

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACION TERRITORIAL

AA  
AUC

faun

Panamá, 25 de abril de 2023

N° 14.1204-036-2023

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

Ingeniera Castellero:

Damos respuesta a notas **DEIA-DEEIA-UAS-0076- 0073-0078-0084-2023**, adjuntando informes de revisión y calificación de los Estudios de Impacto Ambiental, de los siguientes proyectos:

1. **RESIDENCIAL COLINAS DE VILLA GRECIA**, Expediente DEIA-II-F-042-2023.
2. **URBANIZACIÓN LOS ARRAYANES**, Expediente DEIA-II-F-039-2023.
3. **RECUPERACIÓN DE FINCA N° 294788 Y N°294790 MEDIANTE RELLENO, CONFORMACIÓN Y ADECUACIÓN DE TERRACERIA**, Expediente DEIA-II-F-041-2023.
4. **SOLICITUD DE EXTRACCIÓN DE PIEDRA CANTERA**, Expediente DEIA-II-M-057-2023.

Atentamente,

  
**Arq. LOURDES de LORE**  
Directora de Investigación Territorial



Adj. Lo Indicado.

**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:**

**“URBANIZACIÓN LOS ARRAYANES”.**

Expediente: DEIA-II-F-039 -2023.

**2. Localización del Proyecto:**

El proyecto se desarrollará en el corregimiento de Herrera, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste. Sobre un globo de terreno de 15 Hectáreas + 1,746.20 m<sup>2</sup>, de la Finca 40287, Folio N°28, Tomo N°987, Código de Ubicación 8609, propiedad de la Sociedad Anónima CRYSTAL PARK II, S. A. Se ubica adyacente a la carretera a la población de Las Yayas (antiguamente denominada “carretera La Chorrera a Zanguenga”; a dos kilómetros del cruce o la “Y” con la vía El Trapichito – Las Mendozas).

**3. Objetivo Directo del Proyecto:**

El proyecto consiste en la construcción de una urbanización con 475 viviendas unifamiliares de precio medio – bajo (aplica Bono Solidario del MIVIOT), de tres recámaras, dos baños, sala, comedor, cocina, lavandería y garaje techado, con la infraestructura y amenidades siguientes: sistema de alcantarillado sanitario conectado a una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de Lodos Activados, sistema de drenaje pluvial, calles de concreto, cunetas, tendido eléctrico, agua, áreas verdes, parque vecinal área de uso comercial y áreas verdes.

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

- Etapa de planificación: Elaboración de Estudio de Impacto Ambiental, trámites ante la Dirección de Ingeniería Municipal, presentación de anteproyecto ante otros organismos gubernamentales con competencia.
- Etapa de construcción: Desbroce de la capa vegetal, terracería y movimiento de tierra, construcción de infraestructuras y viviendas.
- Etapa de operación: Una vez culminada la construcción de la obra y obtenidos los permisos de ocupación pertinentes, se iniciará la entrega de las viviendas a sus compradores.

Se estima un presupuesto de inversión de catorce millones, doscientos dos mil, cuatrocientos cinco Balboas (B/. 14,202,405.00).

5. **Nombre del Promotor del Proyecto:**  
PROMOTORA LAS YAYAS, S.A.

6. **Nombre del Consultor que realiza el E.I.A.:**  
Empresa consultora: GLOBAL TRENDS, INC.

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

El relieve del terreno es ondulado con pendientes cercanas al 30%, especialmente hacia el Sur del lote. En particular, por la esquina sureste del polígono hay una zanja de escorrentías que conduce las aguas de lluvia a dicho río Caimito (que se ubica por completo fuera del límite del polígono). El proyecto se ubica sobre un terreno antiguamente usado para fines agropecuarios, hoy día cubierto por herbazales, rastrojos y bosque secundario de desarrollo intermedio (tierras de reserva). Sin embargo, el lote colindante por el Oeste está siendo usado para fines residenciales y por el Este opera una finca pecuaria.

La vegetación original fue intervenida hace años para establecer una finca agropecuaria, tal vez de subsistencia, lo cual se corrobora por la presencia de amplios parches cubiertos solamente con pastos para ganado, muchos árboles frutales (como Mango, Nance, Aguacate y Marañón Curazao) y maderables sembrados en hileras (como Caoba criolla, Cedro Amargo y Caoba Africana), además de tubérculos de Yuca, muy cerca de los restos de una vivienda abandonada.

A lo largo de la carretera a Las Mendozas hay decenas de urbanizaciones construidas (y otras en construcción), lo cual se repite también en la calle a Las Yayas. A menos de un kilómetro del terreno están las urbanizaciones Crystal Park y Villa Cristina, las cuales entraron en operación hace poco más de cinco años.

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

- **Impactos negativos:** Deterioro de la calidad del aire por liberación de material particulado, deterioro de la calidad del aire por emisiones vehiculares, aumento del ruido ambiental, pérdida de las características edáficas, aumento de la erosión y sedimentación, tala de árboles, pérdida de individuos de la fauna silvestre, pérdida de hábitat, aumento del tránsito vehicular, incremento en el deterioro de la calle Las Yayas, demanda por servicios públicos, cambio del paisaje.
- **Impactos positivos:** Aumento de la oferta habitacional, generación de puestos de trabajo, oportunidad para nuevos negocios, aumento de la demanda laboral por bienes y servicios, generación de aportes al Tesoro Nacional y Municipal, aumento del precio del mercado.

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

Se presenta la descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada tipo de impacto ambiental identificada, la descripción del plan de participación pública realizado, el ente responsable de la ejecución de las medidas, monitoreo, el cronograma de ejecución, el plan de participación ciudadana, plan de prevención de riesgos, plan de rescate y reubicación de fauna y flora silvestre, plan de educación ambiental, plan de contingencia, plan de recuperación y abandono.

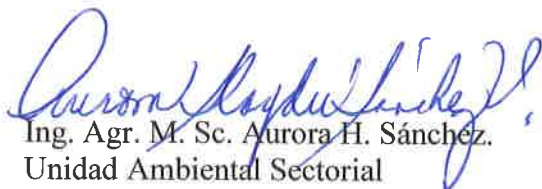
El Plan de Participación Ciudadana: Consistió en encuestar a 60 vecinos de las urbanizaciones más próximas al área del proyecto, con el fin de conocer su opinión. Se les entregaron volantes informativos, entrevistas a autoridades. De esta consulta se desprende que el proyecto cuenta con la aceptación de la gran mayoría de los lugareños (77%), En cuanto a los puntos negativos a la gente le preocupa que el proyecto pueda causar deterioro en los servicios públicos, especialmente una disminución en la presión del suministro de agua potable y fluctuaciones de energía eléctrica.

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

- De acuerdo a la Resolución No. 786-2022 de 30 de agosto de 2022, se aprueba la propuesta de usos de suelo, zonificación y se da concepto favorable al plan vial, contenidos en el EOT denominado "Los Arrayanes", no obstante, el mismo está en revisión en la Dirección de Ordenamiento Territorial del Miviot, debido a que el promotor presentó una modificación al mismo, que implica una alteración de lo aprobado en el EOT. Dicha modificación aún no está aprobada.
- En los anexos del Estudio se presenta el plano de la lotificación revisada y sellada por el Miviot, contempla los cambios en base a la modificación del EOT presentada en el Miviot.
- En el documento se identifica como promotor a "Promotora La Yayas" como también "Crystal Park II, S. A." Aclarar.
- 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**

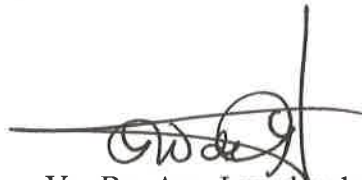
En el acápite B se indican aspectos omitidos que debe cumplir el promotor. El promotor deberá cumplir con las aprobaciones de las autoridades competentes, las medidas de seguridad y con las medidas contenidas en el Plan de Manejo Ambiental del EsIA.

  
Ing. Agr. M. Sc. Aurora H. Sánchez.  
Unidad Ambiental Sectorial

21 de abril de 2023

a/s





Vo. Bo. Arq. Lourdes de Loré

Directora de Investigación Territorial

