

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

**MINISTERIO DE
AMBIENTE**

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-0325-2022

J.M.

PARA: **DOMILUIS DOMÍNGUEZ**

Director de Evaluación de Impacto Ambiental

Enrique Castillo
DE: **ENRIQUE CASTILLO**
Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado

ASUNTO: Respuesta Memorando DRPM-0325-2022 de 21 de noviembre de 2022.

FECHA: 15 de diciembre de 2022.

En atención al Memorando DEEIA-0700-2211-2022 de 22 de noviembre 2022, se le remite Informe Técnico de Evaluación de Impacto Ambiental DRPM-SEIA-No. 019-1412-2022, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto **PASSAGE**, cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA 360°, S. A.**

Sin otro particular,

Atentamente,

*C. C. Expediente,
EDUQyA.*

REPUBLICA DE PANAMA — GOBIERNO NACIONAL —	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <i>J. M. Domínguez</i>	
Fecha: <i>21/12/2022</i>	
Hora: <i>3:00 pm</i>	

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DRPM-SEIA-No. 019-1412-2022

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	14/12/2022.
PROYECTO:	PASSAGE
CATEGORÍA:	II
PROMOTOR:	INMOBILIARIA 360°, S. A.
CONSULTORES:	GRUPO INGEMAR, S. A. IRC-016-2021. MARCO DÍAZ. IRC-033-2002. ÁLVARO BRIZUELA. IRC-035-2003. JUAN DE DIOS CASTILLO. IAR-044-2002. YARELA ZEBALLOS. IRC-063-2007.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ. LIN HO. INMOBILIARIA 360°, S. A.
PARTICIPANTES	LUIS PITTY. INMOBILIARIA 360°, S. A. MARCO DÍAZ. GRUPO INGEMAR, S. A. JUAN DE DIOS CASTILLO. GRUPO INGEMAR, S. A. VICTORIANO JACKSON. ACP. FRANKLIN GARRIDO. MINSA LUIS ABREGO. ACP. HIPA. ALFONSO MARTÍNEZ. DEIA- MÍAMBIENTE. KAREN SALAZAR. DEIA- MÍAMBIENTE. JUAN DE DIOS ABREGO. SEIA. DRPM-MÍAMBIENTE. FLOR RÍOS. SEIA. DRPM-MÍAMBIENTE. YAGEHIRY GARCIA. SEIA. DRPM-MÍAMBIENTE.

II. ANTECEDENTE

En fecha 23 de noviembre de 2022 se recibe en la Dirección Regional del Panamá Metropolitana del Ministerio del Ambiente, el Memorando-DEIA-0700-2211-2022 de 22 de noviembre de 2022; a través del cual la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Ambiente realiza envío del Estudio de Impacto Ambiental categoría II, correspondiente al proyecto **PASSAGE**, promovido por sociedad **INMOBILIARIA 360°, S.A.**, para que se emita informe técnico.

En fecha 29 de noviembre de 2022, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emite las notas DRPM-0883-2022, DRPM-0884-2021, DRPM-0885-2022, DRPM-0886-2022, DRPM-0887-2022, DRPM-0888-2022, DRPM-0889-2022, DRPM-0890-2022; DRPM-0891-2022, DRPM-0892-2022, a través de las cuales les extendió respectivamente la invitación a la participación de la inspección técnica ocular al área de desarrollo del proyecto a desarrollarse en fecha 15 de febrero de 2022, a la sociedad promotora del proyecto, a la Sub Dirección General de Salud Ambiental del Ministerio de Salud, a la Dirección de la Unidad Ambiental del Sistema Nacional de Protección Civil, a la Dirección de Gestión Ambiental y Social del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, a la Dirección de Unidad Ambiental del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a la Dirección de la Unidad Ambiental del Ministerio de Obras Públicas, a la Dirección de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura, a la Gerencia de Política y Protección Ambiental del Canal de Panamá, a la Dirección General de Aeronáutica Civil, Dirección General de Gestión Ambiental del Municipio de Panamá.

III. OBJETIVO

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **PASSAGE**; cumple con los siguientes aspectos:

- Verificar si las descripciones referidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para los ambientes físicos, biológicos, socioeconómicos del área de desarrollo del proyecto, guardan correspondencia con las características que se observen durante la inspección técnica ocular.

- Verificar si el Estudio de Impacto Ambiental identifica adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad.
- Verificar 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.

IV. BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto PASSAGE, consiste en la construcción de un complejo habitacional en Amador, corregimiento de Ancón, en la ciudad de Panamá (Mapa 1), para hospedar una población de 695 personas en 271 apartamentos, consistente en cinco edificios de apartamentos, de cinco a siete pisos, con estacionamientos, ocho locales comerciales ubicados en la planta baja hacia la calle Van Hook y Transversal A, 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 del proyecto se dividirá en tres etapas. Se aprovechará la pendiente para generar ambientes distintos. Hacia la Calle Van Hook se ubicarán locales comerciales con sus estacionamientos semi soterrados y los estacionamientos de las áreas residenciales de cada edificio; mientras que las áreas habitacionales se ubicarán hacia la calle Sadler. A continuación, se describen las estructuras a construirse en cada etapa:

Etapa	Finca	Estructura	Área (m ²)	Habitantes
1	171133	<p>Un edificio con cuatro apartamentos adosados con un nivel de estacionamientos (PB) y dos niveles de viviendas.</p> <p>Edificio 1: Siete pisos residenciales con 68 apartamentos y cuatro niveles de estacionamiento, con accesos por las calles Loma Terrace, Transversal A y Van Hook.</p> <p>Cuatro locales comerciales con 19 estacionamientos con acceso desde la calle Van Hook.</p> <p>Edificio 2: Sus estacionamientos y área social estarán conectados con el Edificio 1.</p> <p>Siete pisos residenciales con 54 apartamentos y cuatro niveles de estacionamiento, área social y piscina, con acceso por las calles Sadler, Van Hook y Transversal A.</p> <p>Cuatro locales comerciales con 13 estacionamientos con acceso por la calle Van Hook.</p> <p>Áreas pavimentadas para estacionamientos y circulación de vehículos con acceso desde la calle Sadler.</p> <p>Edificio 3: Siete pisos residenciales con 54 apartamentos y cuatro niveles de estacionamiento, con acceso por las calles Sadler y Transversal A.</p>	6352.14	321
2	171133	<p>Edificio 4: Siete pisos residenciales con 54 apartamentos y cuatro niveles de estacionamiento, con acceso por las calles Sadler y Transversal A.</p> <p>Tres edificios con dos apartamentos</p>	6562.10	303

		adosados, cada uno con un nivel de estacionamientos (PB) y dos niveles de viviendas, con acceso desde la calle Sadler.
		Un edificio con tres apartamentos adosados, cada uno con un nivel de estacionamientos (PB) y dos niveles de viviendas, con acceso desde la calle Sadler.
		Áreas pavimentadas para estacionamientos y circulación de vehículos, con acceso desde la calle Sadler.
		Edificio 5: Cinco pisos residenciales con 28 apartamentos y dos niveles de estacionamiento, con acceso desde la calle Sadler.
3	171127	Áreas pavimentadas para acceso, estacionamientos y circulación de vehículos, con acceso desde la calle Sadler.
		Casa Club, con acceso por la calle Sadler.
		TOTALES
		14796.11
		695

V. DETALLES DE LA INSPECCIÓN

En fecha 9 de diciembre de 2022, siendo las 10:00 a. m., nos apersonamos al polígono propuesto para el desarrollo del proyecto **PASSAGE**, con el objetivo de realizar inspección técnica ocular al mismo. En el sitio fuimos atendidos por la señora LIN HO y el señor LUIS PITTY, quienes indicar ser representantes de la sociedad IMMOBILIARIA 360°, S. A.; el señor MARCO DÍAZ y el señor JUAN DE DIOS CASTILLO por parte de la sociedad consultora GRUPO INGEMAR, S. A.; a los cuales se les informó el motivo de nuestra visita.

El equipo consultor precedió a presentar un breve resumen de la descripción del proyecto y de los principales componentes del mismo. Seguidamente efectuamos un recorrido por polígono propuesto para el desarrollo del proyecto y realizamos actividades tales como:

- Verificación ocular de las características físicas, biológicas y socioeconómicas del sitio.
- Toma de fotografías.
- Toma de coordenadas de referencia del sitio.

OBSERVACIONES AL AMBIENTE FÍSICO:

UBICACIÓN

El proyecto será desarrollado sobre una superficie total de 17356.31 m² de los cuales 1894.09 m² corresponden a la finca 171127, 12920.92 m² de la finca 171133 y 2541.31 m² de Servidumbre de MOP, ubicadas en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

TOPOGRAFÍA: El área de desarrollo del proyecto presenta una topografía irregular, en la cual se observan áreas planas y punto de elevación considerable.

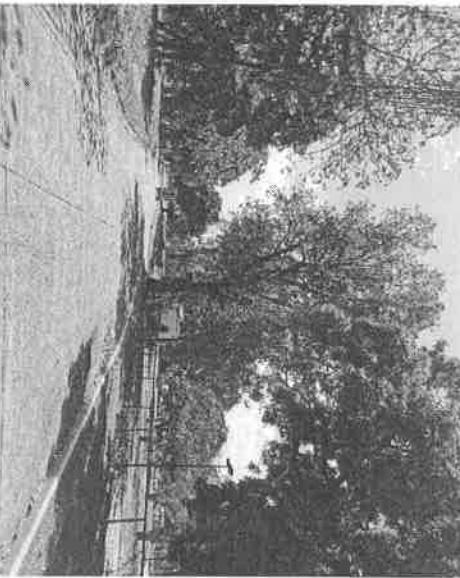


Fig. 1. Vista de la topografía del área.

Fig. 5. Vista del límite Norte.

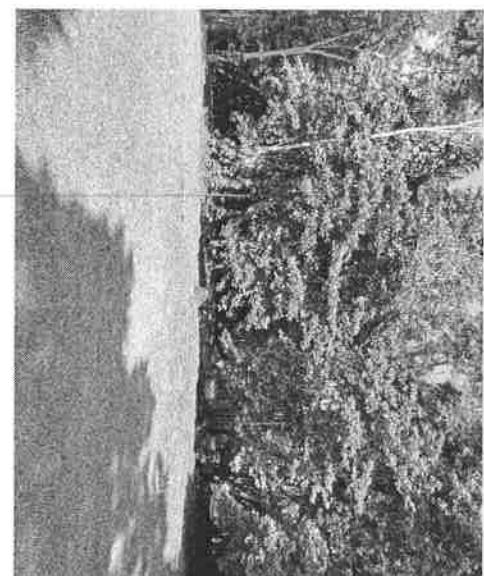


Fig. 2. Vista de la topografía del área.

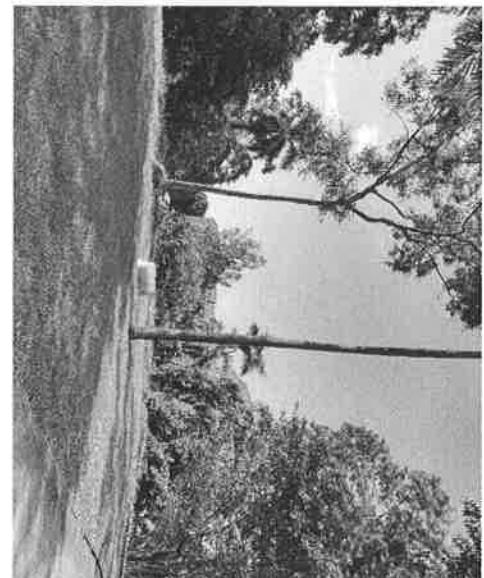


Fig. 4. Vista de la topografía del área.



Fig. 1. Vista de la topografía del área.



Fig. 2. Vista de la topografía del área.

COLINDANTES: El polígono del proyecto presenta los siguientes colindantes:

Norte: Cancha pública de tenis, otras fincas.

Sur: Servidumbre de la calle Van Hook, calle Transversal A y Hotel Radisson.

Este: Calle Terrace.

Oeste: Fincas privadas.

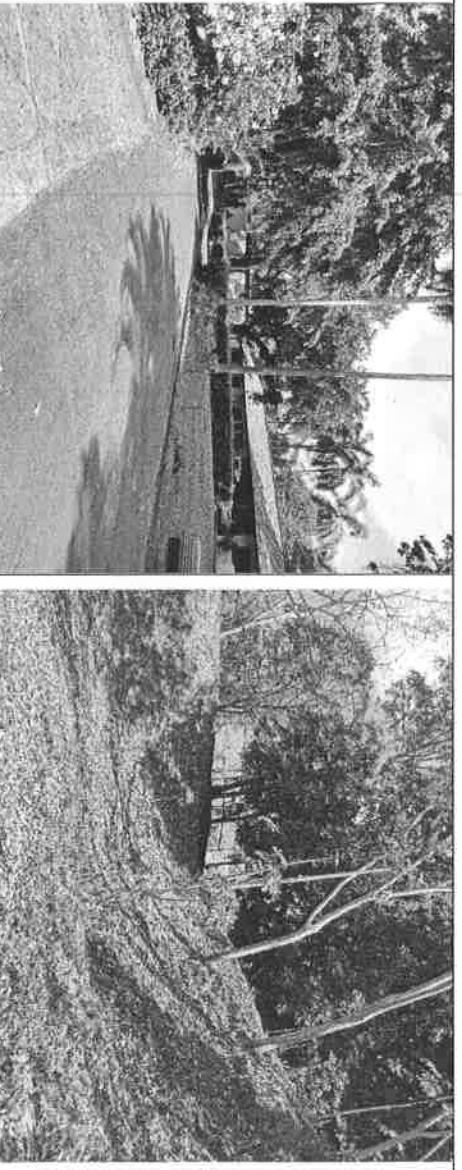


Fig. 7. Vista del límite Este.

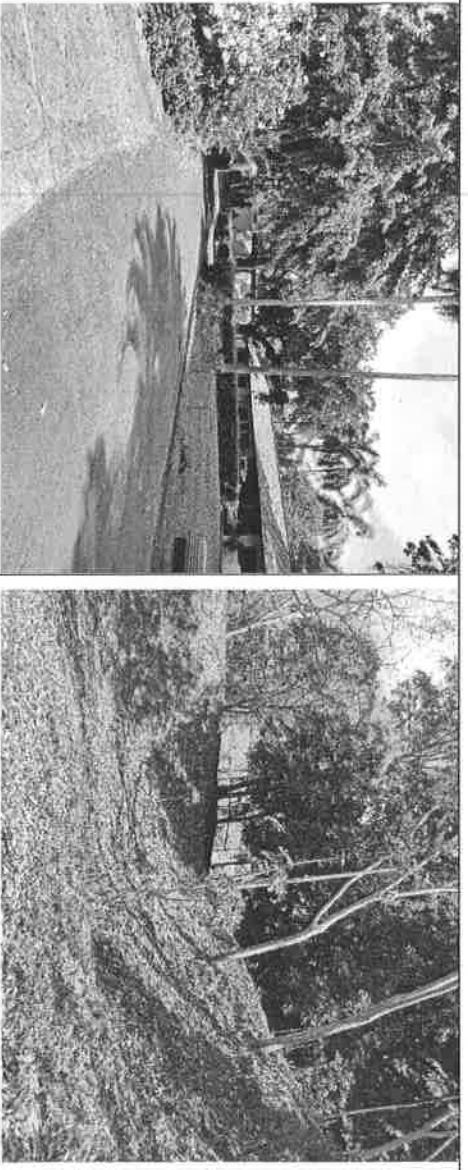


Fig. 8. Vista del límite Oeste.

- HIDROLOGÍA:**
Al momento de la inspección no se observó fuente superficial de agua.

OBSERVACIONES AL AMBIENTE BIOLÓGICO

FLORA:

La vegetación del polígono de desarrollo del proyecto se encuentra conformada principalmente por especies gramíneas y algunos árboles de distintas especies y diámetros.

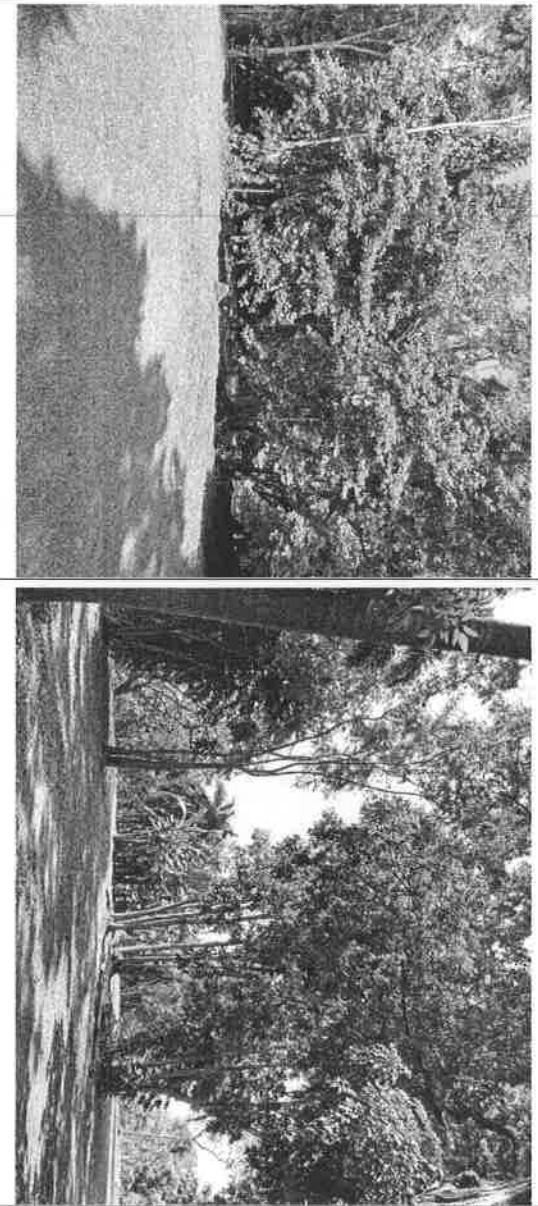


Fig. 9. Vista de la vegetación del polígono

Fig. 10. Vista de la vegetación del polígono.

FAUNA: Al momento de la inspección se observaron ardillas, hormigas, aves.

OBSERVACIONES DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra inmerso en una zona urbanística, institucional y recreativa de Amador.

VI. ANÁLISIS TÉCNICO

Se realizó una evaluación de las características descritas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para los ambientes físico, biológico y socioeconómico del área propuesta para el desarrollo del proyecto y las características correspondientes para dicho ambiente observadas al momento de la inspección y se determinó que las mismas guardan correspondencia entre sí.

1. En el contenido 6.7.1. Ruido, en la Tabla 35. Resumen de la Estrategia de mitigación, seguimiento y monitoreo de los principales impactos no significativos identificados del contenido 10. Plan de Manejo Ambiental (PMA) y en el contenido 15. Anexos. (Anexo 13. Línea Base de Ruido Ambiental).
 - 1.a. No se estiman los valores de dBA esperados con la ejecución de las distintas actividades del proyecto en la fase de construcción y operación del proyecto, en consideración que el Informe 0012-00-10-21 de 15 de junio de 2021 reflejan valores LEQ de 65.6 dBA.

1.b. Presentar análisis a través del cual se determine la eficiencia de las medidas de mitigación a ser aplicadas en el proyecto respecto al impacto ruido. Dicho análisis deberá considerar los dBA existente actualmente de acuerdo al análisis presentado y los dBA esperados con la ejecución del proyecto.

2. En la Tabla 30. Valoración de los impactos ambientales a ser generados por el proyecto y Tabla 33. Criterios de Valoración de Impactos y su Ponderación del contenido 9.3. Metodologías Usadas en Función de: a) la naturaleza b) las variables ambientales c) la caracterización ambiental.
 - 2.a. Aclarar a que calificación corresponde el valor 3 asignado en la Tabla 30 en cuanto al tipo para el criterio de valoración afecta la biota, toda vez que la descripción de dicha ponderación no se encuentra descrita en la tabla 33.
 - 2.b. Aclarar a que calificación corresponde el valor 3 asignado en la Tabla 30 en cuanto al tipo para el criterio de valoración modificación al paisaje, toda vez que la descripción de dicha ponderación no se encuentra descrita en la tabla 33.
 - 2.c. Aclarar a que calificación corresponde el valor 3 asignado en la Tabla 30 en cuanto al tipo para el criterio de valoración alteración de los parámetros físicos de la escorrentía, toda vez que la descripción de dicha ponderación no se encuentra descrita en la tabla 33.
 - 2.d. Aclarar a que calificación corresponde el valor 2 asignado en la Tabla 30 en cuanto a la reversibilidad para el criterio de valoración afectación a la biota, toda vez que la descripción de dicha ponderación no se encuentra descrita en la tabla 33.
 - 2.e. Aclarar a que calificación corresponde el valor 2 asignado en la Tabla 30 en cuanto a la reversibilidad para el criterio de valoración de modifica el paisaje, toda vez que la descripción de dicha ponderación no se encuentra descrita en la tabla 33.
 - 2.f. Aclarar a que calificación corresponde el valor 2 asignado en la Tabla 30 en cuanto a la probabilidad de mitigación para el criterio de valoración de modifica el paisaje, toda vez que la descripción de dicha ponderación no se encuentra descrita en la tabla 33.

VII. CONCLUSIONES

1. Las descripciones referidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para los ambientes físicos, biológicos, socioeconómicos del área de desarrollo del proyecto, guardan correspondencia con las características observadas durante la inspección técnica ocular.
2. El Estudio de Impacto Ambiental adolece de información requerida para verificar si el mismo identifica adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad; y 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.

VIII. RECOMENDACIONES

- Luego de la revisión del documento y la inspección ocular realizada al área correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental categoría II, proyecto denominado **PASSAGE**, promovido por la **INMOBILIARIA 360°, S.A.**, se recomienda solicitar información complementaria a fin de esclarecer las observaciones indicadas en el presente informe y evaluar la viabilidad ambiental del Estudio de Impacto Ambiental presentado.

Preparado por:

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
YAGEHRY Y. GARCIA
MGR. EN C. AMBIENTAL
CIENT. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 5.574-C-AN13
Técnica Evaluadora

JUAN DE DIOS ABREGO
Jefe de Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental

Revisado por:

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
ENRIQUE CASTILLO GONZÁLEZ
MEST. EN C. AMBIENTALES
CIENT. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 2.904-53-MD-*

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
JUAN DE DIOS ABREGO ALMANZA
MEST. EN C. AMBIENTALES
CIENT. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 3.55-80-670

Refrendado por:

ENRIQUE CASTILLO
Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado



CANAL DE PANAMÁ

23 de diciembre de 2022

Licenciada
Analilia Castillero Pinzón
Jefa del Departamento
Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental
Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE)
E. S. D.

REPUBLICA DE PANAMÁ

DIRECCIÓN GENERAL DE
DEPARTAMENTO DE
ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Por: R. Solórzano
Fecha: 28/12/2022
Hora: 10:44 am

2022EsIA077

Estimada Licda. Castillero:

En atención a la nota DEIA-DEEIA-UAS-0227-2211-2022 del 21 de noviembre de 2022, relacionado al proceso de evaluación del estudio de impacto ambiental (EsIA), Categoría II del proyecto denominado “PASSAGE” promovido por la empresa Inmobiliaria 360º, S.A., ubicado en las fincas 171127 y 171133 en el sector de Amador, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá; tenemos a bien informarle que el proyecto se ubica dentro de áreas de compatibilidad con la operación del Canal y cuenta con el permiso de compatibilidad con la operación del Canal mediante Resolución No. ACP-JD-RM-21-1199 del 22 de junio de 2021, modificada por la Resolución No. ACP-JD-RM-21-1240 del 23 de noviembre del 2021, para construir un proyecto residencial en distintas modalidades de vivienda permitidas por la norma Residencial de Mediana Densidad de Conjuntos (R2c), compuesto por 271 unidades habitacionales distribuidas en cinco bloques de unidades plurifamiliares (edificios de apartamentos con una altura máxima de siete niveles); unidades bifamiliares (viviendas adosadas); y viviendas en hilera, estacionamientos para las viviendas y visitas, espacios públicos,

En cuanto al EsIA, tenemos los siguientes comentarios al EsIA en proceso de evaluación:

- Numeral 5.7.2 líquidos, pág. 54, indica que, durante la operación de la edificación, las aguas residuales serán vertidas al alcantarillado existente. Según lo descrito en el EsIA y considerando el volumen y los tipos de descargas de efluentes durante la operación de la edificación, se debe solicitar al promotor presente la medida de mitigación que cumpla con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019 que aplica a los responsables de generación de efluentes líquidos provenientes de descargas domésticas, comerciales, entre otras.

Lo anterior, igualmente establecido de obligatorio cumplimiento en la Resolución No. ACP-JD-RM-21-1199 del 22 de junio de 2021 que otorga el permiso de compatibilidad con la operación del Canal, específicamente en los Términos y Condiciones, numeral 10 donde se establece: “Inmobiliaria 360º diseñará, construirá y operará un sistema de tratamiento de las aguas residuales (domésticas y grises) que provengan del proyecto, que deberá presentar a la ACP para su aprobación, junto con las aprobaciones por parte de las autoridades competentes antes de iniciar operaciones y será construido como parte del proyecto objeto de este permiso. Las aguas que provengan de ese sistema de

Autoridad del Canal de Panamá
Balboa, Ancón, Panamá, República de Panamá.
www.pancanal.com

KAD

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE CULTURA

Panamá, 22 de diciembre de 2022
MC-DNPC-PCE-N°1001-2022

Ingeniera
ANALÍA CASTILLERO P.
Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

Estimada ingeniera Castillero:

Respondiendo a la nota DEIA-DEEA-UAS-0227-2211-2022, con los comentarios concerniente al estudio arqueológico del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) Categoría II titulado “PASSAGE”, N° de expediente DEIA-II-F-127-2022, proyecto a realizarse en el corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, cuyos promotores INMOBILIARIA 360, S.A

Sobre el particular, el consultor cumplió con la evaluación del criterio 5 del artículo 23 del Decreto Ejecutivo N°. 123 de 14 de agosto de 2009, modificada por el Decreto Ejecutivo N°. 155 de 5 de agosto de 2011. Aunque el estudio no arrojó hallazgos arqueológicos, lo esencial es que se compruebe de manera científica, mediante prospección en el campo, la presencia o ausencia de recursos arqueológicos que garantice la no afectación de los mismos en el proyecto.

Por consiguiente, consideramos viable el estudio arqueológico del proyecto “PASSAGE”, y recomendamos como medida de mitigación, charlas de Inducción Arqueológica para todo el personal que participe en las obras del proyecto (por profesional idóneo) y, la notificación inmediata de hallazgos fortuitos a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Atentamente,


Jhette Montenegro
Directora Nacional de Patrimonio Cultural
Ministerio de Cultura

LMya

REPUBLICA DE PANAMA — GOBIERNO NACIONAL —	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	Jhette Montenegro
Fecha:	23/12/2022
Hora:	8:37 AM