

Panamá, 14 de enero de 2025
SAM-024-2025

Ing. Itzy Rovira
Jefa del Departamento de Evaluación de Impacto Ambiental
Ministerio del Ambiente
E.S. D.

Referencia: Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II denominado “MOVA”
Expediente DEIA II-F-095-2024

Asunto: Respuesta a Nota No. DEIA-DEEIA-UAS-0005-1001-2025
Evaluación del EsIA del proyecto inmobiliario denominado: “MOVA”

Ingeniera Rovira:

En atención a nota DEIA-DEEIA-UAS-0005-1001-2025 recibida el 10 de enero de 2025, en donde se remite el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, bajo expediente DEIA II-F-095-2025, titulado “MOVA”, ubicado en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá; lotes ubicados entre Calle 56 Este y Calle 57 Este. Le comunicamos que después de evaluado, adjuntamos los comentarios técnicos correspondientes.

Atentamente,


ING. ANETH MENDIETA
Jefa Nacional de la Sección Ambiental
AM/jda

c.i. Licdo Rodolfo Caballero – Secretario General MOP
c.i. Archivos



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Categoría II, DEIA II-F-095-2025

PROYECTO: MOVA

UBICACIÓN: Corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá; lotes ubicados entre Calle 56 Este y Calle 57 Este.

PROMOTOR: O 57, CORP. Persona jurídica y representante legal: Eduardo Ezra Gateno Hafeitz. Domicilio: Ciudad de Panamá, Punta Pacífica, Grand Plaza, Piso 3-4, oficina de Pacific Developers. Teléfonos: (507) 209-3600 / 6287-1111. Correo electrónico: j.araujo@pacificdeveloperspanama.com

Fundamento Legal: De acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta el Capítulo III, del Título II del Texto Único de la Ley 41 de 1998 (Ley General del Ambiente), modificado mediante Decreto Ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024, incluyendo la normativa ambiental complementaria aplicable. Se presenta ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) el "Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, DEIA II-F-095-2025, del proyecto inmobiliario denominado: "MOVA" el cual fue elaborado por los Consultores debidamente inscritos en Mi Ambiente Consultor Corporación de Desarrollo Ambiental, S.A. (IAR-098-99). Consultores responsables del EsIA: Jhoana De Alba (IRC-049-08); Roy Quintero (IRC-009-09); Ceferino Villamil (DEIA-IRC-034-2019). Los impactos fueron evaluados e identificados al sobreponer las acciones de construcción sobre la línea base, Categorización. Utilizando esta comparación se identificaron y valoraron los impactos a ser generados por el proyecto, permitiendo identificar los tipos de impactos, que se deben evaluar.

Objetivos de la evaluación:

1. Evaluar y analizar las características del proyecto.
2. Evaluar las acciones de la planificación, construcción, operación y abandono del proyecto.
3. Evaluar los antecedentes ambientales físico, biológico y socioeconómico del área de proyecto, colindantes y área de influencia.

Metodología de la Evaluación

Se limita a la metodología Técnico científica general para evaluar el EsIA y a la metodología de los trabajos de campo realizados. Seguidamente, evaluar la sustentación de la categoría del EsIA, basada en el análisis de los criterios de protección ambiental listados.

COMENTARIO TÉCNICO:

El proyecto residencial “MOVA”, se desarrollará en las fincas 29028, 27313, 27920 y 32493, en una superficie total de 4,900 m². Ubicación: Corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá; lotes ubicados entre Calle 56 Este y Calle 57 Este. Cabe señalar que dos de las fincas aparecen registradas en el corregimiento de Pueblo Nuevo, por lo que en el Anexo 14.4 se adjunta evidencia del trámite para solicitud de corrección de ubicación ante ANATI. El proyecto se ubica a unos 1,400 metros de la Bahía de Panamá, por lo que no tiene influencia directa del área marino-costera. Las fuentes de agua que se ubican en la zona están a más de 300 metros y corresponden al río Matasnillo y a una quebrada Sin Nombre (afluente del río Matasnillo)

Descripción: El objetivo del proyecto es construir tres (3) torres con desarrollo mixto (locales comerciales y apartamentos), distribuidos de la siguiente manera:

- Torre 100: Dos (2) locales comerciales, área social, y setenta y cuatro (74) apartamentos; distribuidos en planta baja y 18 niveles.
- Torre 200: Cuatro (4) locales comerciales, área social, cuartos técnicos y setenta y ocho (78) apartamentos; distribuidos en planta baja y 19 niveles.
- Torre 300: Seis (6) locales comerciales, área social, cuartos técnicos, ciento treinta y siete (137) apartamentos (incluyendo diez (10) tipo penthouse); distribuidos en planta baja y diez y ocho (18) niveles. En total, se contemplan doce (12) locales comerciales, tres (3) áreas sociales y doscientos ochenta y nueve (289) apartamentos. Además, el proyecto tendrá cuatro (4) sótanos con cuatrocientos setenta (470) estacionamientos y quince (15) tandem.

ALCANCE:

Para el desarrollo del proyecto se requiere de trabajos y actividades como:

- Planificación y diseño: Implica tareas clave para asegurar que el proyecto sea funcional, estéticamente agradable y cumpla con todas las normativas y necesidades de los futuros usuarios. Esta actividad incluye el análisis del sitio, estudio de mercado, viabilidad del proyecto, definición del diseño, estudios varios, revisión de permisos, establecimiento del presupuesto y cronograma.
- Preparación del terreno: Demolición de estructuras existentes, corta de la vegetación, movimiento de tierra y excavación, estabilización del terreno, preparación de fundación.
- Construcción de la estructura: Proceso principal de construcción del edificio, que incluye la cimentación, construcción de los pisos y paredes, la instalación de sistemas estructurales como columnas y vigas, y la construcción de las escaleras y ascensores.
- Instalaciones: Instalación de sistemas y servicios internos, como plomería, electricidad, así como otros sistemas de seguridad y comunicaciones.
- Acabados y detalles: Incluye la instalación de revestimientos interiores y exteriores, acabados de suelos y paredes, carpintería, pintura, instalación de

ventanas y puertas, así como la instalación de accesorios y elementos decorativos.

- Limpieza final: Se realiza una inspección final y se llevan a cabo los procedimientos de entrega del edificio; asegurándose que el área quede desprovista de desechos u otros equipos que se hayan usado en la construcción.

Hidrología:

El polígono se ubica en la cuenca hidrográfica 142, río Matasnillo, ubicado entre el Caimito y el Juan Díaz, siendo el río Matasnillo el principal de la cuenca con una longitud de 6 km. El área total de esta cuenca hidrográfica es de 383 km². El proyecto se ubica a unos 1,400 metros de la Bahía de Panamá, por lo que no tiene influencia directa del área marino-costera. En el polígono del proyecto no hay cuerpos hídricos. Las fuentes de agua que se ubican en la zona están a más de 300 metros y corresponden al río Matasnillo y a una quebrada Sin Nombre (afluente del río Matasnillo).

Ambiente biológico:

A continuación se ofrece información relacionada con la flora y la fauna silvestre, necesaria para conocer las características biológicas con las que cuenta la huella del proyecto denominado “MOVA”.

Características de la flora:

Se encuentra bajo la influencia de la zona de vida conocida como Bosque Húmedo Tropical.

La vegetación existente está caracterizada por la presencia de especies que evidencia las fuertes intervenciones antrópicas realizadas en el pasado. Se encuentra conformada principalmente de plantas ornamentales y algunos árboles utilizados con ese fin, así como por especies frutales, producto de que es un área residencial y comercial de la ciudad de Panamá. Es un área totalmente intervenida por la actividad antropogénica. Sin embargo, entre las especies más comunes observadas en el área del proyecto está el (Ficus) *Ficus benjamina* L. y el (Falso sauce) *Syzygium syzygioides* (Miq.) Merr. & L.M. Perry. Se contabilizaron cuarenta y tres (43) individuos distribuidos en quince (15) especies y diez (10) familias. De estas especies, cinco (5) son palmas, seis (6) son arbustos y cuatro (4) son árboles. Se registró la presencia de una (1) especie que está dentro de la lista de especies protegidas en Panamá y la UICN (Unión para la Conservación de la Naturaleza), el Guayacán [*Handroanthus guayacan* (Seem.) S.O. Grose (Seem.) Hemsl], la cual se ubica en condición de vulnerable (VU). Cabe destacar que, solo se encontró un individuo de esta especie.

Agavaceae *Yucca guatemalensis* Baker Palmito Arbusto, Araliaceae *Schefflera actinophylla* (Endl.) Harms Cheflera Árbol, Arecaceae *Chrysocarpus lutescens* H. Wendl. Bastón dorado Palma, Arecaceae *Cocos nucifera* L. Coco Palma, Arecaceae *Phoenix roebelenii* O'Brien Palma de Roebelen Palma, Arecaceae *Ptychosperma*

macarthurii (H. Wendl. ex H.J. Veitch) H. Wendl. ex Hook. f. Palma de McArthur Palma, Bignoniaceae Handroanthus guayacan (Seem.) S.O. Grose (Seem.) Hemsl. Guayacán Arbusto, Lauraceae Persea americana Mill. Aguacate Árbol, Moraceae Ficus benjamina L. Ficus Árbol, Rutaceae Citrus medica L. Limón Arbusto.

En el corregimiento de Bella Vista existen algunos espacios verdes en los que es común ver diferentes especies de aves y ardillas. Se registraron diez (10) especies de aves y una (1) especie de reptil.

Aves:

Cathartidae Coragyps atratus Bechstein, 1793 Gallinazo cabecinegra, Columbidae Columba livia Gmelin, 1789 Paloma doméstica, Columbidae Columbina talpacoti Temminck, 1810 Tortolita rojiza, Fringillidae Euphonia luteicapilla Cabanis, 1861 Eufonia coroniamarilla, Icteridae Quiscalus mexicanus Gmelin, 1788 Chango, Thraupidae Ramphocelus dimidiatus Lafresnaye, 1837 Tangara dorsirroja, Turdidae Turdus grayi Bonaparte, 1838 Mirlo pardo, Tyrannidae Todirostrum cinereum Linnaeus, 1766 Titirijí común

Reptiles:

Dactyloidae Anolis limifrons Lagartija.

EVALUACIÓN:

Después de **Evaluar EsIA Categoría II, DEIA II-F-095-2025** del proyecto inmobiliario denominado "MOVA", se tienen los siguientes comentarios.

- 1- En el Estudio no se especifican las vías que serán utilizadas para el transporte de materiales y equipos, de darse alguna afectación en las vías que utilicen, la empresa debe dejarlas tal y como estaba o en mejor estado (regirse por las Especificaciones Técnicas Generales para la Construcción y Rehabilitación de Carreteras y Puentes del MOP).
- 2- Se deberá contar con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del MOP, (especificando la servidumbre de las calles y cuerpos de agua), antes de iniciar la obra, para la construcción de las calles internas, obras de drenaje, etc.
- 3- Presentar un análisis real de inundaciones, además tomar en cuenta que el desmonte de la capa vegetal disminuye la infiltración y aumenta la escorrentía superficial lo que modifica las características del lugar, por ende su comportamiento ante precipitaciones máximas.
- 4- Presentar las técnicas de ingeniería que se utilizarán para el control de erosión y sedimentos.
- 5- En el Manejo y disposición de desechos peligrosos se debe considerar, que dentro del sector de la construcción existen diferentes sustancias peligrosas (Aceites,

grasas, hidrocarburos, tierra contaminada con derrames, etc.), por lo tanto se debe presentar las medidas de mitigación para el manejo y tratamiento de los mismos; construir estructura de contención para evitar el derrame de estas sustancias al ambiente.

En las medidas de mitigación del Estudio se hace referencia a que se llevará un monitoreo diario del equipo utilizado, sin embargo no se especifica si el patio de maquinarias y abastecimiento de combustibles y aceites se ubicará dentro del polígono del proyecto; de ser así construir estructuras de contención siguiendo las reglamentaciones pertinentes para evitar el derrame de sustancias.

Revisado por:

Lic. Juan L De Andrade
Evaluador Ambiental – MOP
CTCB# 0875

c.i Licdo Rodolfo Caballero – Secretario General MOP
Ministerio de Obras Públicas
Categoría II, DEIA II-F-095-2025