

Memorando  
DSH-945-2022

SM

Para: ING. DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

De: ING. KARIMA LINCE  
Directora Nacional, encargada



Asunto: Respuesta al memorando – DEEIA-0700-2211-2022

Fecha : 29 de noviembre de 2022

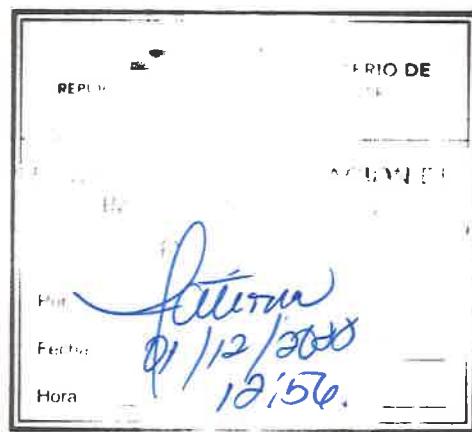
Por este medio damos respuesta al memorando-DEEIA-0700-2211-2022, en donde se solicita emitir nuestros comentarios referentes al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría II, titulado "**PASSAGE**", a desarrollarse en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá y cuyo promotor es INMOBILIARIA 360, S.A.

Se adjunta:

- Informe técnico-123-2022, al EsIA, categoría II (**PASSAGE**)

Atentamente,

KL/YG/LG



Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855

[www.miambiente.gob.pa](http://www.miambiente.gob.pa)

**DIRECCIÓN DE SEGURIDAD HÍDRICA****INFORME TÉCNICO-123-2022**

Evaluación del EsIA del proyecto denominado  
**“PASSAGE”**

**DATOS GENERALES:**

Nombre y categoría del proyecto:	“PASSAGE” – categoría II
Nombre del promotor:	INMOBILIARIA 360, S.A.
Fecha del Informe:	29/11/2022
Ubicación:	Corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá.
Nombre y No. de la Cuenca donde se ubica el proyecto:	Cuenca Hidrográfica ríos entre el Caimito y el Juan Díaz (142)

**OBJETIVO**

Evaluar el EsIA del proyecto denominado **“PASSAGE”** dentro de la competencia de la Dirección de Seguridad Hídrica.

**BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

El proyecto en estudio consiste en la construcción de un complejo habitacional para hospedar una población de 695 personas en 271 apartamentos, este proyecto se desarrollará en el sector de Amador, corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, el área de proyecto es de 13,356.31 m<sup>2</sup>, está constituida por los polígonos (finca 171127, 171133 y la servidumbre pública del MOP, donde se reubicarán las tuberías sanitarias), el proyecto consiste en cinco edificios de apartamentos, de cinco a siete pisos, con estacionamientos, ocho locales comerciales ubicados en la planta baja, área social con piscina, trece apartamentos tipo viviendas adosadas, ubicados en cuatro edificios de dos pisos con estacionamientos, una Casa Club y garita de seguridad.

La construcción se divide en tres etapas con una duración total de ocho años y generará unos 250 nuevos empleos directos temporales y unos 150 indirectos durante la construcción; y unos 26 a 34 empleos directos permanentes durante la operación. La inversión se estima en \$18.6 millones.

**DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS BAJO ANÁLISIS DE LA DIRECCIÓN DE SEGURIDAD HÍDRICA**

El área del proyecto se ubica dentro de la Cuenca 142, delimitada por el Río Caimito y el Río Juan Díaz. Esta cuenca contiene, además, varios ríos secundarios como lo son los ríos Palomo, Matías Hernández, Abajo, Mataznillo, Curundú, Cárdenas y otros menores. Sin embargo, por su lejanía, ninguno de estos ríos ejerce influencia directa sobre el área del proyecto.

La mayor parte del terreno es plano, a 15 msnm y es producto de rellenos durante la construcción del Canal a inicios del siglo XX.

No existen cursos de aguas superficiales dentro del área del proyecto ni en sus zonas colindantes. La escorrentía drena hacia los drenajes pluviales que la dirigen y descargan en el océano Pacífico, en la vertiente del Canal de Panamá, a unos 165 m hacia el Suroeste de la esquina de las Calles Van Hook y Transversal A.

Dentro del área en estudio la hidrología está conformada por drenajes naturales formados por las escorrentías de aguas pluviales procedentes de las partes más elevadas y que atraviesa parte de la finca en estudio.

El manejo de las aguas residuales durante la construcción será a través de letrinas portátiles. Durante la operación, las aguas residuales serán vertidas al alcantarillado sanitario existente.

Utilizando como referencia el porcentaje de humedad registrado en las muestras, se estima que un acuífero se encuentra a una profundidad mínima de -12 m de la sección más baja de la colina, profundidad muy inferior a los movimientos de tierra y hoyos para fundaciones. Por estos motivos se descartan impactos negativos del proyecto sobre el manto freático y las aguas subterráneas por acciones de construcción.

El estudio de suelos muestra que los suelos del área del proyecto están conformados por limo, arcilla y poca arena, de consistencia firme a muy firme, plasticidad alta y contenido de humedad medio a bajo.

El área del proyecto se encuentra en una zona urbana de las áreas revertidas. En la Finca 171127 existe un edificio de dos plantas, de unos 420 m<sup>2</sup>, y un bohío pequeño que serán demolidos, en el resto de la finca se encuentran dos árboles y el patio de dicho edificio cubierto por grama.

No existen edificios dentro de la Finca 171133. Su actual uso de suelos se limita a áreas verdes, cubiertas por grama y árboles dispersos. Considerando que el estudio de suelos y geotecnia muestra evidencia que el sitio fue modificado durante la construcción del Canal con material de relleno, los árboles existentes fueron sembrados por los norteamericanos como parte del paisajismo urbano designado al sitio.

#### **ANALISIS TÉCNICO**

- En el estudio presentado por el promotor describen que no hay presencia de cuerpos de aguas superficiales dentro del área a desarrollar el futuro proyecto, por lo que no tenemos comentarios técnicos pertinentes a esta dirección.

#### **CONCLUSIÓN:**

- No solicitamos ampliación.

#### **RECOMENDACIONES:**

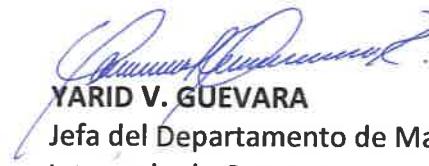
- Recomendamos continuar con el proceso de evaluación.

**Elaborado por:**

  
LOURDES GARCÍA

Técnica en Manejo de Recursos Hídricos

**Visto Bueno**

  
YARID V. GUEVARA  
Jefa del Departamento de Manejo  
Integrado de Cuencas



JM

Panamá, 25 de noviembre de 2022  
DIPA – 337 – 2022

Ingeniero  
**Domiluis Domínguez E.**  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental  
En su despacho



Ingeniero Domínguez:

Atendiendo lo solicitado en el MEMORANDO-DEEIA-0700-2211-2022, ha sido revisado el ajuste económico por externalidades sociales y ambientales y análisis de costo-beneficio final contenido en el Estudio de Impacto Ambiental categoría II del proyecto “PASSAGE”, a desarrollarse en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Hemos verificado que, el ajuste económico por externalidades sociales y ambientales y análisis de costo-beneficio final de este proyecto fue realizado. Los indicadores de viabilidad socioeconómica y ambiental (Valor Actual Neto Económico, Relación Beneficio Costo y Tasa Interna de Retorno Económico) resultan positivos, por lo que consideramos que **puede ser ACEPTADO**. En el siguiente cuadro se muestran los resultados de los indicadores de viabilidad estimados por el Departamento de Economía Ambiental:

INDICADOR	RESULTADO	CRITERIO	DECISIÓN
VANE	37,784,650.36	VANE > 0	Se acepta
RBC	2.78	RBC > 1	Se acepta
TIRE	44.87%	TIRE > 10 %	Se acepta

Atentamente,  
**BR Russo**  
Ing. Benito Russo  
Director de Política Ambiental



BR/Ej/Md  
Ef

**ANEXO 1 – Verificación del Flujo de Fondos e indicadores viabilidad socioeconómica y ambiental del proyecto “PASSAGE”, a desarrollarse en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá.**

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
**MEMORANDO-DEEIA-0700-2211-2022**

PARA:

**BENITO RUSSO**

Director de Política Ambiental

DE:

**DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.**

Director de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Envío de EsIA

FECHA: 22 de noviembre de 2022



Le informamos que en la siguiente página web <http://prefasia.miambiente.gob.pa/consultas/> (Ingresar Número de Expediente, Ingresar Mes de Tramitación y hacer click en Consultar), está disponible el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado: "**PASSAGE**", a desarrollarse en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, cuyo promotor es **INMOBILIARIA 360, S.A.**

Tal como dispone el artículo 42 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el artículo 8 del Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, agradecemos enviar sus comentarios a más tardar ocho (8) días hábiles después de haberlo recibido. Así mismo, con fundamento en el artículo 10 del referido Decreto Ejecutivo, le agradecemos emitir su informe técnico fundamentado en el área de su competencia.

Nº de expediente: **DEIA-II-F-127-2022**

Fecha de Tramitación (MES): NOVIEMBRE

Fecha de Tramitación (AÑO): 2022

DDE/ACP/ks/jm  
15/11/2022

Dr. Russo  
Favor atender y  
atíquizar.  
Y suyas mias  
B. Russo  
23/11/2022

RECIBIDO POR:

23/NOV/22 11:22AM

MIAMBIENTE DIPA

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0355

[www.miambiente.gob.pa](http://www.miambiente.gob.pa)