

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA  
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
DENOMINADO “PH TORRE 74”

Informe Técnico No. 163-2019

FORMATO EIA-FEA-014

## I. DATOS GENERALES

FECHA:	<b>24 DE OCTUBRE DE 2019</b>
PROYECTO:	<b>PH TORRE 74</b>
CATEGORIA:	<b>I</b>
PROMOTOR:	<b>Z &amp; Z, ARQUITECTURA, S.A.</b>
CONSULTORES:	<b>CABALLERO MOSQUERA, GLADYS MARIA (IRC-083-09) HERNANDEZ CASTILLA, BRISPULO (IAR-038-99)</b>
LOCALIZACIÓN:	<b>CALLE CARTAGENA CON CALLE LAS BAHAMAS, CORREGIMIENTO DE BETANIA, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ</b>

## II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto “**PH TORRE 74**”; 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, modificado por el decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 36 de 1 de junio de 2019.
- 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 septiembre de 2019, la sociedad **Z&Z, ARQUITECTURA, S.A.**, a través de su representante legal el señor **EMANUELLE DE SANCTIS**, varón, nacionalidad italiana, portador de la cédula de identidad personal No. N-21-1257, presento la solicitud de evaluación a través del sistema PREFASIA el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I titulado **PH TORRE 74**, a desarrollarse en el corregimiento de Betania, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los señores **CABALLERO MOSQUERA, GLADYS MARIA** y **HERNANDEZ CASTILLA, BRISPULO**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IRC-083-09 y IAR-038-99, respectivamente.

En fecha 17 de septiembre de 2019, mediante Proveído **DRPM-SEIA-124-2019**; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **PH TORRE 74**, 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 un edificio de apartamentos de planta baja y 11 altos, distribuidos de la siguiente manera: Estacionamientos y accesos al edificio en Nivel 00 a nivel 100, estacionamientos y área social en nivel 200, nivel 300 a nivel 1100, 4 apartamentos por piso para un total de 36 apartamentos con sala, comedor, 1 recámara, cocina, baño y lavandería, escaleras, 1 elevador, rociadores.

El Proyecto se ubica en Calle Cartagena con Calle las Bahamas, Corregimiento de Betania, distrito de Panamá, provincia de Panamá, en la finca con Folio Real No 20831, lote J-67, tomo 495, con un código 8700, con una superficie de 522.00 m<sup>2</sup>. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS 84) que se indican a continuación:

Punto	Datum	Norte	Este
1	WGS84	996749.51	662516.21
2	WGS84	996752.16	662535.54
3	WGS84	996725.73	662539.14
4	WGS84	996723.19	662519.69

Dichas coordenadas fueron enviadas para su revisión a la Dirección Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, determinándose que las mismas se ubican en el corregimiento de Betania, 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

denominado proyecto **PH TORRE 74**, menciona la Caracterización del suelo: “....*El área estudiada se encuentra dentro de la formación Panamá, oligoceno inferior a superior. Principalmente aglomerado generalmente andesítico en tobas de grano fino. Incluye conglomerado depositados por corrientes, ver Mapa Geológico de Panamá-Atlas Ambiental de Panamá....*”

Uso de suelo: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...*El uso de suelo de la zona corresponde a un uso residencial y comercial. Luego de visitar el área se observan edificios residenciales, casas y negocios....*”.

Deslinde de la propiedad: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*Al Norte: Calle 146, Al Sur: lote de terreno j-68, Al Este: calle 127, Al Oeste: el lote de terreno j-66*”.

Topografía: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*La topografía del terreno donde se desarrollarán las actividades es un terreno con pendiente suave por los que se requiere acondicionarse*”.

Hidrología: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*En el área de influencia directa del proyecto no se encuentran cursos de agua*”.

Calidad de aguas superficiales: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*No aplica, ya que dentro del área del proyecto no hay aguas superficiales*”.

Calidad del aire: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “*Durante la visita realizada al polígono a desarrollar, se observa que en el área de influencia directa del proyecto no existen empresas ni industrias molestas, el tráfico está constituido por vehículos livianos y pesados que transitan por el área. Durante el desarrollo de las actividades se ejecutarán una serie de medidas que coadyuven a minimizar los efectos generados durante el desarrollo constructivo*”.

Ruido: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “*Las principales fuentes de ruido proceden de la gran afluencia vehicular que existe en el sector*”.

Olores: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “*En el sitio del proyecto no se percibieron olores molestos durante la inspección al área*”.

## DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO

Con respecto a la característica de la flora el promotor en el EsIA presentado menciona que: “*El terreno en el cual se desarrollaría el proyecto cuenta con maleza, rastrojo, en este se encuentra una residencia la cual será demolida*”.

Caracterización vegetal, Inventario forestal: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*No aplica. En el área de influencia directa del proyecto no hay vegetación arbórea. Los árboles que se observaron pertenecen al lote colindante con el proyecto*”.

Fauna: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*No se observan especies animales en la cercanía del área de influencia, debido a la total intervención antrópica en el área de huella del proyecto*”.

## DESCRIPCIÓN DEL SOCIOECONÓMICO

El polígono donde se desarrollara el proyecto **PH TORRE 74**, está ubicado en Calle Cartagena con Calle las Bahamas, corregimiento de Betania, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Percepción local del proyecto, obra o actividad (a través del plan de Participación ciudadana) el Estudio de Impacto Ambiental, el 31 de agosto y el 2 de septiembre, se entregaron volantes informativos en el área de influencia directa de ejecución de la obra y se realizaron encuestas a los vecinos residencia y empresas de la obra. Se realizaron un total de 14 encuestas.

### Resultados de la Participación Ciudadana

- De los encuestados el 50% corresponde a residentes, el 29% a trabajadores del área y un 21% a comerciantes.
- De los 14 encuestados el 64% corresponde a mujeres y el restante 36% es de hombres.
- Todos los encuestados son mayores de edad, según la información recabada. Siendo un 14% al rango de 18 a 30 años, en mayor número se tiene el 50% de encuestados en un rango de 31 a 50 años y un 36% pertenece al rango de 51 a 65 años.
- El 43% de los encuestados tienen más de 10 años de residir en el área, el 36% entre 2 a 5 años de residir o trabajar en el sector y un 21% tiene más de 0-1 año.
- Las personas encuestadas no tenían conocimiento del proyecto. Por tal razón el 93% no conoce del proyecto y un 7% si conoce del proyecto.

- Luego de explicar a los encuestados, las características del proyecto el 43% considera que el proyecto es negativo para su comunidad, 36% es positivo y un 21% no sabe.
- De las respuestas obtenidas por parte de los encuestados el 43% no está de acuerdo con el proyecto, 43% estaría de acuerdo y un 14% necesita más información.
- Con la ejecución del proyecto que problemas sociales considera que este proyecto les causaría. Los encuestados nos indican que existirán problemas con los estacionamientos, daños a las vías, tranques.
- Con la ejecución del proyecto que problemas ambientales considera que este proyecto les causaría. De los problemas ambientales se señalan: Generación de basura y polvo; Ruido.
- Los encuestados consideran que con el desarrollo del proyecto se generarán fuentes de empleos y otros indican que no les traerá ningún beneficio, aumento en el valor de las propiedades.

Se señala que durante la construcción se darán las siguientes situaciones:

- Trabajos nocturnos fuera de horario
- Obstrucción de las calles
- Acumulación de basura en las calles
- Robos
- Accidentes
- Carga y descarga de mercancía/materiales desde la calle ocasionando tranques.
- Estacionamiento de concreteras en la calle

En referencia a lo presentado en el EsIA en sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados: “*El área en la cual se pretende desarrollar el proyecto se encuentra totalmente intervenida, por la construcción de viviendas y locales comerciales, por lo que se considera que este no entra en contradicción con valores históricos, arqueológicos y/o cultural-religiosos ni se aparta de lo normativo relacionado con la protección ambiental, el área en la cual se desarrollará el proyecto es un área impactada por construcciones de residencias, locales comerciales y es de alto tráfico. Sin embargo, de darse algún hallazgo los promotores del proyecto darán aviso inmediato a las autoridades competentes*”.

#### IMPACTOS A GENERARSE DURANTE EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

- Generación de desechos
- Alteración de las características del suelo
- Probable contaminación en el caso de derrames accidentales
- Alteración de la calidad del aire por emisiones
- Alteración de los niveles de ruido
- Modificación del paisaje
- Riesgo de accidente ocupacional y de transito
- Afectaciones a los residentes del sector
- Afectación de infraestructura pública y privada

Después de haber realizado la evaluación del contenido del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **PH TORRE 74**, se puede indicar que dicha documentación cumple con los requisitos mínimos establecidos, que se consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y que en la misma se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas, así como también el Plan de Manejo Ambiental del proyecto propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos, a generarse por el desarrollo del mismo. Siendo así, podemos considerar que dicho proyecto es ambientalmente **VIABLE**, siempre y cuando cumpla con todas las medidas y normas establecidas en el EsIA.

## V. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **PH TORRE 74** y la declaración jurada presentada por el representante legal de la sociedad promotora del proyecto, se concluye lo siguiente:

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, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 36 de 1 de junio de 2019.
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 y modificado por el Decreto Ejecutivo No. 36 de 1 de junio de 2019.
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

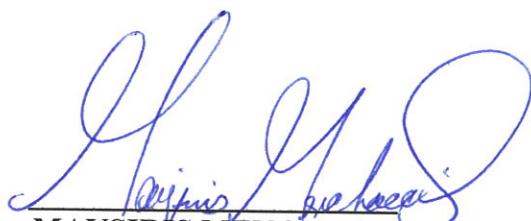
Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **PH TORRE 74**; además, se sugiere que en adición a las medidas contempladas en el estudio, el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutiva de la Resolución de aprobación.

- a. 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.
- b. 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).
- c. El promotor deberá indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente del inicio de ejecución de su proyecto.
- d. El promotor deberá cumplir con el Manual de Especificaciones Ambientales, Capítulo 3. Denominado Demolición, remoción y reubicación de estructuras y obstrucciones del Ministerio de Obras Públicas (MOP), 2002. Con el objetivo que se realice el trabajo minimizando la contaminación y el daño al ambiente causadas por las operaciones de construcción.
- e. El promotor deberá tramitar el permiso de Demolición de Obras y Estructuras existentes, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Capítulo XII del Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016.
- f. Previo inicio de obra el promotor deberá presentar los permisos de demolición y anteproyecto aprobado del Municipio de Panamá, ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente
- g. 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.
- h. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.

- i. El promotor deberá implementar un Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario.
- j. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- k. 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.
- l. 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"
- 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. 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.
- o. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante la fase de construcción del proyecto.
- p. Realizar el mantenimiento periódico de manera eficiente de las letrinas portátiles que indica el EsIA, serán utilizadas durante la fase de construcción.
- q. 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.
- r. 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.
- s. Para la descarga de aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 de Descargas de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.
- t. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- u. 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.



JHOELY CUEVAS  
Técnico Evaluador



MAYSIRIS MENCHACA  
Jefa Sección de Evaluación Impacto  
Ambiental

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
MAYSIRIS Y. MENCHACA A.  
ING. EN MANEJO DE CUENCA Y AMBIENTE  
IDONEIDAD N° 8,238-16



MARCOS A. SALABARRIA V.  
Director Regional, encargado

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
MARCOS A. SALABARRIA V.  
MGTER. EN C. AMBIENTALES CIENF. MAN. REC. N°  
IDONEIDAD N° 4-661-02-M08

