

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACION T

N° 14.1204-151-2022

Panamá, 12 de diciembre de 2022

Ingeniera  
**ANALILIA CASTILLERO**  
Jefa Departamento de Evaluación  
de Estudios de Impacto Ambiental  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
E. S. D.

Ingeniera Castellero:

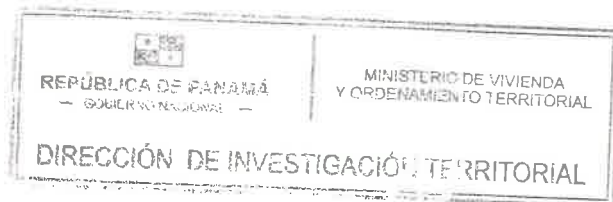
Damos respuesta a nota **DEIA-DEEIA-UAS - 0217 - 0222 - 0224 - 0227 - 2022**, adjuntando informe de revisión y calificación del Estudios de Impacto Ambiental, del siguiente proyecto:

1. "CENTRO LOGISTICO DE AMADOR", Expediente DEIA-II-F-124-2022.
2. "EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE TOSCA PARA RELLENO, CAMPAMENTO Y ÁREAS DE ACOPIO PARA EL PROYECTO REHABILITACIÓN Y FINANCIAMIENTO DE LA VÍA LA FRÍA-PLAYA PAUNCH, VÍA BIG CREEK-BOCA DEL DRAGO Y CALLES INTERNAS EN COLÓN", Categoría II, Expediente DEIA-II-M-125-2022.
3. "ESTUDIO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO DE LA CARRETERA PANAMERICANA DESDE YAVIZA HASTA PINOGANA Y PUENTES SOBRE EL RÍO CHUCUNIQUE Y RÍO TUIRA" Expediente DEIA II-F-126-2022.
4. "PASSAGE", Expediente DEIA-II-F-127-2022.
5. "ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CAT.II, ADECUACIÓN DE TERRENO", Categoría II, Expediente DEIA-II-130-2022.

Atentamente,

  
**Arq. LOURDES de LORE**  
Directora de Investigación Territorial  
Adj. Lo Indicado.  
LdeL/mg

GOBIERNO DE LA  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



Ave. El Paical  
Edificio Edison Plaza, 4 piso  
Central (507) 579-9400

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE**

**INFORME DE REVISIÓN Y CALIFICACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO  
AMBIENTAL (E.I.A.)**

**A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO CITADO DEL ESTUDIO**

**1. Nombre del Proyecto:**

**“PASSAGE”.**

Expediente: DEIA-II-F-127-2022.

**2. Localización del Proyecto:**

Se desarrollará sobre dos Fincas 171127 y 171133 que se ubican en Amador, corregimiento de Ancón, ciudad, distrito y provincia de Panamá, con acceso, desde la vía avenida Amador, a la sección superior de la colina por las calles Loma Terrace y Sadler, y a la sección inferior por las calles Van Hook y Transversal A (Mapa 9).

**3. Objetivo Directo del Proyecto:**

El proyecto consiste en la construcción de un complejo habitacional para hospedar una población de 695 personas en 271 apartamentos distribuidos en cinco edificios de apartamentos, de cinco a siete pisos, con estacionamientos, ocho locales comerciales ubicados en la planta baja, área social con piscina, casa club, garita de seguridad. El área de proyecto comprende una superficie de 17,356.31 m<sup>2</sup>, está constituida por las fincas 171127 y 171133, ambas propiedades del Promotor, que suman 14,815.00 m<sup>2</sup>

**4. Actividades Principales, Etapas y Monto del Proyecto:**

- Etapa de planificación: Desarrollo del Anteproyecto de Construcción, certificación, estudios, permisos, cambio den zonificación de TU3 (Turismo Urbano de Alta Densidad) a R2C (Residencial de Mediana Densidad de Conjunto), Estudio de Impacto Ambiental.
  - Etapa de construcción: Trazado y replanteo, limpieza del área de construcción y campamento, cerramiento e instalación del campamento de construcción, demolición (en la Etapa 3 se realizara demolición de un edificio y un bohío que se encuentran en la finca 171127), retiro de la cobertura vegetal, reubicación de tuberías sanitarias, movimiento de tierra, instalación de tuberías soterradas de servicios básicos, cimentación, construcción de áreas pavimentadas y estacionamientos, estructura de soporte, losas, escaleras y tuberías principales, instalaciones hidráulicas, sanitarias, y eléctricas, paredes, cubierta y otros.
  - Etapa de operación: Permisos de ocupación, requisitos para entregar el proyecto a los propietarios. El proyecto operará de manera permanente.
- El Monto Global de la Inversión se estima en US\$18.6 millones.

**5. Nombre del Promotor del Proyecto:**

INMOBILIARIA 360. ES.A.

6. **Nombre del Consultor que realiza el E.I.A.:**

Eco Ingemar. Grupo Ingemar S.A. DEIA-IRC-016-2021. Representante Legal, Marco L. Díaz V.

7. **Síntesis de Características del Medio (Físico, Biótico y Socioeconómico):**

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. Hacia el Sur y el Oeste existe una pendiente hasta los 8 msnm. La diferencia de elevación es de unos 7 m, con una pendiente aproximada de 60%. La fuerte pendiente y la composición arenosa-arcillosa de los suelos hace el sitio propenso a erosión y deslizamientos en este punto, durante los movimientos de tierra. No existen cursos de aguas superficiales dentro del área del proyecto ni en sus zonas colindantes. La escorrentía drena hacia la cercana línea costera, en el océano Pacífico en la vertiente del Canal.

El Área del Proyecto se encuentra en una zona urbana donde no existen bosques nativos ni ecosistemas sensibles. Toda la vegetación existente fue sembrada por el hombre a inicios del siglo XX durante la construcción del Canal. Se identificaron 106 árboles dentro del área del proyecto de 22 especies, que suman unos 57.90 m<sup>3</sup> de madera

El área del proyecto colinda con zonas residenciales, turísticas y esparcimiento, y una zona industrial. El estudio elaborado muestra que los edificios por construirse en el extremo Noroeste del área del proyecto se encuentran a una distancia segura de los tanques de combustible con los que limita el área del proyecto.

8. **Síntesis de Impactos Positivos y Negativos de Carácter Significativo:**

- **Impactos negativos:** Tala de árboles y alteración del paisaje, erosión y afectación de suelos. Alteración de la calidad de la escorrentía, Impactos sobre la fauna silvestre, ruido y emisiones móviles, manejo de residuos y desechos sólidos, materiales, sustancias y residuos industriales. Vectores sanitarios, manejo de suelos contaminados, tránsito.
- **Impactos positivos:** El proyecto generará unos 250 empleos directos y unos 150 indirectos durante cada etapa de construcción y unos 10 empleos permanentes en el área habitacional y 16 a 24 en los locales comerciales durante su operación. Además, aportará impuestos municipales y estatales.

9. **Síntesis del Plan de Manejo Ambiental y del Plan de Participación ciudadana:**

El Plan de Manejo Ambiental (PMA) se divide en Planes de Acción. Algunos podrían incluir procedimientos que describan serie de acciones a ejecutarse de manera secuencial en el caso de ocurrir un riesgo. Se presentan las medidas de mitigación, plan de prevención de riesgo, plan de rescate de fauna y flora, plan de educación ambiental, plan de contingencia.

- **Plan de Participación Ciudadana:** Se inició identificando a los residentes de la calle Rodolfo Herbruger y el Hotel Radisson como los actores clave. Se aplicaron dos técnicas, encuestas y se convocó a reuniones a las directivas de los condominios vecinos al área del proyecto a través de una nota acompañada de un folleto a doble cara con la descripción del proyecto

Se aplicaron 70 encuestas en los alrededores del área del proyecto (Anexo 16) y se realizó una reunión grupal con residentes del PH Altos de Amador.

**B. REVISIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

- Las fincas que componen el área del proyecto cuentan con zonificación R2C (Residencial de Mediana Densidad de Conjunto), aprobada mediante la Resolución No. 019-22 de 14 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá. Además, cuentan con un Permiso de Compatibilidad con la operación del Canal de Panamá, mediante la Resolución No. ACP-JD-RM-21-1199 de 22 de julio de 2021; y un Informe de la Oficina de Normas de Seguridad Operacional de Aerodromos, con fecha del 26 de noviembre de 2020.
- Debe contar con el plano de anteproyecto revisado por la autoridad competente.
- Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 150 (de 16 de junio de 2020) que deroga el Decreto Ejecutivo No. 36 (de 31 de agosto de 1998) y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y parcelaciones.
- Deberá cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015 (1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP- 14).

**C. CALIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

En el acápite B se indican aspectos que debe cumplir el promotor. Debe cumplir con la normativa vigente, las aprobaciones de las autoridades competentes, las medidas de seguridad y con las acciones contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.



Ing. Agr. M. Sc. Aurora H. Sánchez.  
Unidad Ambiental Sectorial  
5 de diciembre de 2022

a/s



Vo. Bo. Arq. Lourdes de Loré  
Directora de Investigación Territorial