

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO

AMBIENTAL SEIA-No. 043-2020

OCEAN HOUSE – TORRE 100

I. DATOS GENERALES

FECHA:	6 DE MARZO DE 2020.
PROYECTO:	OCEAN HOUSE – TORRE 100.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	ALFA ASSETS GROUP, INC.
CONSULTORES:	CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011). YANIXA ASPRILLA (IRC-034-2004).
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **OCEAN HOUSE – TORRE 100**, 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 28 de febrero de 2020; la sociedad denominada **ALFA ASSETS GROUP, INC.**, inscrita en el Registro Público a Folio No. 840222; representada legalmente por la señora MARIE ALEJANDRA ORDOÑEZ CHEA, mujer, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-490-869; 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 **OCEAN HOUSE – TORRE 100**; elaborado bajo la responsabilidad de CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011) y YANIXA ASPRILLA (IRC-034-2004); personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

En fecha 28 de febrero de 2020, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-029-2020, ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **OCEAN HOUSE – TORRE 100**, 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 un edificio residencial de 19 niveles (Pb + 4 pisos de estacionamiento, área social, 12 plantas típicas y azotea). Constan de un área cerrada aproximada de 36688.96 m² y un área abierta de 4028 m². El proyecto contará con 182 apartamentos en total: 9 apartamentos de 1, 2, 3 recámaras en área social; 14 apartamentos de 1, 2, 3 recámaras en nivel 6000, 7000, 9000, 10000, 11000, 12000, 14000, 17000; 14 apartamentos de 2, 3 recámaras en nivel 8000, 13000, 15000, 16000; Vestíbulo en planta baja; tanque de agua para rociadores; tanque de agua de reserva; Generador; Cuarto Eléctrico; Cuarto de bombas; medidores; cuarto de basura; depósitos; ascensores y escaleras.

El proyecto será desarrollado sobre una superficie de 3465.55 m² de la finca 30170653, ubicada en el corregimiento de Juan Díaz, 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:

PUNTOS	NORTE	ESTE
1	997480 /	670820 /
2	997841 /	670862 /
3	997815 /	670907 /
4	997771 /	670874 /

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 Juan Díaz, corregimiento de Panamá, provincia de Panamá.

El promotor indica que el monto destinado para la construcción del proyecto es de diecinueve millones ochocientos setenta y cinco mil seiscientos ochenta y dos con cuarenta y un centésimos de Balboas (B/. 19875682.41)

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:

“Por las características del sitio donde se ubicara el proyecto donde se desarrolla el proyecto PH ORIGINARIO SANTA MARIA GOOLF & COUNTRY CLUB., en construcción, la superficie del mismo está en su totalidad cubierto de suelo de material de relleno y concreto.”

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...El uso actual de la tierra donde se desarrollará el proyecto es de alta densidad y comercial aprobado por el MIVIOT.”

Deslinde de propiedad

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

La propiedad tiene los siguientes colindantes:

Noreste: Propiedad de Ideal Living Corp.

Noroeste: PH Originario Santa María Golf and Country Club.

Sureste: Avenida Circunvalación Sur.

Suroeste: PH Originario Santa María Golf and Country Club.

Topografía

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...el lote presenta niveles planos dentro de su área útil, el terreno fue rellenado y nivelado...”

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Dentro de la propiedad del sitio de la futura construcción no se encuentran recursos hídricos superficiales...”

Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Dentro de la propiedad no se encuentran recursos hídricos superficiales.”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área de influencia del proyecto no se perciben olores provenientes de actividades industriales, urbanas o agrícolas y No existen fuentes de contaminación atmosférica en las cercanías al área del proyecto. La calidad atmosférica del sector del área que forma parte de la finca puede ser considerada, regular, debido a que, el tráfico vehicular de los camiones que transportan el material a las nuevas construcciones de edificaciones residenciales hacia la urbanización es considerable bajo por la poca frecuencia de los mismos en esta época...”

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No se identificaron fuentes emisoras de ruido en las áreas cercanas al proyecto, excepto del ruido generado por los vehículos que transitan por el corredor sur y alledañas al área de proyecto, el cual no es considerado significativo.”

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No se realizaron muestreos de partículas ni olores debido a que no existen fuentes fijas de emisiones en el área de proyecto. Las fuentes móviles se limitan a los vehículos del proyecto. Por lo tanto, se estima que la calidad del aire es buena.”

AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...en el área del proyecto no existe vegetación arbórea y leñosa.”

Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente

“...en el área del proyecto no existe vegetación arbórea de importancia.”

Características de la fauna

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...se observó a la fecha la presencia de mamíferos pequeños, roedores, insectos, reptiles o aves. Por lo que no existen elementos de fauna en el área...”

AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

Uso actual de la tierra en sitios colindantes

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En los sitios colindantes al proyecto, en la parte norte el uso predominante es residencial, comercios, edificios PH, en crecimiento destacando la presencia de residenciales, urbanísticos y cancha de golf entre otros.”

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Para determinar la percepción de la población ubicada en torno al proyecto, se realizó una encuesta...”

“...la muestra es representativa del total de locales comerciales, viviendas ubicadas en el área y sus alrededores registrados en el corregimiento de San Francisco. La misma se realizó el día 07 de noviembre del año 2019.”

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- el 100% de los encuestados eran de sexo masculino, mientras que el 0 % femenino.
- El 45% de los encuestados manifestó encontrarse en el rango de edad de 18 a 29 años, el 40% en el rango de 30 a 39 y el 15% en el rango mayo de 40 años de edad.
- El 100% de los encuestados indicó tener nivel educativo secundario.
- El 100% de los encuestados trabaja en el área.
- El 100% de los encuestados sabe del proyecto.
- El 100% de los encuestados considera que el proyecto no afectará la tranquilidad del área en cuanto a la seguridad social.
- El 100% de los encuestados señaló que el proyecto no afectará los recursos naturales.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto no es una actividad peligrosa, en base a la construcción de la torre departamental.
- El 100% de los encuestados señaló que el proyecto no ocasionará daño irreparable al ambiente.
- El 100% de los encuestados señaló que el proyecto beneficiará a la comunidad.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto no lo afectará personalmente.
- El 100% de los encuestados señaló estar de acuerdo con el proyecto.

Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No se han observado ni ha encontrado restos arqueológicos o culturales en el material de préstamo transportado al proyecto e igualmente en la zona donde proviene. Tampoco se identifican sitios históricos o culturales cercanos al área del proyecto y en las áreas de préstamo para el relleno.”

Descripción del paisaje

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El área donde se ubica el proyecto es eminentemente un área con desarrollo Residencial, no presenta el paso de quebradas y ríos, no observamos presencia de fauna y flora de importancia. Suelo cubierto de concreto armado y piedra de cantera en el área proyectada para la construcción de la torre departamental. En el área de influencia indirecta del proyecto, existe fuente de ruido y emisiones de gases y partículas por las actividades constructivas y el paso vehicular que transita por el corredor sur.”

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS

- Afectación de la calidad de aire por aumento de las partículas de polvo y generación de gases por combustión vehicular, equipo y maquinaria.
- Afectación de la calidad del aire por aumento de las partículas de polvo.
- Aumento en el ruido ambiental.
- Afectación (molestias por polvo o ruidos) a residentes o trabajadores cercanos.
- Generación de desechos sólidos y líquidos.
- Afectación al paisaje/impacto visual.
- Afectación del suelo de relleno por movimiento de suelo, compactación y pavimentación.

Descripción de las medidas de mitigación a aplicar.

- No dejar encendidos innecesariamente los motores.
- Proteger contra el viento los amontonamientos de materia prima e insumos al aire libre.
- Evitar mantener suelos desnudos que liberen partículas con el viento.
- Minimizar el uso de bocinas, silbatos, sirenas y/o cualquier forma considerablemente ruidos de comunicación de la maquinaria pesada y los camiones de carga.
- Mantener los silenciadores del equipo y maquinaria utilizada en buen estado, así como el engrase adecuado de las piezas.
- No trabajar con equipos ruidosos antes de las 6:00 am o después de las 6:00 pm de lunes a viernes, sábados después de las 12:30 p.m., ni en domingos o feriados (a cualquier hora). Esta medida se aplica particularmente en la fase de instalación o construcción de la planta.
- Mantener cerradas las cubiertas o “tapas” de los equipos; recluirlas dentro de mamparas o cabinas de supresión sonora en caso que dichos equipos carezcan de ellas.
- Remover regularmente los sólidos que se acumulen durante la construcción de la torre — 100.
- Prevenir el escape de partículas a través de un diseño adecuado y técnicas de ingeniería.
- Mantener una superficie de rodadura que minimice que el polvo se levante al paso de los vehículos.
- Mantener siempre la vía libre de cualquier obstáculo (desechos sólidos, caliche, escombros, materiales de construcción, etc.).
- Mantener (en lo posible) libre de suelo y polvos.
- Colocar señalización vial vertical y horizontal de precaución a la entrada del proyecto.
- Remover diariamente amontonamientos de materia prima e insumos al aire libre.
- Monitoreo constante del manejo y disposición final de los desechos a los sistemas autorizados de recolección de desechos (sólidos y líquidos), en cumplimiento de manuales y normas aplicables al proyecto autorizados por las Autoridades competentes.
- Mantener siempre la vía libre de cualquier obstáculo (equipos, desechos sólidos, caliche, escombros, materiales de construcción, etc.).
- Afectación del suelo de relleno por movimiento de suelo, compactación y pavimentación
- No acumular desechos orgánicos (alimentos), en el área de influencia directa del proyecto.

- Mantener el contrato de recolección de desechos sólidos con un contratista especializado en su manejo y disposición final.
- Mantener la recolección de los desechos en bolsas plásticas y transportarlas al lugar de acopio temporal colectivo (contenedores).
- Mantener limpias y sin obstáculos el área donde estarán ubicados los contenedores.
- Mantener los puestos de trabajo de carácter temporal y permanente durante la construcción y ocupación de la torre departamental.

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental; se determinó que el Estudio de Impacto Ambiental objeto de evaluación cumplió con los requerimientos establecidos en el 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, y demás normas complementarias y concordantes; aunado a 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; se considera el desarrollo del proyecto viable.

IV. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **OCEAN HOUSE – TORRE 100**, 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.
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

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **OCEAN HOUSE – TORRE 100**, 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 resolutive de la Resolución de aprobación:

- a. 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.
- b. El promotor deberá informar formalmente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio de la ejecución de su proyecto.
- c. 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.
- d. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- 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 Ministerio de Cultura (MiCULTURA), 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 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.
- j. 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.
- k. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- l. 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.
- 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 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.
- o. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- p. Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiona 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:


YAGEHY Y GARCIA
Evaluadora



Revisado por:


JUAN ABREGO



Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

Refrendado por:


MARCOS A. SALABARRÍA V.
Director Regional, encargado

CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
MARCOS A. SALABARRIA V.
INGENIERO EN C. AMBIENTALES CENE MAN. REC. NAT.
IDONEIDAD N° 4-061-02-M08