

**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA**  
**DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**Informe Técnico de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental denominado  
PH ALTO RIO**

Informe Técnico No. 132-2017

I. Datos Generales	
Proyecto:	PH ALTO RIO
Promotor:	DESARROLLO ALTO RIO, S.A.
Categoría:	I
Consultores ambientales:	SEABELL PASTOR IRC-060-07 / GLADYS BARRIOS IRC-070-07
Localización del proyecto:	CORREGIMIENTO DE RIO ABAJO, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ
Fecha de inspección:	Sin observaciones
Fecha de informe:	24 de abril del 2017
Técnico Evaluador:	Alexis Abrego

**II. Objetivos**

Verificar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto PH ALTO RIO cumple con 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 975 de 23 de agosto de 2012.

**III. Fase de recepción**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, el día 3 de abril de 2017, la sociedad **DESARROLLO ALTO RIO, S.A.**, persona jurídica debidamente registrada en Mercantil Folio No. 155639674, desde el 9 de noviembre de 2016, a través de su Representante Legal, señor **ROLANDO ALEXIS VIETO MAGALLON**, varón, panameño, con cédula de identidad personal No. 2-708-952, presentó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado PH ALTO RIO, elaborado bajo la responsabilidad de SEABELL PASTOR y GLADYS BARRIOS, personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales que lleva el Ministerio de Ambiente, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IRC-060-07 e IRC-070-07 respectivamente.

**IV. Breve Descripción del proyecto**

De acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental, el proyecto denominado PH ALTO RIO, consiste en la construcción de un edificio para uso residencial que cuenta con 29 niveles, los cuales se distribuirán de la siguiente manera:

- **Planta baja (Nivel 0.00):** contará con 5 depósitos, tinaqueras para la recolección de residuos sólidos, área para el tanque de gas, cuarto eléctrico, generadores eléctricos, cuartos de bomba contra incendio, cuarto de bombas de agua potable, acelerógrafo,

tanque de agua soterrado, oficina para el conserje, vestíbulo, 23 estacionamientos, maceteros.

- **4 niveles de estacionamientos (Nivel 100 @ Nivel 400):** del nivel 100 al 300 se contará con 27 estacionamientos, en el nivel 400 se contará con 29 estacionamientos. En todos los niveles de estacionamientos se contará con áreas para depósito.
- **Área social y apartamentos (Nivel 500):** albergará tres unidades departamentales. Los apartamentos consisten en una recámara, dos baños, una sala, un comedor, cocina, lavandería, balcón para aire acondicionado. Además de que en este nivel se ubicará una de las áreas sociales del edificio.
- **19 Plantas típicas de apartamentos (Nivel 600 @ Nivel 2,400):** cada nivel albergará seis unidades departamentales. Los apartamentos consisten en una recámara, dos baños, una sala, un comedor, cocina, lavandería, balcón para aire acondicionado.
- **Área social y apartamentos (Nivel 2,500):** albergará tres unidades departamentales. Los apartamentos consisten en una recámara, dos baños, una sala, un comedor, cocina, lavandería, balcón para aire acondicionado. Además de que en este nivel se ubicará una de las áreas sociales del edificio.
- **Azotea (Nivel 2,600)**
- **Cuarto de Máquinas de ascensores (Nivel 2,700)**
- **Tanque de Agua potable de suministro y contra incendios (Nivel 2,800)**

El edificio contará con ascensores y escaleras que comuniquen los diferentes niveles.

El proyecto PH ALTO RÍO se desarrollará sobre la finca No. 4170, Código de Ubicación 8700, con una superficie de 1200 m<sup>2</sup>, ubicada en el corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá, según certificación expedida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, visible a foja 12 del expediente administrativo. La finca es propiedad de la sociedad CENTENNIAL OFFICE, S.A., según certificación expedida por el Registro Público, visible foja 5 del expediente administrativo, quien otorgó la autorización correspondiente al promotor para el desarrollo del proyecto. La finca se ubica dentro de las siguientes coordenadas UTM, datum NAD 27:

**Coordenadas de localización del Proyecto**

Punto 1	Punto 2	Punto 3	Punto 4	Punto 5
664413 E	664404 E	664382 E	664365 E	664361 E
996378 N	996386 N	996365 N	996348 N	996355 N

**Revisado por el Dpto. de Geomática del Ministerio de Ambiente**

El monto global de la inversión del proyecto según datos suministrados por el promotor, es de doce millones de balboas (B/. 12,000,000.00).

## V. Breve descripción del EsIA

### Medio Físico:

Esta finca colindan con:  
**Norte:** colinda con lote baldío  
**Sur:** colinda con lote baldío  
**Este:** colinda con Calle Cuarta Río Abajo  
**Oeste:** colinda con residencia unifamiliar

El promotor indica que la topografía del terreno es semiplana presentando las mayores pendientes en el área posterior del proyecto (al oeste). En el área de influencia directa del

proyecto no se observan fuentes de aguas superficiales. El área donde se construirá el proyecto se encuentra en un sector en donde la calidad del aire está definida por las descargas del concurrido tráfico vehicular que transita en Calle Cuarta Río Abajo, vía secundaria que conecta arterias principales del tránsito de la ciudad de Panamá como lo son Vía España y la Avenida La Pulida. Para determinar los niveles de ruidos en el área del proyecto, el promotor realizó un monitoreo obteniendo resultados que exceden los límites máximos permisibles establecidos en el Decreto Ejecutivo N° 1 de 15 de enero de 2004. Al momento del levantamiento en campo no se percibieron olores molestos, ni se detectaron fuentes generadoras de los mismos como industrias.

#### **Medio Biológico:**

El promotor en el estudio indica que el área de construcción del proyecto se encuentra intervenida, la vegetación identificada corresponde a especies herbáceas, cuatro papayos, dos palmas cocoteras y un árbol de ceylon ironwood; Además, señala que durante las inspecciones realizadas no se observó ningún espécimen de fauna silvestre.

#### **Medio Socioeconómico-Cultural y Percepción Ciudadana:** Atendiendo el Artículo No. 29 del Decreto Ejecutivo N°. 123 de agosto de 2009, el cual ha sido modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011.

Para conocer la percepción del proyecto por parte de la población, el promotor realizó encuestas de opinión en los alrededores del área de influencia del proyecto, a una muestra de 14 personas, el día 25 de noviembre de 2016.

##### **De las tendencias de opinión respecto al proyecto, se puede indicar lo siguiente:**

- El 92.9% de los consultados están de acuerdo con la ejecución de la obra, principalmente porque con el proyecto se le explico que la actividad comprendía exclusivamente la construcción de un edificio tipo residencial, manifestando que ese tipo de actividad no les perjudicaría de manera alguna como mano de obra del área ni como residentes.
- Los encuestados señalaron en un 85.7% que el proyecto descrito No causará perjuicios ambientales. Un 14.3% (equivalente a 2 personas) señalaron que si habría afectación en vista de la generación de desechos la cual podría aumentar en el área por la ocupación de los nuevos inquilinos.
- El 78.6% de los encuestados dijeron no haber percibido problema ambiental alguno en el área, el resto comentaron y señalaron que algunos de los problemas que se perciben son: malos olores, desechos sólidos, aguas negras.
- El 85.7% de las personas encuestadas, opinan que el Proyecto no genera ningún tipo de problema ambiental.

#### **Sitios históricos, arqueológicos y culturales:**

El promotor indica en el estudio que el sitio del proyecto No se encuentra señalado por el Instituto Nacional de Cultura u otra institución por no poseer elementos de valor histórico, arqueológico o cultural.

#### **Impactos Ambientales, a generarse de carácter negativo no significativo.**

Basados en el documento presentado, el promotor indica que el proyecto tendrá los siguientes impactos:

##### **Descripción de impactos negativos no significativos**

- Alteración de la calidad del aire
- Incremento en los niveles de ruido
- Generación de desechos sólidos
- Contaminación del suelo
- Erosión del suelo

- Generación de aguas residuales
- Remoción de vegetación

#### Descripción de impactos positivos

- Generación de empleos directos e indirectos

### VI. Análisis Técnico

El promotor en el estudio de impacto ambiental presentado, cumple con todos los requisitos dispuestos 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.

### VII. Conclusiones

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental y documentación presentada, se concluye lo siguiente:

Que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **PH ALTO RIO** cumple con 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 975 de 23 de agosto de 2012.

### VIII. Recomendaciones

Con lo antes expuesto, se recomienda **Aceptar** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **PH ALTO RIO**. Además, se sugiere que en adición a las medidas contempladas en el estudio, el promotor cumpla con las abajo señaladas, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutiva.

1. 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.
2. Presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, cada cuatro (4) meses y durante la fase de construcción un informe 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. Este informe deberá ser elaborado por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor del proyecto, tal cual se indica en el Artículo 57 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
3. El promotor del proyecto deberá contar con la certificación de uso de suelo otorgado por la autoridad competente, previo inicio de la ejecución del proyecto.
4. Responsabilizarse del Manejo de 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.
5. Dar atención en lo correspondiente, a cualquier denuncia o señalamiento de molestia que pudiesen manifestar los vecinos del proyecto. Cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto, el

promotor actuará siempre mostrando su mejor disposición a conciliar con las partes actuando de buena fe.

6. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
7. Implementar medidas de mitigación para prevenir que los canales y drenajes pluviales de alcantarillados sean afectados por las actividades del desarrollo y operación del proyecto.
8. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
13. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 45-2000 que adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo que generen Vibraciones.
14. Para la descarga de aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 Agua. Descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
15. 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.

Preparado por:

Revisado por:

  
Alexis Abrego  
Técnico Evaluador

  
Maysiris Menchaca  
Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudio de Impacto Ambiental

Panamá, 18 de octubre de 2019

Señores,

**MARCOS A. SALABARRÍA V.**

Director Regional Encargado

**Ministerio de Ambiente**

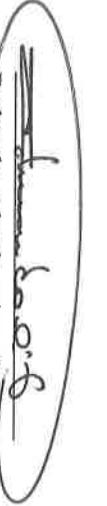
Ciudad de Panamá

Un cordial saludo Señores Ministerio de Ambiente de Panamá, agradeciéndole de antemano el tiempo dedicado para con nosotros.

Yo, Rolando Alexis Vieto M. con cédula de identidad personal No. 2-708-952, me notificó por escrito de la Resolución de aprobación No. DRPM-IA-115-2017 del 27 de abril de 2017 correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto categoría I denominado P.H. ALTO RÍO y a su vez autorizo a la Lcda. Rocío del Carmen Castillo Q. con cédula de identidad personal No. 8-914-1046 a retirar dicha documentación en sus oficinas ubicadas en Ancón, Altos de Curundú, Edificio 501 Ave. Ascanio Villalaz.

Sin otro particular.

Atentamente,

  
Rolando Alexis Vieto M.  
Representante Legal

**CONSTRUCTORA MP, S.A. / DESARROLLO ALTO RÍO, S.A.**

