (CASA BLANCA)**, a desarrollarse en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **FABIAN MAREGOCIO & YARISMA MEZA**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales, para elaborar Estudios de Impacto Ambiental que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las resoluciones **IRC-031-08 e IRC-006-06**, respectivamente.

En fecha 19 de septiembre de 2019, mediante Proveído **DRPM-SEIA-125-2019**; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **ADMINISTRACIÓN Y ÁREA SOCIAL DE CASA BLANCA (CASA BLANCA)**, el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

De acuerdo al EsIA, el proyecto consiste en la construcción de la administración y área social para el Edificio de Apartamentos Casa Blanca para uso residencial con área de construcción total de 1636.09 m² propiedad de las sociedades **GRAND EMERALD INC.**, promotora y

responsable por el desarrollo de la obra. El proyecto contará con Área social: Nivel 000: Área abierta: piscina y áreas verdes de juegos de niños, Casa Club: Salón de eventos y Baños sanitarios. Nivel 100: Oficina de Administración del proyecto, Gimnasio. El Proyecto Administración y Área Social de Casa Blanca (CASA BIANCA) tendrá un área total de construcción en estructura de 1636.09 m², entre áreas abiertas, cerradas y patios, cumpliendo así con las regulaciones establecidas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

El proyecto será construido dentro de un área donde existen otras áreas administrativas y sociales de igual magnitud, razón por la cual se tomarán todas las medidas de seguridad y procedimientos establecidos por las normas de construcción con la finalidad de garantizar la seguridad de los trabajadores dentro del área del proyecto, así como de la seguridad de los vecinos actuales, respetando su derecho a la privacidad y tranquilidad debida. Actividades a desarrollar:

- **Construcción de estructuras:** Corresponde a la instalación de pilotes sobre el cual se edificará el edificio y posterior construcción de todas las estructuras establecidas en el diseño del proyecto (columnas, paredes, losas, vigas, etc.).
- **Instalación de servicios básicos:** De agua potable, energía eléctrica, telefonía, seguridad, sanitarios y otros serán interconectada al Edificio de Apartamentos Casa Blanca de la cual formara parte esta instalación Administrativa y Área Social. El Promotor procederá arealizar los trámites de interconexión requeridos ante las autoridades competentes (IDAAAN, UNION FENOSA, Cable & Wireless, etc.).
- **Pintura y acabados:** Esta es una de las últimas actividades a desarrollar.
- **Prueba y entrega:** Una vez el proyecto esté construido, previa a su entrega la empresa contratista tendrá la responsabilidad y obligación de realizar todas las pruebas de funcionamiento necesario que le garantice al Promotor la seguridad del proyecto y su perfecto funcionamiento. (Autoridades correspondientes ..Cuerpo de Bomberos, Municipio de Panamá, etc.).

El presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, denominado **ADMINISTRACIÓN Y ÁREA SOCIAL DE CASA BLANCA (CASA BIANCA)**, se desarrollará sobre en la Finca Folio Real No 259823 (F) lote K-88, con una superficie de 7042.39 m², ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá, se desarrollará , propiedad de la sociedad **GRAND EMERALD INC.**

Coordenadas (Datum, WGS84; zona 17) del polígonos del proyecto:

Punto	Norte	Este
1	996424	669007
2	996406	669013
3	996395	668934
4	996417	668933

Dichas coordenadas fueron enviadas para su revisión a la Dirección Nacional de Evaluación Ambiental del Ministerio de Ambiente, determinándose que las mismas se ubican en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

El monto aproximado de la inversión del proyecto, es de B/. 300,000.00 mil balboas, aproximados

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

Concordancia del uso de suelo.

Según el **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, el área del proyecto es un área urbana de la ciudad de Panamá zonificada como R1A (Residencial de Baja Densidad). En este sentido el proyecto es compatible con la zonificación del área.

Caracterización del suelo.



Indica el promotor que, el Proyecto Administración y Área Social de Casa Blanca (CASA BLANCA) se encuentra ubicado dentro del Clima Tropical de Montaña Bajo según Mckay 2010. Según su capacidad agronómica el tipo de suelo está clasificado como IV, el cual es arable pero con severas limitaciones en la selección de plantas.

Descripción del uso del suelo.

La información derivada del Estudio de Impacto Ambiental indica que, durante las inspecciones de campo se pudo observar que el 100 % del lote es parte de lo que antiguamente fue el basurero de la ciudad, pero que fue saneado y acondicionado a través de un proyecto de lotificación que dio origen a lo que conocemos hoy día como Costa del Este. En este momento la finca es un lote baldío debidamente servido y planeado para su desarrollo.

Deslinde de propiedad.

- Norte: Avenida segunda Norte.
- Sur: Avenida Costa del Mar.
- Este: Lotes baldíos K-132 y K - 133
- Oeste: Lotes baldíos K-126 y K -127.

Topografía: La topografía de la finca 100 % plana. **Hidrología.** Dentro de la propiedad no se encuentran recursos hídricos superficiales. **Calidad de aguas superficiales:** En el área de influencia directa del proyecto, no se encuentran recursos hídricos superficiales. **Calidad de aire** En el área de influencia del proyecto no se perciben olores provenientes de actividades. No existen fuentes de contaminación atmosférica en las cercanías al área del proyecto. **Ruido.** Como parte de la evaluación del presente estudio de impacto ambiental, realizó un monitoreo de ruido ambiental el 03 de Septiembre del año en curso en los predios del terreno del Proyecto Administración y Área Social de Casa Blanca (Casa Blanca) a través del uso de un sonómetro portátil marca Soundpro SE/DL. Las mediciones resultaron en un promedio de nivel sonoro de 70.5 dBA como ruido ambiental, lo que indica que el ruido ambiental se encuentra por encima del límite máximo permisible según lo establece el decreto N° 1 del 15 de Enero del 2004 del ministerio de Salud. **OLORES.** Durante las inspecciones de campo no se percibió presencia de olores molestos dentro del área del proyecto y sus colindancias

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO.

Características de la flora

El terreno está conformado 100% por grama bajo un régimen de mantenimiento.

Caracterización vegetal, inventario forestal.

No fue necesario realizar el inventario forestal, debido a que no existe vegetación arbórea ornamental y gramínea plantada

Características de la fauna

En el estudio se registra que en el terreno donde se ubicará proyecro. No se observó animales silvestres dentro del lote. Solo algunas aves urbanizadas comúnmente conocidas como changos (*Quiscalus mexicanus*).

Ambiente Socioeconómico

Uso actual de la tierra en sitios colindantes

El promotor indica en el EsIA que en el área general donde se desarrollará el proyecto es urbana con usos residenciales y comerciales, cuya zonificación es R-1A (Residencial de Baja Densidad), por lo que es compatible con el presente proyecto.

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

El promotor indica en el EsIA, que para determinar la percepción de la población ubicada en torno al proyecto, el área a evaluar es un área con predominio de locales comerciales y oficinas cercanas al proyecto, se entrevistó a los ciudadanos próximos al proyecto así como a negocios cercanos para escuchar sus opiniones, luego se procedió a realizar encuestas con el objetivo de conocer su información y recomendaciones de cómo proceder con respecto al desarrollo del proyecto

Metodología utilizada para la aplicación y análisis de encuestas

El promotor indica en el EsIA que se procedió a entrevistar a los pobladores del área aledaña al proyecto para escuchar sus opiniones, luego se procedió a realizar encuestas con el objetivo de conocer su información y recomendaciones de cómo proceder con respecto al desarrollo del proyecto.

Para el caso de las encuestas aplicadas a los ciudadanos encontrados en los alrededores al Proyecto Administración y Área Social de Casa Blanca (Casa Blanca), la misma fue bien



acogida ya que todos los entrevistados o abordados respondieron a la misma lo que nos puede llevar al siguiente análisis, primero, que los mismos están de acuerdo con el proyecto, segundo, que consideran el proyecto como un evento de importancia para el sitio donde se desarrollará. Se aplicaron 27 encuestas a los ciudadanos el 03 de septiembre del 2019 que transitan alrededor del proyecto, propietarios de negocios y empleados de locales comerciales.

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- En referente al género, de las personas encuestadas el 52 % eran de sexo masculino, mientras que el 48 % eran femeninas.
- El 37% de las personas encuestadas conocía del proyecto y un 63 % desconocía del proyecto.
- El 96 % de los participantes indico que el proyecto no producirá impactos negativos al ambiente.
- Un 96% de los encuestados opinan que el proyecto traerá beneficios lo cual se interpreta como un proyecto de bajo impacto ambiental, pero que traerá beneficios sociales a la comunidad.
- El nivel universitario(52%) es el que predomina entre los entrevistados y encuestados, seguidos del nivel de bachiller (26%), primaria (11%), técnico (11%) y pre media (0%).

Recomendaciones le daría usted al promotor para la realización de este proyecto?

- Tomar medidas de seguridad para proteger a las personas.
- Que el proyecto finalice en el tiempo establecido, sin demoras.
- Que se cumplan con las normas ambientales.
- Establecer buenas coordinaciones para la ejecución del trabajo
- Manejar apropiadamente los residuos y se recicle.
- Cuidar el ambiente

Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados. Indica el promotor que **NO APLICA**.

El lugar donde se desarrollará el proyecto no presenta sitios históricos, arqueológicos ni culturales que hayan sido declarados como tales.

Descripción del paisaje

El área donde se ubica el proyecto, es un área totalmente urbano. Alrededor del proyecto se encuentran edificios de apartamentos

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS

Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.

El proyecto generará los siguientes impactos positivos:

- Contratación de mano de obra eventual.
 - Valoración de las propiedades.
- a. Medidas de prevención de la contaminación del aire
 - b. Medidas de prevención del Incremento de ruido
 - c. Medidas de prevención de la contaminación por residuos líquidos.
 - d. Medidas de prevención de la contaminación por residuos sólidos

II. Componente Ecológico

- a. Medidas de mitigación sobre el impacto a la vegetación

III. Componente Social y Económico

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

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



Además, se sugiere que en adición a los compromisos contempladas en el EsIA, el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive 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, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, previo inicio de la construcción.
- d. 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).
- e. 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.
- f. 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.
- g. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- h. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- i. 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.
- j. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- k. 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”.
- l. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- m. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- n. Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

IV. CONCLUSIONES

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



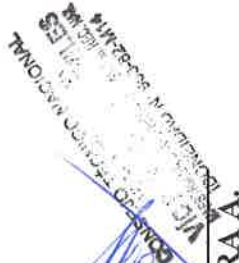
efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.

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.

V. RECOMENDACIONES

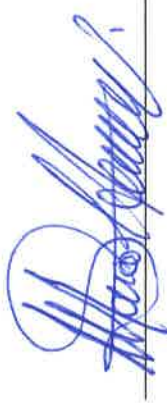
- Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o mediadas que no estén contempladas en el EsIA aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012, Decreto Ejecutivo No. 36 de 1 de junio de 2019 y demás normas concordantes y complementarias.
- Luego de la evaluación integral, se recomienda **APROBAR** el EsIA categoría I, correspondiente al proyecto denominado **ADMINISTRACIÓN Y ÁREA SOCIAL DE CASA BLANCA (CASA BLANCA)**.


VÍCTOR GUERRA A.
Técnico Evaluador




MAYSIRIS MENCHACA
Jefa Sección de Evaluación de Impacto Ambiental





MARCOS A. SALABARRIA V.
Director Regional, encargado

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
MARCOS A. SALABARRIA V.
ING. EN C. AMBIENTALES CENE. DAN. REC. N°
IDONEIDAD N° 4-661-02-M08