

Panamá, 28 de marzo de 2025.

INGENIERO
PEDRO GARAY
DIRECTOR REGIONAL
PANAMÁ NORTE
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

Ing. GARAY:

Yo, JAVIER HU MO, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-904-1798, representante Legal de la empresa Portales La Cabima, S.A., con domicilio en Brisas Del Norte, Casa No. 267, el corregimiento de Rufina Alfaro, distrito de Panamá, provincia de Panamá, me dirijo hasta su despacho a fin de solicitar la admisión y evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, tipo construcción, el cual corresponde al proyecto “Local Comercial”, ubicado en la Vía Boyd Roosevelt y Calle La Cabima, Corregimiento Alcalde Díaz, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, específicamente en la Finca (Inmueble) Panamá Código de Ubicación 8714 Folio Real No. 31667 (F), con una superficie de 2,846.6 mts.².

Persona a contactar el Arq. Gilberto Rodríguez, varón, nacionalidad panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-703-326, con Avenida Cuba Edificio Don Tin, oficina No. 509, el corregimiento de Calidonia, distrito de Panamá, provincia de Panamá, cuyo número de teléfono es el 6948-0386; correo electrónico: gilbertorodriguez4876@hotmail.com.

El proyecto consiste en la construcción de un local comercial con la siguiente configuración: nivel 000: acceso, treinta y tres (33) estacionamientos, cuarto de bomba, cuarto eléctrico, cuarto para desechos sólidos, servicios sanitarios; nivel 100: áreas de almacenaje, escaleras, en un área de construcción de 2,057.01 mts.²

El Proyecto Consta con 154 páginas

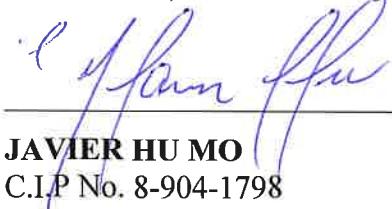
Los consultores que elaboraron el Estudio de Impacto Ambiental: Diomedes A. Vargas T.- Registro de Consultor IAR-050-1998 y Fabián Maregocio – Registro de Consultor IRC-031-2008.

La solicitud se acompaña de la siguiente documentación:

1. Un (1) Ejemplar original y dos (2) Cd completos del Estudio de Impacto Ambiental.
2. Copia del Certificado del Registro Público de la Finca.
3. Copia del Certificado de existencia de la empresa dueña de la finca.
4. Copia de cédula Notariada del Representante Legal de la empresa y los promotores del proyecto.
5. Autorización del dueño del Finca.
6. Paz y Salvo con el Ministerio de Ambiente.
7. Recibo original de pago en concepto de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, según la categoría.

Sin más que decir se despide,

Atentamente,


JAVIER HU MO
C.I.P No. 8-904-1798

Yo la suscrita Licda. SUMAYA JUDITH CEDEÑO, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá Oeste, con Cédula No. 8-521-1668.

CERTIFICO:

Que se ha colocado la(s) firma(s) anteriores con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del(las) firmante(s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha(s) firma(s) es(es) auténtica(s).

Panamá Oeste

02 ABR 2025

TC
TESTIGO

JW
TESTIGO

LICDA. SUMAYA JUDITH CEDEÑO
Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá Oeste

2



La suscrita, LIC. ZULEIKA INÉS CARRERA YEE, Notaria Pública Sexta del Circuito de Panamá, Primera Suplente, con cédula de identidad personal No. 8-451-391.

CERTIFICA:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la ha encontrado en todo conforme.

20 MAR 2024

Panamá,

LIC. ZULEIKA INÉS CARRERA YEE
Notaria Pública Sexta
Primera Suplente



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA
JONES CASTILLO
FECHA: 2025.03.28 12:25:22 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Glady E. Jones

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

125808/2025 (0) DE FECHA 28/03/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

PORATALES LA CABIMA, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155724706 DESDE EL VIERNES, 8 DE JULIO DE 2022

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: ANNA MARISSA ADMADÉ CÉSPEDES

SUSCRITOR: DIANA MICHELLE MONTERO ARENAS

DIRECTOR / PRESIDENTE: JAVIER HU MO

DIRECTOR / SECRETARIO: JORGE XIAO WEI

DIRECTOR / TESORERO: KAM YEE MO CHAN

AGENTE RESIDENTE: ANNA MARISSA ADMADÉ CÉSPEDES

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD LA TENDRÁ EL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD Y EN SU AUSENCIA EL SECRETARIO Y EN AUSENCIA LA PERSONA QUE LA JUNTA DIRECTIVA DESIGNE.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD SERÁ DE DIEZ MIL DÓLARES (US\$ 10,000.00), MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, DIVIDIDO EN CIEN (100) ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS CON UN VALOR NOMINAL DE CIEN DÓLARES (US\$100.00), MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CADA UNA.

ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 28 DE MARZO DE 2025 A LAS 12:25 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405078271



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 39D31AEB-AC32-46E0-B464-C760C1BB76A4

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



4

Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

FIRMADO POR: NICOLASA ESTHE_A
REYES SANCHEZ
FECHA: 2025.04.10 07:59:07 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA OESTE, PANAMA

Nicolasa A. Reyes Sanchez

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 143411/2025 (0) DE FECHA 08/04/2025.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8714, FOLIO REAL № 31667 (F) ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO UBICADO EN DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES FECHA DE SUPERFICIE INICIAL DE 2846 m² 6 dm² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2846 m² 6 dm² CON UN VALOR DE B/.85,000.00 (OCHENTA Y CINCO MIL BALBOAS) Y UN VALOR DE TERRENO DE B/.314.50 (TRESIENTOS CATORCE BALBOAS CON CINCUENTA) EL VALOR DE TRASPASO ES B/.85,000.00 (OCHENTA Y CINCO MIL BALBOAS) Y EL VALOR DE MEJORA ES B/.84,685.50 (OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO BALBOAS CON CINCUENTA) .

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

PORTALES LA CABIMA, S.A. (RUC 155724706) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

RESTRICCIONES: DESCRIPCIÓN DE LA RESTRICCIÓN: RESTRICCIONES DE LEY: EL GLOBO DE TERRENO QUE CONSTITUYE LA FINCA QUEDA SUJETA A LAS SIGUIENTES CONDICIONES Y RESERVAS: A) SEGUN EL ARTICULO 22 DEL DECRETO 100 DE 29/8/1939. TODOS LOS LOTES QUE SE ADJUDICAN ESTAN LIMITADOS CON LAS SERVIDUMBRES QUE EN CUALQUIER TIEMPO FUERA NECESARIO PARA LA CONSTRUCCION DE CAMINOS, PUENTES, TRANVIAS , FERROCARRILES LINEAS DE TRANSMISION ELECTRICA, LINEADE TELEFONOS Y TELEGRAFICAS, ESTACIONES DE RADIO ACUEDUCTOS OBRAS DE SANEAMIENTO, REPRESAS, DRENAGE, AEROPUERTOS, OBRAS DE REGADIOS Y OTRAS. SEMEJANTE DE USO Y BENEFICIO PUBLICO. B) LA NACION NO SE OBLIGA A SANEAR LA VENTA DEL TERRENO ARTICULO 1245 DEL CODIGO CIVIL Y ACAPITE B DEL ARTICULO PRIMERO DEL DECRETO 32 DEL 30 DE ABRIL DE 1926. C) ES NECESARIO SOLICITAR LA ANUENCIA EXPRESA DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO PARA CUALQUIER TRASPASO QUE SE HAGA A TERCEROS SOBRE LOTES ADJUDICADOS EN PLANO PROPIEDAD O QUE SE ADJUDIQUE MEDIANTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EN EL CASO QUE SE TRASPASEN SIN LA ANUENCIA EXPRESA DEL GOBIERNO EL TERCER ADQUIRIENTE NO PODRA ENTRAR EN POSESION DEL TERRENO MANOS QUE PAGUE AL TESORO NACIONAL EL VALOR DEL TERRENO CEDIDO MAS UN 50% DE RECARGO ARTICULO PRIMERO DEL DECRETO 79 DE 14/6/1937. PANAMA 11 DE JULIO DE 1961

DECLARACIÓN DE MEJORAS: VALOR DE LAS MEJORAS DIECINUEVE MIL BALBOAS (B/.19,000.00). DESCRIPCIÓN: SOBRE LA FINCA ANTERIORMENTE DESCRITA, HA CONSTRUIDO A SUS EXPENSAS, Y A UN COSTO DE 19,000.00 UNA CASA, DE PLANTA BAJA Y UN ALTO, CON PAREDES DE BLOQUES DEBIDAMENTE REPELLADAS, PISOS DE CEMENTO Y TECHO DE ZINC, LA CUAL CONSTA DE (4) CUARTOS RECAMARAS CON TRES BAÑOS Y SEPARADOS POR UN CORREDOR DE CEMENTO ESTA LA COCINA, LAVANDERIA Y SALITA DE ESTAR EN LA PLANTA BAJA., EN LA PLANTA ALTA CONSTAN (2) CUARTOS Y UN BAÑO., LA PLANTA BAJA MIDE (9) METROS DE FRENTE POR (4) METROS DE FONDO, OCUPANDO UNA SUPERFICIE DE (36) METROS CUADRADOS. PAZ Y SALVO DEL IDAAN: 11152861 PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE: VALIDO PERO YA NO ESTA VIGENTE ESTE ASIENTO REGISTRAL HA SIDO PRACTICADO EN LA ENTRADA 547727/2016 (0) PRESENTADA EN ESTE REGISTRO EL DÍA 16/12/2016



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 4A1B6DA0-F0B7-4A38-AF16-51B928C74EA5

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

A LAS 02:44 PM

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 9 DE ABRIL DE 2025 8:22 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405096800



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 4A1B6DA0-F0B7-4A38-AF16-51B928C74EA5

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 1060-2023

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá
Corregimiento: Alcalde Díaz
Ubicación: La Cabima
Folio Real: 31667 **Código de Ubicación:** 8714
Superficie del Lote: 2,846M2

Fecha: 25 de agosto de 2023

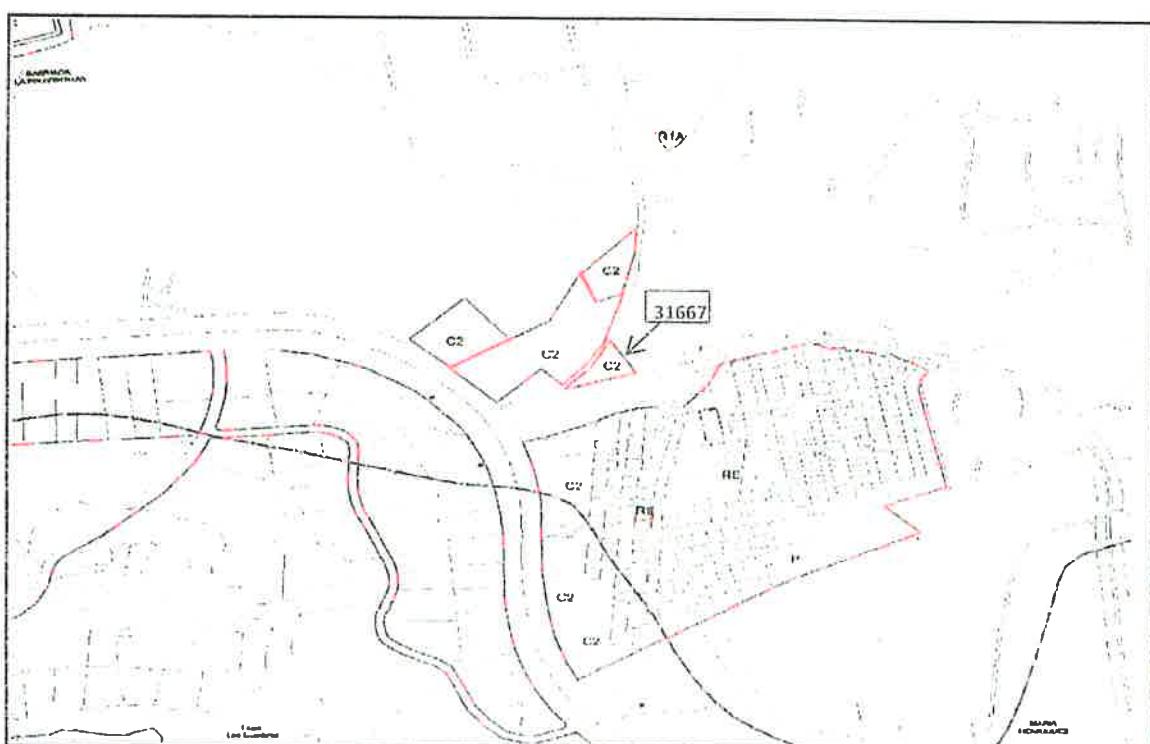
Elaborado por: Itzel Romero
Itzel Romero

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Portales La Cabima, S.A. / Javier Hu Mo
Cédula/Ficha: 8-904-1798
Mosaico: 6-L

**LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA
QUE EL USO DE SUELO QUE APLICA PARA ESTA SOLICITUD ES:**

C-2 (COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL)



BASE LEGAL:

- ✓ Resolución Ministerial No.188-1993 de 13 de septiembre de 1993
- ✓ Resolución DPU-N.º 032-2019 de 26 de junio de 2019

[Large blue ink signature over the text]
Dr. Tomás Sosa Morales
Director de Planificación Urbana
y Ordenamiento Territorial



7

Anexo de la Regulación Predial

Comercial de Intensidad Alta ó Central

En áreas zonificadas con RM y RM1

Resolución No. 188 de 13 de septiembre de 1993

C2

USOS PERMITIDOS:

Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro del área urbana o de la ciudad. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.

Se permitirá, además, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM y RM1), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente. (ver anexo 1 de la Res. 188-93 de 13 de septiembre de 1993)

Área mínima de lote:	600.00 m ² .
Frente mínimo de lote:	20.00 ml.
Fondo mínimo de lote:	30.00 ml.
Área de ocupación máxima:	100% del área construible por retiros (en planta baja).
Área libre mínima:	La que resulte al aplicar los retiros.
Línea de construcción:	La establecida o 5.00 ML. Mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro lateral:	Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad: <ul style="list-style-type: none">• En RM: Ninguno en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino.• En RM-1: Ninguno en planta baja y tres altos con pared ciega acabada hacia el vecino.• Cuando colinde con el residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas (ver anexo No.2 de la Res. 188-93 de 13 de septiembre de 1993)
Retiro posterior:	Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad: <ul style="list-style-type: none">• En RM: Ninguno en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino.• En RM-1: Ninguno en planta baja y tres altos con pared ciega acabada hacia el vecino.• Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas (ver anexo No.3 de la Res. 188-93 de 13 de septiembre de 1993).• Torre: 3.00 ML en zona RM 5.00 ML en zona RM-1
Estacionamientos:	Un espacio por cada 150.00 M ² para edificio de depósitos. Un espacio por cada 60.00 M ² de uso comercial u oficina. Un espacio por cada 150.00 M ² de depósito.





ANTEPROYECTO N°:	RLA-1629
FECHA:	23/11/2023
REF N°:	CONS-24740
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): GILBERTO RODRIGUEZ REYES		EN REPRESENTACIÓN DE: JAVIER HU MO	
CORREO ELECTRÓNICO: gilbertorodriguez4876@hotmail.com		TELÉFONO: 6601685	
LOTE N°: 8714	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: calle 1911	URBANIZACIÓN: ALCALDE DIAZ	CORREGIMIENTO ALCALDE DÍAZ

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	C2 *Certif. N° 1060-2023 de 25 de agosto de 2023 (DPU-OT)	EDIFICIO COMERCIAL
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	No Cumple	1.Carretera a la Cabima S=Por definir 2.Calle S/N S=Por definir	1.S=No indica 2.S=No indica
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1.C=5.00m a partir de la L.P. 2.C=5.00m a partir de la L.P.	1.C=5.00m a partir de la L.P. 2.C=5.00m a partir de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	No Aplica	*Con pared ciega ninguno *2.50m en área habitable *1.50m en área de servicio	*No aplica
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Con pared ciega ninguno *2.50m en área habitable *1.50m en área de servicio	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta Baja y 1 alto
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	*Con pared ciega ninguno *5.00m Cuando colinde con el Uso Residencial de Baja densidad	*No aplica (Colinda con dos servidumbres)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según área de construcción	Planta Baja y 1 alto
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	20 espacios (Incluye 1 espacio para personas con discapacidad y 1 espacio para Carga y Descarga)	33 espacios
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	26.70%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	73.33%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		



ANTEPROYECTO N°:	RLA-1629
FECHA:	23/11/2023
REF N°:	CONS-24740
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	No Aplica		
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPOSERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.
4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERÍODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUERE TOTALMENTE NUEVA.
5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO. FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS



douc
Dirección de Obras y Construcciones

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1629
FECHA:	23/11/2023
REF N°:	CONS-24740
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO COMERCIAL DE PLANTA BAJA Y UN ALTO, CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL 000: ACCESO, ESTACIONAMIENTOS, ÁREA COMERCIAL, CUARTO ELÉCTRICO, CUARTO DE BOMBA, ÁREA DE TINAQUERA; NIVEL 100: ÁREA COMERCIAL, ESTACIONAMIENTOS.

2. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.

3. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

OBSERVACIONES:

1. ESTE ANTEPROYECTO SE DESARROLLA SOBRE LA FINCA 31667, UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE ALCALDE DIAZ, PROPIEDAD DE INVERSIONES PORTALES LA CABIMA, S.A.

2. RECUERDE CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999: "POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE LA EQUIPARACIÓN DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD".



Firmado por: [F] NOMBRE BARAHONA MUÑOZ
ADELAIDA MARIA - ID 8-717-302
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2023.11.23 15:56
Huella Digital:
0301FAF67A4BC60F77C185DB015DA9D2D0C
C25B7



Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá

Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios

Panamá, 7 de noviembre de 2023

ANTEPROYECTO No. 338-23

Arquitecto
GILBERTO RODRIGUEZ

Presente
Arquitecto **GILBERTO RODRIGUEZ**:

Tengo a bien informarle sobre la revisión del Anteproyecto No. 338-23, Proyecto de la parcela de uso comercial, Proyecto LOCALES COMERCIALES, Propiedad de PORTALES LA CABIMA, ubicado en el Corregimiento de Alcalde Diaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, Correspondiente a la Finca No.31667, con un costo del Proyecto de B/. 50,000.00.

Descripción del Proyecto:

Se trata de la construcción de una (1) edificio para locales comerciales con Sistema de Alarma y Detección Contra Incendios, Sistema Húmedo Contra Incendios, Sistema de Rociadores Completo, que cuentan con:

- Niv. 000: tanque de agua para SHCI 15,000 gal, cto. eléctrico, cto. bombas SHCI, estacionamientos y local comercial.
- Niv. 100: local comercial y estacionamientos.

Notas:

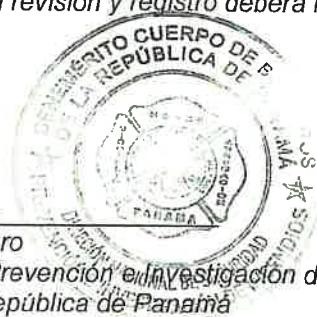
- Si cualquier elemento es pasado por alto durante el proceso de Revisión de Anteproyecto y esto se detecta durante el proceso de revisión de planos o durante la inspección de ocupación, esto DEBE ser corregido por el usuario o contribuyente para cumplir con las normas vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación del Anteproyecto.
- Es obligación del usuario presentar la documentación completa y estar paz y salvo (no tener ninguna multa) con el BCBRP, de lo contrario no será aceptada la documentación.
- Los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo serán responsables de la veracidad de la información suministrada, incluyendo el debido cumplimiento de las Reglamentaciones vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación de la solicitud.
- Al presentar su plano para revisión deberá presentar este anteproyecto.
- Es responsabilidad de los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo cumplir con las normas de la National Fire Protection Association (NFPA) adoptadas según se establece en las reglamentaciones de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura de la República de Panamá vigentes al momento de la presentación de la solicitud.
- De proponer otra actividad distinta a lo revisado en este análisis de anteproyecto, el mismo será anulado.
- Este anteproyecto es válido por un período de tres (3) años a partir de la fecha de expedición del mismo.

Observación Importante: Una vez se presente el plano final para su revisión y registro deberá realizar el pago respectivo de B/. 150.00

Atentamente,

Liborio Montenegro

Director Encargado de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios
Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá



Panamá, 5 de marzo de 2024.

Ing. Julio Lasso Vaccaro

Director Nacional de Ingeniería del IDAAN

E.S.D.

Ciudad

Estimado Ing. Lasso:

Por este medio solicito que se extienda la certificación de líneas de agua potable y alcantarillado correspondiente a:

Nombre del Proyecto: Portales La Cabima

Propietario: Javier Hu Mo

Constructora: Arq. Gilberto Rodriguez

Finca(s) o Folio(s), Real: 31667

Descripción del proyecto: locales comerciales

Costo total del proyecto: B/. 150,000.00



Información del contacto

Arq. Gilberto Rodriguez

Teléfono: 68490386

Correo electrónico: gilbertorodriguez4876@hotmail.com

15
13



MINISTERIO
DE JUSTICIA Y DE DEFENSA
NACIONAL



DISTRIBUCIÓN Y CONTROL DE PERDIDAS

VOLANTE N. 094-DCP
25 de Marzo de 2024



PARA: ATENCION AL CLIENTE

Para su Consideración

Enterarse

Discutirlo Conmigo

Preparar Respuesta

Proceder

Para su Revisión

Atendida su Solicitud

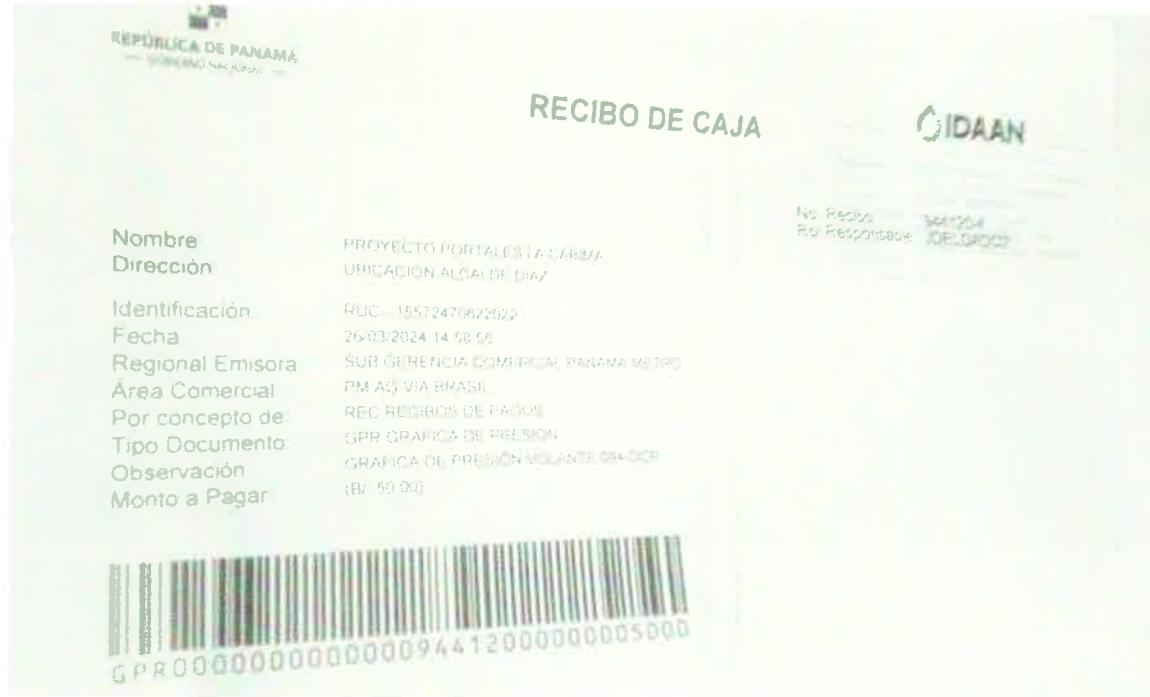
Informarme Verbalmente

TAHIREH GONZALEZ
Distribución y Control de Pérdidas

Observación:

Solicitamos el cobro de B/. 50.00 en concepto de pago de gráfica de presión para el Proyecto PORTALES LA CABIMA ubicado en el Corregimiento de Alcalde Diaz.

14



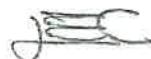
AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ
RESOLUCIÓN No. ACP-HI-C-RM-25-0017

"Por la cual se resuelve la solicitud de evaluación del proyecto denominado "Local Comercial", promovido por Portales La Cabima, S. A. propuesto para desarrollarse en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, en la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá"

El suscrito Gerente de la Unidad de Cumplimiento Ambiental, en uso de las facultades legales delegadas por el Administrador de la Autoridad del Canal de Panamá mediante Resolución No. ACP-AD-RM24-31 de 21 de mayo de 2024

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 316 de la Constitución Política de la República (Constitución Política) establece como función privativa de la Autoridad del Canal de Panamá (Autoridad), la administración, funcionamiento, conservación, mantenimiento y modernización del Canal de Panamá y sus actividades conexas, con arreglo a las normas constitucionales y legales vigentes, a fin de que funcione de manera segura, continua, eficiente y rentable; y la responsabilidad por la administración, mantenimiento, uso y conservación de los recursos hídricos de la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá (CHCP), constituidos por el agua de los lagos y sus corrientes tributarias, en coordinación con los organismos estatales que la Ley determine.
2. Que el artículo 323 de la Constitución Política establece que el régimen contenido en su Título XIV solo podrá ser desarrollado por leyes que establezcan normas generales.
3. Que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 323 de la Constitución Política, se aprobó la Ley No. 19 de 11 de junio de 1997, ley general Por la que se Organiza la Autoridad del Canal de Panamá (Ley Orgánica).
4. Que el artículo 6 de la Ley Orgánica, dispone que corresponde a la Autoridad, la administración, mantenimiento, uso y conservación del recurso hídrico de la CHCP; y que, para salvaguardar dicho recurso, la Autoridad coordinará, con los organismos gubernamentales y no gubernamentales especializados en la materia, con responsabilidad e intereses sobre los recursos naturales de la CHCP y aprobará las estrategias, políticas, programas y proyectos, públicos y privados, que puedan afectar la CHCP.
5. Que de acuerdo con el artículo 18, numeral 5, acápite b, de la Ley Orgánica, corresponde a la Junta Directiva de la Autoridad la aprobación del reglamento para desarrollar las facultades del artículo 6 de esta ley.



6. Que el artículo 120 de la Ley Orgánica establece que la reglamentación sobre los recursos hídricos de la CHCP tendrá, entre otras, la finalidad de administrar los recursos hídricos para el funcionamiento del canal y el abastecimiento para consumo de las poblaciones aledañas.
7. Que, de conformidad con el mandato antes mencionado, la Junta Directiva aprobó el Acuerdo No. 116 de 27 de julio de 2006 "Por el cual se aprueba el Reglamento sobre Ambiente, Cuenca Hidrográfica y Comisión Interinstitucional de la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá", que dispone, en su artículo 7 que entre las funciones del Administrador está la de autorizar los proyectos a desarrollarse en el área que puedan afectar la CHCP.
8. Que a través de la sentencia del 29 de abril de 2015, mediante la cual se declaró la inconstitucionalidad de disposiciones contenidas en la Ley No. 12 de 12 de febrero de 2007, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia señaló, entre otros aspectos, que por mandato constitucional y legal, corresponde a la Autoridad la gestión de los recursos hídricos de la CHCP, con la finalidad de garantizar el funcionamiento seguro y eficiente del Canal, el abastecimiento de agua para las poblaciones aledañas y la producción de energía, haciendo énfasis en que para ello es crucial la conservación de la CHCP, al igual que la protección del ambiente y los ecosistemas locales, por lo que la Autoridad debe velar porque no se ponga en riesgo su existencia. Además, el Pleno indicó en su decisión, que la planificación urbana debe orientarse de manera que no afecte las áreas cercanas a la CHCP y advirtió que, si la Autoridad no cumple con su misión, el funcionamiento del canal podría verse comprometido.
9. Que a través de la sentencia del 17 de junio de 2024 se declaró la inconstitucionalidad de la Ley No. 20 de 21 de junio de 2006, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia indicó, entre otros aspectos que la intención del Legislador, en funciones constituyentes, con respecto al artículo 316 de la Constitución Política, está dirigida en otorgar a la Autoridad la responsabilidad y control respecto a los recursos hídricos de la CHCP, lo cual, hará en coordinación con los organismos estatales que la Ley determine.
10. Que el artículo 22 de la Ley Orgánica establece que el Administrador podrá delegar parcialmente sus potestades en el Subadministrador y en otros funcionarios o trabajadores de la Autoridad, de acuerdo con la reglamentación respectiva.
11. Que en desarrollo del precitado artículo 22, el artículo 8 del Acuerdo No. 19 de 15 de julio de 1999, por el cual se aprueba el Reglamento de Organización y Deslinde de Responsabilidades de la Autoridad, establece que el Administrador podrá delegar parcialmente sus funciones no privativas en los funcionarios, trabajadores, o trabajadores de confianza de las oficinas y departamentos correspondientes, de acuerdo con la materia de que se trate. Este reglamento no incluye entre las funciones privativas del Administrador, la función de evaluar y aprobar las estrategias políticas, programas y proyectos, públicos y privados, que puedan afectar la CHCP.



Resolución No. ACP-HI-C-RM-25-0017

12. Que, mediante la delegación otorgada por el Administrador, a través de la Resolución No. ACP-AD-RM24-31 de 21 de mayo de 2024, se delega en el gerente de la Unidad de Cumplimiento Ambiental (HI-C) la facultad para evaluar y aprobar o rechazar las estrategias, programas y proyectos, públicos y privados, que se propongan realizar en la CHCP), así como resolver recursos de reconsideración que presenten contra estas decisiones.
13. Que el 30 de octubre de 2024, el representante legal de la empresa Portales La Cabima, S. A., sociedad anónima, debidamente constituida según las leyes de la República, inscrita en el Registro Público al folio No.155724706, presentó la solicitud de evaluación de proyecto con registro de entrada AF25AP055 denominado “Local Comercial” relacionado a un proyecto de construcción de una estructura comercial de dos (2) niveles de losas y mezzanine, para la distribución de mercaderías y venta de materiales, en una superficie de terreno de 1296.97 metros cuadrados, y con un área total de construcción de 2057.01 metros cuadrado, a desarrollarse en la finca con folio real No. 31667, código de ubicación 8714, ubicada en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, dentro de la CHCP, sobre las siguientes coordenadas geográficas (UTM), con Datum de referencia WGS 84:

Coordenadas Sistema de Referencia UTM-17N WGS84 Proyecto Local Comercial La Cabima		
Estación	UTM X	UTM Y
1	660971.3	1007253.6
2	660928.1	1007239.3
3	660885.5	1007225.1
4	660919.1	1007285.0

14. Que el 24 de febrero de 2025 la Autoridad realizó una inspección técnica al área del Proyecto en la cual se evidencio que el polígono se corresponde a un terreno baldío que previamente contaba con una vivienda que fue demolida en el 2023, el terreno actualmente está intervenido por actividades humanas como disposición indebida de desechos sólidos.
15. Que en el Informe Técnico AF25AP007 con fecha del 24 de febrero de 2025 emitido por la Autoridad, señala que entre los aspectos ambientales identificados está:
- Generación de polvo en la fase de construcción.
 - Generación de ruido en la fase de construcción.
 - Generación de desechos sólidos y líquidos en la fase de construcción y operación.
 - Generación de sedimentos en la fase de construcción.
 - Pérdida de cobertura vegetal en la fase de construcción.
16. Que la Autoridad realizó todas las evaluaciones técnicas necesarias para determinar la posible afectación al recurso hídrico de la CHCP, de conformidad con la facultad constitucional otorgada a esta sobre la responsabilidad por la administración, mantenimiento, uso y conservación dichos recursos, dentro de la CHCP.

17. Que, si bien la Autoridad no prevé impactos como resultado del Proyecto denominado “Local Comercial”, advierte que el uso de suelo no es cómodo con la actividad a desarrollar.
18. Que a través de la solicitud de evaluación de proyecto en cuenca denominado “Local Comercial”, el promotor Portales La Cabima S. A., presentó las siguientes medidas de mitigación, que serán de obligatorio cumplimiento:
- a. Realizar pruebas de percolación que sean verificadas y obtener aprobación del sistema de tratamiento de aguas residuales por parte del Ministerio de Salud.
 - b. Garantizar la recolección oportuna de los desechos generados durante la ocupación de las instalaciones.
 - c. Cumplir con la normativa ambiental de descargas de aguas residuales a cuerpos de agua COPANIT-35-2019.
 - d. Contar con material absorbente (paños, aserrín, arena) en sitio próximos al área de almacenamiento de sustancias.
 - e. Habilitar un sitio que sirva de contención de los tanques con contenido derivado de hidrocarburos que cubra un 110% del almacenamiento de los tanques durante la etapa de construcción.
 - f. Realizar limpieza continua y recoger los desechos y sedimentos escurridos por efecto de lluvias o rodaje de equipos dentro y fuera del área de la obra.
 - g. Fiscalizar que la salida de equipos rodantes durante la temporada de lluvias no conlleve el arrastre de sedimentos hacia sitios colindantes (calles de acceso).
 - h. Colocar mallas de control de sedimentos en sitios colindantes con drenaje pluviales, residenciales y sistemas viales.
 - i. Solicitar el permiso de tala o realizar el pago en concepto de indemnización ecológica una vez se cuente con el Estudio de Impacto Ambiental.
 - j. Garantizar recolección oportuna de los desechos sólidos durante las diferentes etapas del proyecto.
 - k. Cumplir con mantenimiento periódico del sistema de tratamiento de aguas residuales que sea instalado para la operación de las instalaciones, Cumplir con la COPANIT-47-2000 a través de la contratación de empresas certificadas.
 - l. Implementación de barreras físicas para evitar que los sedimentos lleguen a los drenajes pluviales.
 - m. Riego periódico y estabilización temporal del terreno durante las actividades de movimiento de tierra.
 - n. Procedimientos claros en la contención de derrames por hidrocarburos.
 - o. Establecer un Plan de manejo y disposición de desechos sólidos y peligrosos.
 - p. Verificación periódica que el sistema de tratamiento de aguas residuales propuesto cumpla con lo establecido en el Reglamento COPANIT 35- 2019.
19. Que en vista de que, a la fecha, y con base a la información suministrada, no se identifica daño al recurso hídrico de la CHCP, la Autoridad:



RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar el proyecto denominado “Local Comercial” promovido por la sociedad Portales La Cabima, S. A., propuesto a realizarse en el inmueble, finca con Folio Real No. 31667, Código de ubicación 8714, corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, y cuyas coordenadas geográficas están descritas en el acápite 10, dentro de la CHCP, toda vez que este proyecto no representa impactos ambientales significativos sobre el recurso hídrico.

SEGUNDO: Advertir al promotor Portales La Cabima S. A., que esta aprobación se basa en la información suministrada del proyecto denominado “Local Comercial” en el alineamiento, según las coordenadas UTM con Datum de referencia WGS 84, con lo cual, un uso diferente, error u omisión en la información brindada, ocasionará la nulidad de la presente resolución de aprobación

TERCERO: Advertir al promotor Portales La Cabima S. A., que la presente aprobación no constituye un pronunciamiento de la Autoridad sobre la conveniencia del proyecto u obra, o una autorización de proceder con los trabajos a los que se refiere la solicitud, sino que se limita únicamente a expresar que, a juicio de la Autoridad, el proyecto propuesto no afecta el recurso hídrico de la CHCP. Por tanto, este permiso no es constitutivo de derechos y no concede autorización alguna para proceder con el proyecto u obra a realizar, pues el peticionario debe obtener previamente los permisos nacionales o municipales y de cualquier otra índole que exigen las leyes de la República de Panamá.

CUARTO: Advertir al promotor Portales La Cabima, S. A., que debe hacerse cargo de las medidas de prevención, control y mitigación que protejan el recurso hídrico, el entorno natural y las comunidades cercanas al proyecto.

QUINTO: Advertir al promotor Portales La Cabima S. A., que la aprobación que se otorga mediante esta Resolución queda condicionada al cumplimiento estricto de los términos y condiciones indicados en la parte motiva de la presente Resolución.

SEXTO: Advertir al promotor Portales La Cabima S. A., que esta autorización no conlleva responsabilidad alguna para la ACP por los daños o perjuicios causados a terceros como consecuencia del desarrollo de los usos, actividades, proyectos, obras, construcciones o actividades aprobados por ellos.

SÉPTIMO: Advertir al promotor Portales La Cabima S. A., que si durante construcción o operación del proyecto, se identifica alguna situación que represente un riesgo al recurso hídrico de la CHCP, o provoca o causar algún daño al recurso hídrico de la CHCP, Autoridad procederá con la investigación y la tramitación de las posibles sanciones a través de las autoridades competentes, según las leyes y normas aplicables, y podrá revocar la presente resolución si así lo considera y por lo tanto ordenar la suspensión del proyecto.



Resolución No. ACP-HI-C-RM-25-0017

OCTAVO: Informar al promotor Portales La Cabima S. A., que la presente resolución empezará a regir partir de su notificación. La Autoridad se reserva el derecho de realizar visitas de seguimiento y solicitar evidencias de cumplimiento con la implementación de las medidas de gestión ambiental contenidas en esta resolución.

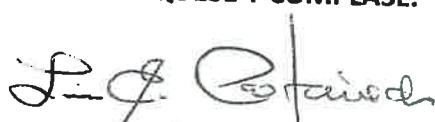
NOVENO: Notificar al promotor Portales La Cabima S. A., el contenido de la presente resolución.

DÉCIMO: Informar al promotor Portales La Cabima S. A., qué contra la presente resolución, podrán interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Constitución Política de la República de Panamá, Ley No. 19 de 11 de junio de 1997, Acuerdo No. 29 de 16 de diciembre de 1999, Acuerdo No. 116 de 27 de julio de 2006, Resolución No. ACP-AD-RM24-31 de 21 de mayo de 2024.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 18 días del mes de marzo del año 2025.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



Luis Eduardo Castañeda Valdés
Gerente (encargado)
Unidad de Cumplimiento Ambiental
Vicepresidencia de Administración del Recurso Hídrico (HI)

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
MINISTERIO DE AMBIENTE

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo

Nº 254370

Fecha de Emisión:

02	04	2025
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

02	05	2025
(día / mes / año)		

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:

POR TALES LA CABIMA S.A

Representante Legal:

JAVIER HUMO

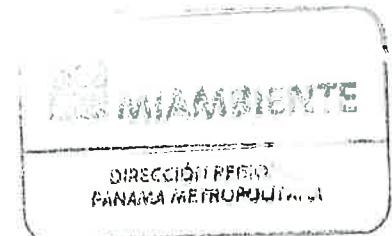
Inscrita

155724706-2-2022

Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días

Javier Hu
Firma Autorizante



GOBIERNO NACIONAL
* CON PASO FIRME *
MINISTERIO DE AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE

N o .

82150561

R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	PORATALES LA CABIMA S.A / 155724706-2-2022	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-4-10
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	CONTADO
<u>Efectivo / Cheque</u>	SLIP DE DEPOSITO	<u>No. de Cheque / Trx</u>	B/. 300.00
	SLIP DE DEPOSITO		B/. 50.00
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100		B/. 350.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
					Monto Total B/. 350.00

OBSERVACIONES

PAGO DE EVALUACION DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ,CATEGORIA 1 LOCAL COMERCIAL

Día	Mes	Año	Hora
10	4	2025	08:15:38 AM

Firma

Nombre del Cajero Arivanel



Sello

IMP 1

23

CD'

De

Local Commercial

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: LOCAL COMERCIAL

PROMOTOR: PORTALES LA CABIMA, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE ALCALDE DIAZ, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ

CATEGORÍA: I

FECHA DE ENTRADA: DÍA 14 MES ABRIL AÑO 2025

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 O 14.	X		
2	ORIGINAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	X		
3	COPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO, AUTENTICADA O COTEJADA CON SU ORIGINAL	X		
4	DOS (2) COPIAS DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (USB,CD)	X		
5	RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SEGÚN SU CATEGORÍA.	X		
6	PAZ Y SALVO ORIGINAL EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	X		
7	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	X		
8	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD (FINCA (S), TERRENOS, ETC), DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES O DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI) QUE VALIDE LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIÓN DE USO DE FINCA, CONTRATOS.	X		
9	VERIFICAR QUE LOS CONSULTORES ESTÉN ACTUALIZADOS y HABILITADOS.	X		
CUMPLE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL		X		

Entregado por: (Usuario)

Nombre: Bolívar Zambrano Z.Cedula: 7-86-3199Correo: bzambrano2@hotmail.comTeléfono: 67 98 98 33Firma: 

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: LESLY FLORES

Firma: 

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTOR - PERSONA NATURAL

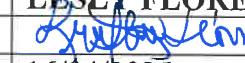
Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
DIOMEDES A. VARGAS	IAR-050-1998		✓		
FABIÁN MAREGOCIO	IRC-031-2008		✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: "LOCAL COMERCIAL". Corregimiento: ALCALDE DÍAZ Distrito: PANAMÁ Provincia: PANAMÁ	Categoría: <input type="checkbox"/> I
PROMOTOR	
Promotor: PORTALES LA CABIMA, S.A.	
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA	
Nombre: JAVIER HU MO	Cédula: 8-904-1798
Observación:	

Sección de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental (Solicitante de la verificación)

Nombre	LESLY FLORES
Firma	
Fecha de Verificación	16/04/2025

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORÍA I

**Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023, MODIFICADO
POR EL DECRETO EJECUTIVO NO. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024**

PROYECTO: LOCAL COMERCIAL

PROMOTOR: PORTALES LA CABIMA, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, PROVINCIA Y DISTRITO DE PANAMÁ

Nº DE EXPEDIENTE: DPRN-IF-006-2025

FECHA DE ENTRADA: 14 DE ABRIL DE 2025

REALIZADO POR (CONSULTORES): DIOMEDES A. VARGAS (IAR-050-1998); FABIÁN MAREGOCIO (IRC-031-2008)

REVISADO POR: LESLY FLORES

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal, c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia; e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico. g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	X		
2.2	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de <u>inversión</u> .	X		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación seguimiento, vigilancia y control.	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página	X		
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	X		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente	X		

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto	X	
4.3.1	Planificación	X	
4.3.2	Ejecución	X	
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).	X	
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros)	X	
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto	X	
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases	X	
4.5	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases	X	
4.5.1	Sólidos	X	
4.5.2	Líquidos	X	
4.5.3	Gaseosos	X	
4.5.4	Peligrosos	X	
4.6	Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 8 que modifica el artículo 31	X	
4.7	Monto global de la inversión	X	
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto	X	
5	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	X	
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto	X	
5.3.1	Caracterización del área costera marina	X	
5.3.2	La descripción del uso de suelo	X	
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento	X	
5.5	Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno	X	
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización	X	
5.6	Hidrología	X	
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	X	
5.6.2	Estudio Hidrológico	X	
5.6.2.1	Caudales (máximos, mínimos y promedio anual)	X	
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.	X	
5.7	Calidad de aire	X	Página 159-172 del EsIA

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

28

5.7.1	Ruido	X	Página 173- 187 del EsIA
5.7.3	Olores	X	
5.8	Aspectos Climáticos	X	
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica	X	
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO	X	
6.1	Características de la flora	X	
6.1.1	Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	X	
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y el peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio	X	
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X	
6.2	Características de la Fauna	X	
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	X	
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación	X	
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO	X	
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X	
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros	X	
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana	X	
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura	X	Páginas 200-221 del EsIA
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X	
8	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS Y CARACTERIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X	
8.1	Ánalisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases	X	
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la	X	

	actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia			
8.3	Identificación y descripción de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental	X		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riego de ocurrencia, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.	X		
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	X		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos ambientales de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases	X		
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)	X		
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto	X		
9.1.1	Cronograma de ejecución	X		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	X		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	X		
9.6	Plan de Contingencia	X		
9.7	Plan de Cierre	X		
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	X		
11	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X		
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	X		
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas originales de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia de cédula	X		
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	X		
13	BIBLIOGRAFÍA	X		
14	ANEXOS	X		
14.1	Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. Copia de cédula del promotor	X		
14.2	Copia de paz y salvo, y copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitidos por el Ministerio de Ambiente	X		

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	X		
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio	X		
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto	X		

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍAS HIDROELÉCTRICA Deberán presentar certificación sobre su conductancia, emitida por el Ministerio de Ambiente.		X	NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple)		X	NO APLICA
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación		X	NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad		X	NO APLICA

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME DE ADMISIÓNREVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**I. DATOS GENERALES**

FECHA DE INGRESO :	14 DE ABRIL DE 2025
FECHA DE INFORME:	16 DE FEBRERO DE 2025
PROYECTO:	LOCAL COMERCIAL
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	PORTALES LA CABIMA, S.A.
CONSULTORES:	DIOMEDES VARGAS (IAR-050-1998) FABÍAN MAREGOCIO (IRC-031-2008)
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, PROVINCIA Y DISTRITO DE PANAMÁ

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste la construcción de un local comercial con la siguiente configuración: nivel 000: acceso, treinta y tres (33) estacionamientos, cuarto de bomba, cuarto eléctrico, cuarto para desechos sólidos, servicios sanitarios; nivel 100: áreas de almacenaje, escaleras, en un área de construcción de 2,057.01 mts.² de la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F) con superficie de 2,846.06 m², se utilizará un área total de construcción de 2,635.40 m², ubicado en el corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito y Provincia de Panamá.

Área Cerrada de Construcción: 760.04 m². Área Abierta de Construcción: 1,296.97 m². Total, de Estacionamientos: 33.

III. FUNDAMENTO DE DERECHO

Texto Único de la Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

IV. VERIFICACION DE CONTENIDO

Conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25, 26, 30 y 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024,

Luego de revisado el registro de consultores ambientales, se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), para realizar EsIA.

Luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado: “**LOCAL COMERCIAL**”, se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

V. RECOMENDACIONES:

Por lo antes expuesto, se recomienda ADMITIR el EsIA Categoría I del proyecto denominado: “**LOCAL COMERCIAL**”, promovido por **PORTALES LA CABIMA, S.A**



LESLY FLORES

Jefa de la Sección de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental



PEDRO GARAY

Director Regional de Panamá Norte



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRPN-006-1604-2025
DE 16 DE ABRIL DE 2025

EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ NORTE, DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

C O N S I D E R A N D O:

Que el Señor **JAVIER HU MO**, con documento de identidad personal 8-904-1798, propone ante la Dirección Regional de Panamá Norte del Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I, denominado: “**LOCAL COMERCIAL**”.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 14 de abril de 2025, el señor **JAVIER HU MO**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Norte del Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I denominado “**LOCAL COMERCIAL**”, localizado en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores, **DIOMEDES VARGAS** y **FABIÁN MAREGOCIO**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente mediante las resoluciones IAR-050-1998 e IRC-031-2008 respectivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 y 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26, 31 y lo establecido en los artículos 18, 55, 56 y 57 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el MiAMBIENTE, para elaborar EsIA.

Que el Informe de Admisión, Revisión de los Contenidos Mínimos del EsIA de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha del día 16 de abril de 2025, recomienda admitir la solicitud de evaluación del EsIA, Categoría I, denominado “**LOCAL COMERCIAL**” por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE, DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ NORTE DEL MINISTERIO DE AMBIENTE,

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del EsIA, categoría I del proyecto denominado “**LOCAL COMERCIAL**” promovido por **PORTALES LA CABIMA, S.A.**

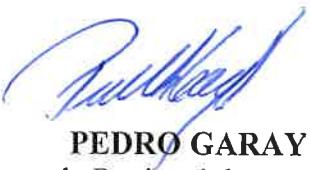
ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del EsIA correspondiente.

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dado en la ciudad de Panamá, a los **16** días del mes **abril** del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,


PEDRO GARAY
Director de Regional de Panamá Norte



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME SECRETARIAL

FECHA: 16 de abril de 2025

DESTINATARIO: A quien concierne

EXPEDIENTE: DRPN-IF-006-2025

Asunto: REFOLEO DEL EXPEDIENTE DRPN-IF-006-2025

Se deja constancia que se procedió a refolear el Expediente administrativo DRPN-IF-006-2025, correspondiente al proyecto denominado “LOCAL COMERCIAL”, cuyo promotor es PORTALES LA CABIMA, S.A., toda que algunos documentos legales que fueron entregados por el promotor con la solicitud de evaluación ya tenían números de fojas y para evitar confusiones se procedió a refolear.

Así mismo, se deja constancia que el proyecto LOCAL COMERCIAL había ingresado en el año 2024 y fue retirado. En este sentido, mediante la nota Sin Número recibida el 22 de enero de 2025, el promotor solicitó la devolución del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, titulado “LOCAL COMERCIAL” y los documentos originales, y por error involuntario al momento de autenticar la copia del EsIA con la que se queda el Ministerio, se le colocó al Estudio original el sello de “*fiel copia de original*”, siendo este el original.

Atentamente,



LESLY FLORES

Evaluadora de Proyecto



SOLICITUD DE VERIFICACION DE COORDENADAS

Desde Lesly Flores De Leon <lfloresl@miambiente.gob.pa>
Fecha Lun 21/04/2025 11:45
Para GEOVERIFICACIÓN <geoverificacion@miambiente.gob.pa>
CC Oltimio Valdes <ovaldes@miambiente.gob.pa>

Buenos días

Por este medio, les solicitamos generar una cartografía que nos permita determinar, la ubicación del proyecto, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, denominado "**LOCAL COMERCIAL**". a desarrollarse en el corregimiento de Alcalde Diaz, distrito y provincia de Panamá, cuyo promotor es **PORTALES LA CABIMA, S.A.**; la cual incluya Cobertura boscosa, Uso de suelo, Cuencas Hidrográficas, Áreas protegidas e Imagen Satelital.

Las coordenadas se encuentran en DATUM de ubicación: WGS-84.

Nota: Agradecemos nos Incluyan la verificación de coordenadas del proyecto en archivo KMZ, al remitir la cartografía generada.

- Nº de expediente: DRPN-IF-006-2025
- Fecha de Tramitación (AÑO): 2025
- Fecha de Tramitación (MES): ABRIL.

Saludos

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN DRPN-SEEIA-007-2025**I. DATOS GENERALES**

Proyecto:	LOCAL COMERCIAL	Categoría:	I
Promotor:	PORATALES LA CABIMA, S.A.		
Representante Legal:	JAVIER HU MO		
Localización del Proyecto:	CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ		
Fecha de inspección:	JUEVES 24 DE ABRIL DE 2025.		
Fecha del Informe:	VIERNES 25 DE ABRIL DE 2025.		
Participantes:	<ul style="list-style-type: none">• Oltimio Valdés- Dirección Regional de Panamá Norte• Gilberto Rodríguez- por parte del Promotor		

II. OBJETIVO

- Verificar las características del área propuesta para el desarrollo del proyecto, según lo indicado en el EsIA, en cuanto al medio físico, biológico y social, como también las coordenadas de ubicación del polígono del proyecto.

III. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto a desarrollar ha sido concebido por el promotor con la finalidad de la construcción de un local comercial con la siguiente configuración: nivel 000: acceso, treinta y tres (33) estacionamientos, cuarto de bomba, cuarto eléctrico, cuarto para desechos sólidos, servicios sanitarios; nivel 100: áreas de almacenaje, escaleras, en un área de construcción de 2,057.01 mts.2.

El proyecto se desarrollará en la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F) con superficie de 2,846.06 mts.2, ubicado en el corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito y Provincia de Panamá.

IV. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN

La inspección se realizó el día 24 de abril de 2025, a las 10:30 a.m., en el área propuesta para el proyecto. Se procedió al recorrido dentro de los predios a desarrollar. La inspección finalizó a las 11: 15 a.m.

V. RESULTADOS Y OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN

- Durante el recorrido se observó que el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto, presenta condiciones de topografía semi plana.
- El polígono donde se desarrollará el proyecto es un terreno baldío con acumulación de basura y caliche.
- Se observó que la vegetación presente en el área a desarrollar, se compone en su mayoría de gramíneas, entre ellas: la paja canalera (*Saccharum spontaneum*), paja india (*Panicum maximum*), cortadera (*Cyperax feraz*) y un árbol de indio desnudo (*Bursera simaruba*); que se localiza en el límite norte del polígono.
- Durante la inspección no se observaron fuentes hídricas dentro del polígono a desarrollar.
- No se observó ninguna especie de fauna silvestre.

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

- El polígono se ubica en una intersección de dos vías, donde se evidenció un flujo vehicular considerable.
- En el área circundante al sitio donde se desarrollará el proyecto, se observaron varios centros comerciales.

VI. IMÁGENES DE LA INSPECCIÓN

COORDENADA DE UBICACIÓN UTM (WGS-84):	IMÁGENES TOMADAS EN EL SITIO.
660938 m E 1007241 m N	 <p>Aerial photograph showing a field with sparse vegetation and a road in the background. The image includes a small map in the bottom left corner and text in the bottom right corner providing geographical information:</p> <p>4355-1025-11-22-52-4.m 17P-060938-1007241 Calle 1911 Provincia de Panamá Altitud 136.6m Velocidad 0.9km/h Número de Índice: 252</p>
660968 m E 1007248 m N	 <p>Photograph of a field with recently cut vegetation and a building in the background. The image includes a small map in the bottom left corner and text in the bottom right corner providing geographical information:</p> <p>4355-1025-11-22-52-4.m 17P-060968-1007248 Calle 1914K Provincia de Panamá Altitud 136.6m Velocidad 0.9km/h Número de Índice: 252</p>

Figura # 1. Vista de la topografía del proyecto.

Figura #.2. Vista de la Vegetación recién cortada en el área del proyecto.

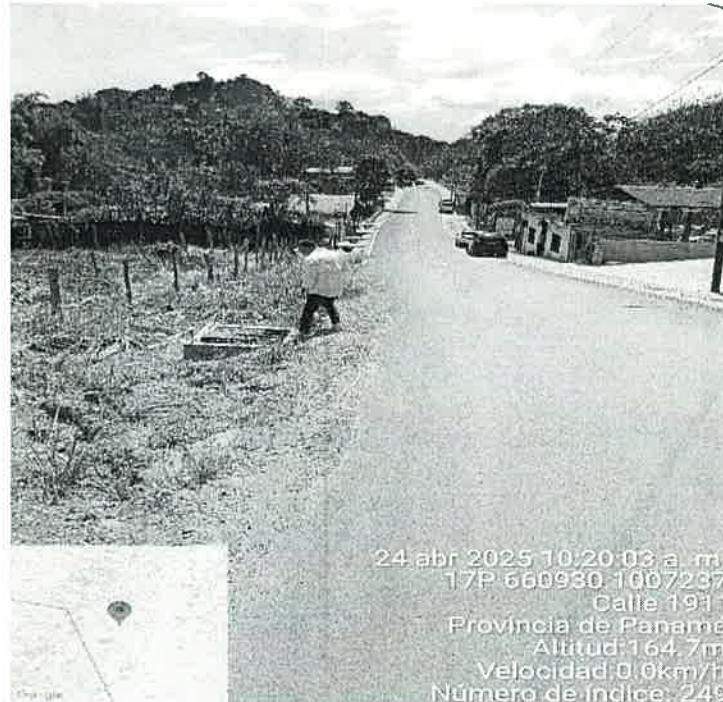
660919 m E
1007276 m N



24 abr 2025 10:25:38 a. m.
17P 660919 1007276
Provincia de Panamá
Altitud: 158.8m
Velocidad: 0.0km/h
Número de Índice: 257

Figura # 3. Se observa un árbol de indio desnudo (Bursera simaruba) y unas casas como parte de la colindancia del polígono a desarrollar.

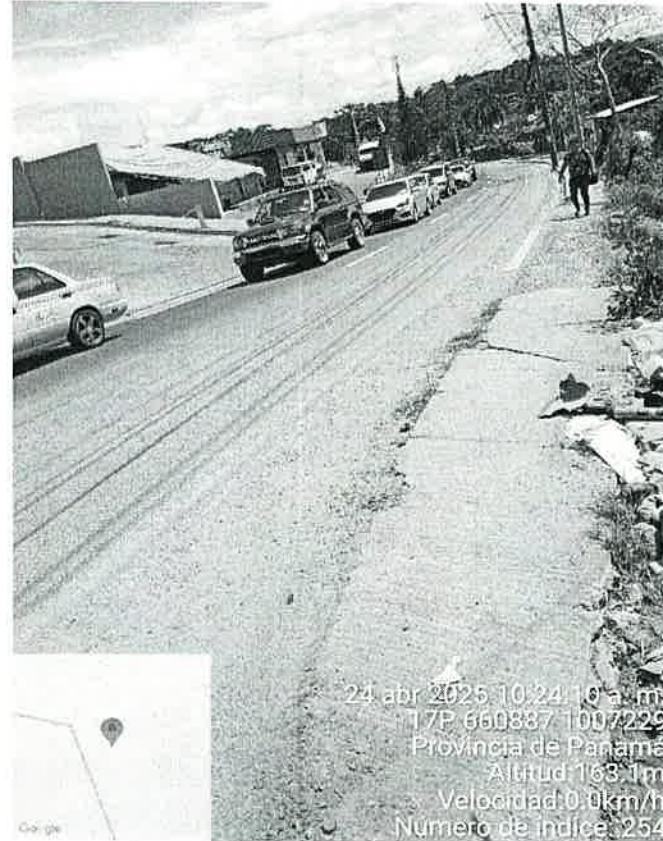
660930 m E
1007237 m N



24 abr 2025 10:20:03 a. m.
17P 660930 1007237
Calle 1911
Provincia de Panamá
Altitud: 164.7m
Velocidad: 0.0km/h
Número de Índice: 249

Figura # 4. Se observa una vía de acceso al área del proyecto (Vía Boyd Roosevelt – María Henríquez).

660887 m E
1007229 m N



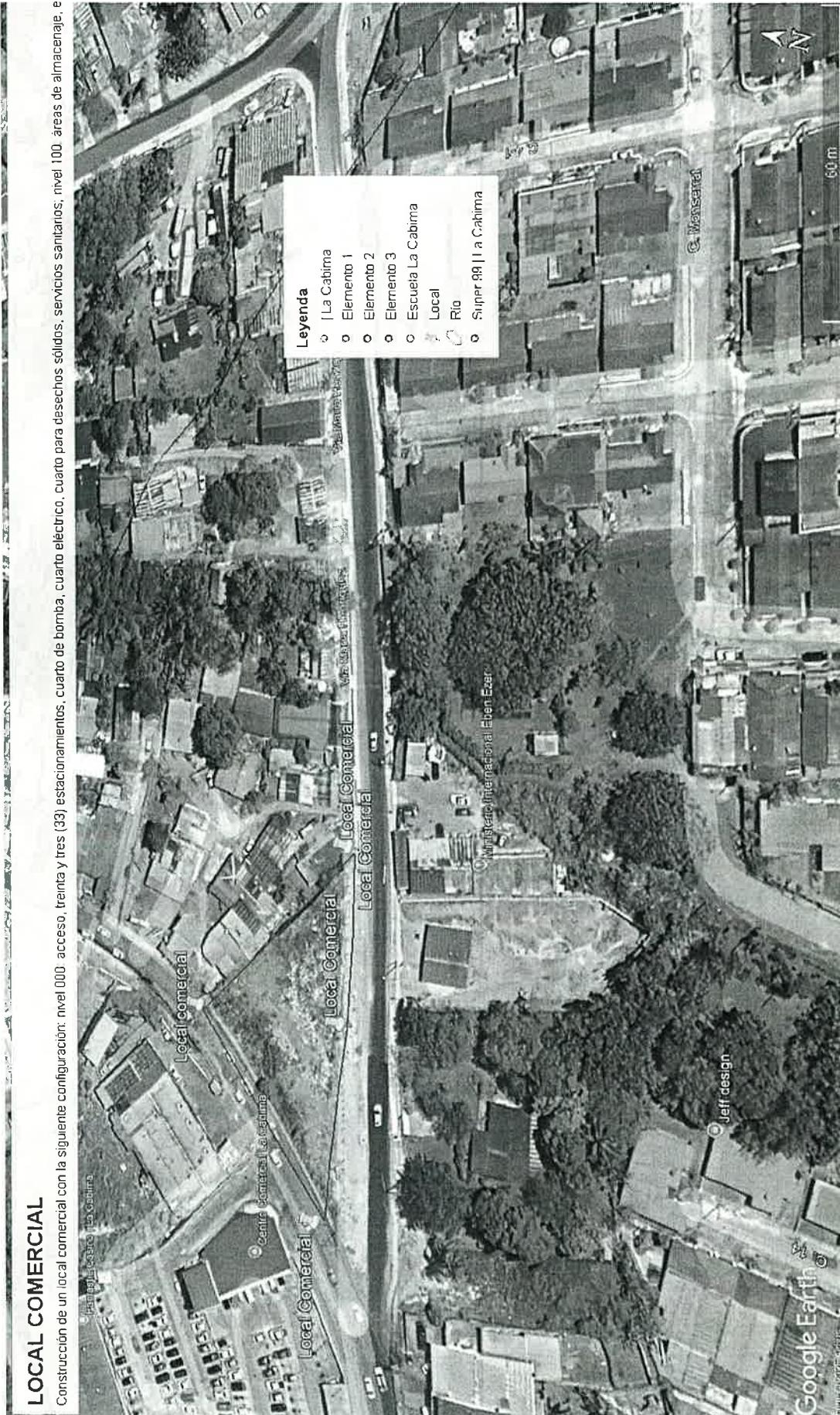
24 abr 2025 10:24:19 a.m.
17P 660887 1007229
Provincia de Panamá
Altitud: 163.1m
Velocidad: 0.0km/h
Número de índice: 254

Figura # 5. Se observan locales comerciales y una vía de acceso (vía Boyd Roosevelt- La Cabima), al área del proyecto.

VII. IMAGEN DEL RECORRIDO DE LA INSPECCIÓN (Google Earth)

LOCAL COMERCIAL

Construcción de un local comercial C



VIII. CONCLUSIONES

- Las coordenadas aportadas por el promotor, ubican el proyecto en el área propuesta a desarrollar.
- En el área del proyecto no existe fuente hídrica.
- Durante la inspección no se observó fauna silvestre.
- El polígono donde se desarrollará el proyecto consiste en un lote baldío, con escasa vegetación compuesta por gramíneas.
- El polígono se ubica en una intersección de dos vías (vía Boyd Roosevelt- María Henríquez y Boyd Roosevelt- La Cabima).
- En el área circundante al sitio donde se desarrollará el proyecto existe desarrollo comercial.

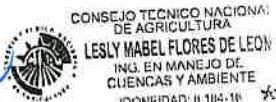
Elaborado por:



OLTIMIO VALDÉS

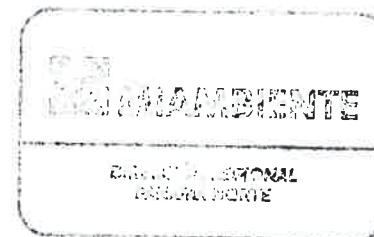
Evaluador de Estudios de Impacto
Ambiental

Revisado por:



LESLY FLORES

Jefa de Sección de Evaluación
Ambiental



PEDRO GARAY

Director Regional de Panamá Norte

PG/LF/OV.

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

TIPO DE EVENTO: CAPACITACIÓN	REUNIÓN	INSPECCIÓN	DURACIÓN:	Pág. 1 de 1		
TEMA: INSPECCIÓN DE CAMPO, PROYECTO: LOCAL COMERCIAL, CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.						
FECHA:	24 DE ABRIL DE 2025	HORA:	10:00 am			
LUGAR: CORREGIMIENTO DE LAS CUMBRES, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.						
No.	NOMBRE	CÉDULA	ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO/EXT.	FIRMA
1	Gobernador municipal	875538	Alcalde Diaz (Local comunal)	Gobernador municipal 48762 Norte	69480786	
2	Oficial Mayor	4.56-15	Mi Alcalde	Oficial Mayor Alcalde Diaz	44449001	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						

REPÚBLICA DE PANAMÁ	MINISTERIO DE AMBIENTE
SECCIÓN EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL REGIONAL PANAMÁ NORTE	
RECIBIDO	
Por	<u>Lesly Flores</u>
Fecha	<u>5/5/25</u>
Hora	<u>2:09 pm</u>

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
Tel. 500-0855 – Ext. 6048/6811

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0254-2025

De: **DIEGO E. FÁBREGA PERSCKY**
Director de Información Ambiental



Fecha de solicitud: 22 de abril de 2025

Proyecto: "Local Comercial"

Categoría: I

Técnico Evaluador solicitante: Lesly Flores

Provincia: Panamá

Dirección Regional de: Panamá Norte

Distrito: Panamá

Corregimiento: Alcalde Díaz

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 22 de abril de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado Local Comercial, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un polígono general con una superficie (0ha+2,088.78m²); y cuatro datos puntuales denominados “prospección arqueológica”, “Calidad de aire y olores”, “Ruido ambiental” y “vibración ambiental”. Los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubican en la categoría de “Área poblada”; Según Uso Propuesto - Ley 21, se ubican en la categoría “Forestal/ Agroforestal” y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el Tipo VI (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas).

Técnica responsable: Amarilis Y. Tugrí

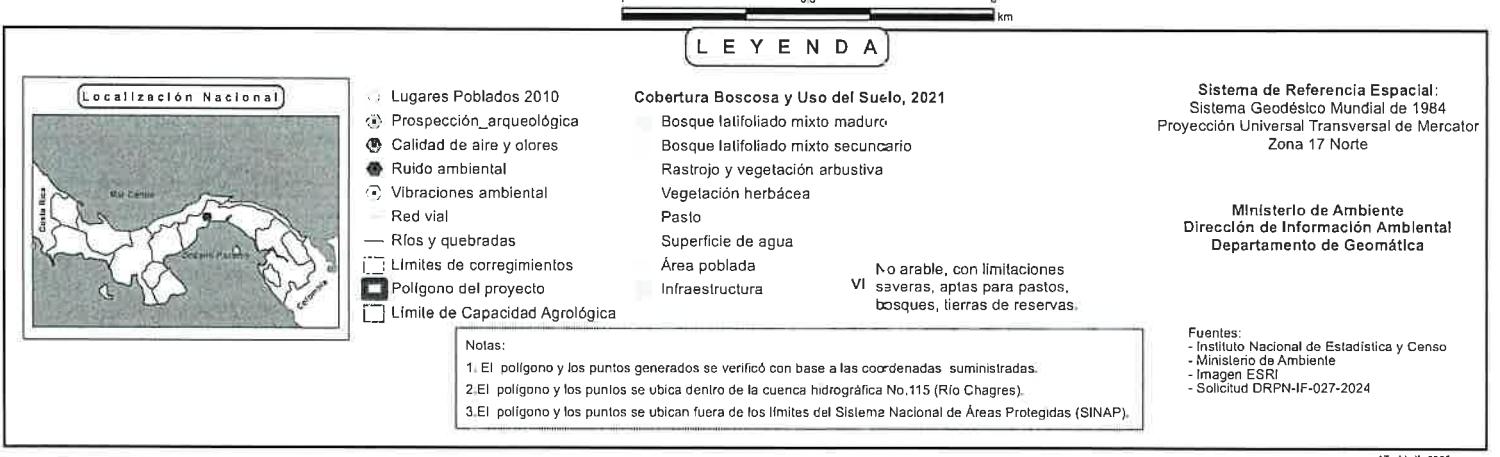
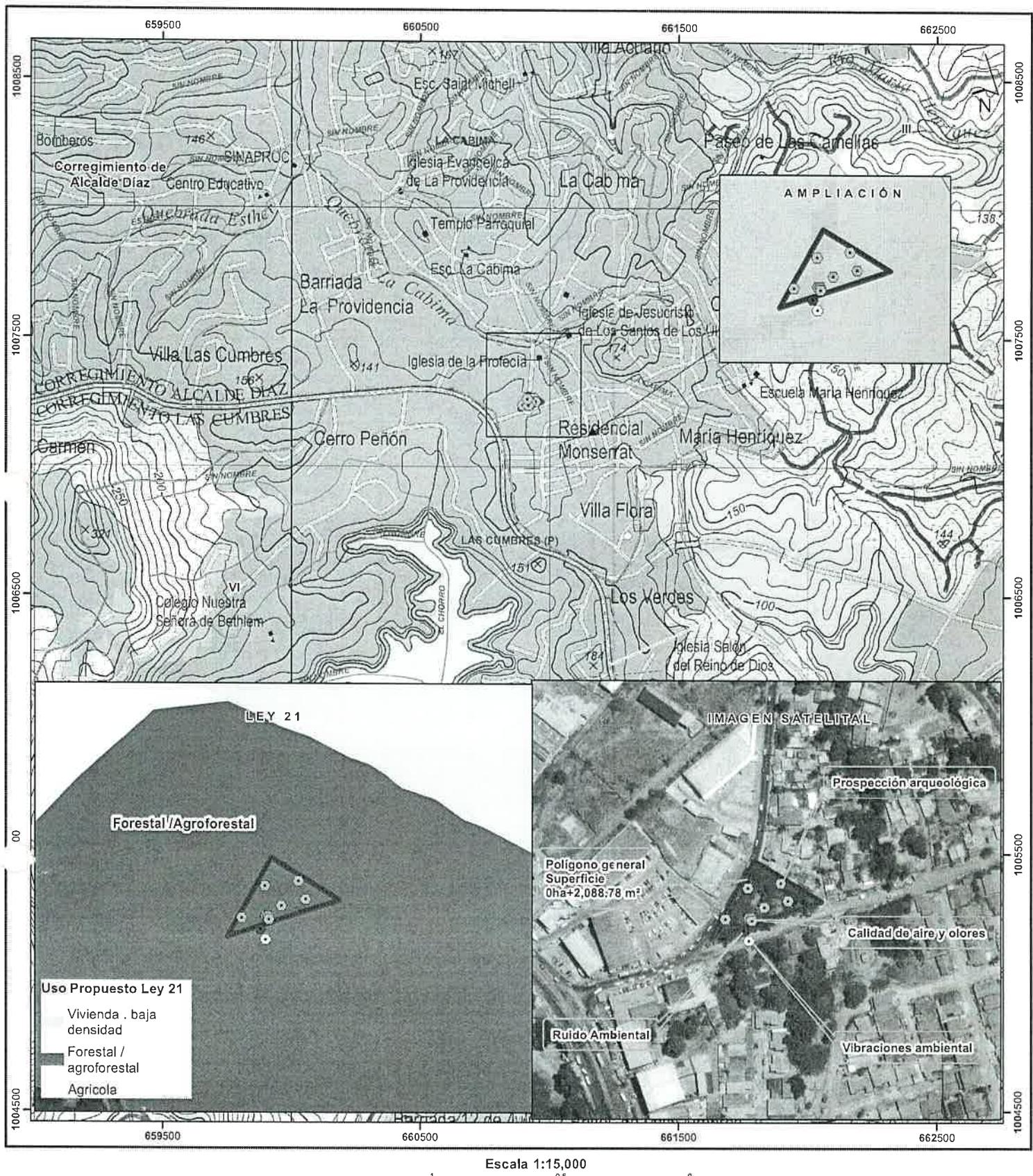
Fecha de respuesta: Panamá, 02 de mayo de 2025

Adj: Mapa
DEFP/aodgc/at

CC: Departamento de Geomática.



PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE
ALCALDE DÍAZ- VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL
PROYECTO "LOCAL COMERCIAL"



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 6 de mayo de 2025
DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025

Señor
JAVIER HU MO
Representante Legal
PORTALES LA CABIMA, S.A.

Respetado señor Hu Mo.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 marzo de 2023, le solicitamos la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I, titulado “**LOCAL COMERCIAL**” a desarrollarse en el corregimiento de Acalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, que consiste en lo siguiente:

1. En la página 21 del EsIA, en el punto 4.0 **Descripción del proyecto, obra o actividad**, señala que “en un área de construcción de 2,057.01 mts.2 de la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F) con superficie de 2,846.06 m², se utilizará un área total de construcción de 2,635.40 m²”. En este mismo sentido, en el punto 4.3.2. **Ejecución** indica “Limpieza del terreno y marcación de área de construcción: Se realizará la limpieza de la poca vegetación existente en el terreno donde solo se realizará la construcción de 2,057.01 m² del proyecto “Local Comercial”. Además, mediante la verificación de coordenadas GEOMÁTICA-EIA-CAT-I-254-2025, indica “que los datos proporcionados se generó un polígono general con una superficie de 0ha+2088.78 m²”. Por lo que no queda claro cuál es la superficie a utilizar para el desarrollo del proyecto. Por lo que se le solicita:
 - a. Indicar cual es el área de construcción total que corresponde al desarrollo del proyecto.
 - b. Verificar y presentar las coordenadas UTM, del polígono a desarrollar.
2. En el punto 4.3.2.1. **Construcción**, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otro); específicamente en la página 31, dice: “La red de abastecimiento de agua potable se construye de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN). A lo interno de la edificación, el promotor realiza la correspondiente interconexión”; además, dice que “las Aguas servidas serán enviadas a Tanque Séptico que se construirá en el sitio”. Por tal motivo, se le solicita:
 - a. Presentar la certificación de líneas de agua potable y alcantarillado, expedida por el IDAAN.
 - b. Presentar las coordenadas del sitio donde se construirá el tanque séptico e indicar el área que ocupará.
 - c. Presentar los impactos y medidas para el desarrollo de la actividad.
3. En la página 28 del EsIA, en el punto 4.3.2.1. **Construcción**, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros), indica “Consiste en la construcción misma de la estructura, desde sus inicios hasta obtener el grado de acabado adecuado. Nivelación, aunque mínima, y compactación del terreno, el terreno donde se levantará la estructura, cuenta con una topografía semiplana...”. Por lo que se le solicita:

- a. Indicar cual es el volumen de material producto del corte de terreno.
 - b. Indicar cual es el volumen de material requerido para la nivelación
 - c. En caso de que el volumen de material requerido para la nivelación sea mayor que la cantidad de volumen del material de corte, indicar de donde se suministrará el material faltante.
4. En la página 53 del EsIA, en el punto **5.6. Hidrología**, dice: “El proyecto se encuentra dentro de la cuenca 144, Río Juan Díaz y Pacora; Subcuenca Rio Lajas...”. Sin embargo, según información de verificación de coordenadas suministrada por la Dirección de Información Ambiental indica que el polígono donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica 115. Además, el proyecto cuenta con la Viabilidad del Canal de Panamá, por lo que el proyecto se ubica en la cuenca 115. Por tal motivo, se le solicita:
- a. Presentar la actualización del punto 5.6. Hidrología
 - b. Presentar la actualización del punto 5.6.2.3. Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.
 - c. Presentar la actualización del punto 5.8. Aspectos Climáticos toda la información concerniente a la descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica; referidos a la cuenca 115.
 - d. Presentar la actualización del punto 5.8.1. Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.

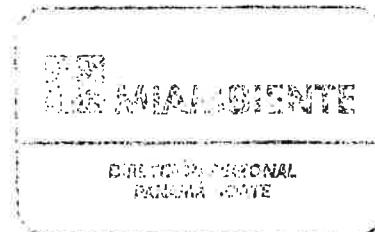
Nota: Presentar las coordenadas solicitadas en DATUM WGS-84 y formato digital (Shape file u Excel donde se visualice el orden lógico y secuencia de los vértices), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. DM-0221-2019 de 24 de junio de 2019

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

Atentamente,


PEDRO GARAY
Director Regional- Panamá Norte

PG/LF/ov.

**INGENIERO
PEDRO GARAY
DIRECTOR REGIONAL PANAMÁ NORTE
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.**

ING. GARAY:

Por este medio, el suscrito, **JAVIER HU MO**, varón, mayor de edad, con cedula de identidad personal No. 8-904-1798, vecino de la ciudad de Panamá, Provincia de Panamá y en nuestra condición de Representante Legal de la Sociedad Portales La Cabima, S.A., promotora del Proyecto “Local Comercial”, a desarrollarse sobre la Finca (Inmueble) Panamá Código de Ubicación 8714 Folio Real No. 31667 (F), Corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, nos damos por notificado de la nota Aclaratoria

DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025

De igual forma autorizó por este medio al Ing. Bolívar Zambrano, con cedula de identidad personal No. 7-84-2599, para que entregue esta notificación y retire el documento señalado.

Agradeciendo la atención prestada, me despido de usted.


SR. JAVIER HU MO
 C.I.P. No. 8-904-1798

Licdo. CRISTOBAL OLDEMAR ESPINOSA Notario Público
 Cuarto del Circuito de Panamá, Primer Suplente, con cedula
 No. 4-723-1525.

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona (s) que
 Firman (firmaron) el presente documento, su (s) es (son)
 auténtica (s) (Art. 1736 C.C. Art. 835 C.J.). En virtud de
 la copia de la identificación que se presentó.

Panamá,

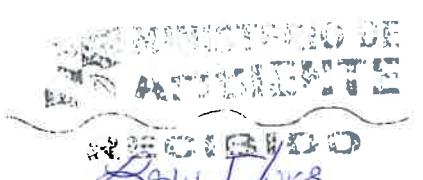
21 MAY 2025


 Testigo


 Testigo

Licdo. CRISTOBAL OLDEMAR ESPINOSA
 Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá
 Primer Suplente




**INGENIERO
PEDRO GARAY
DIRECTOR REGIONAL PANAMÁ NORTE**
 FECHA: 26/5/25 HORA: 11:03
 DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ NORTE





Fiel copia del original

[Signature]
20/5/25

Evaluacion

51

INGENIERO
PEDRO GARAY
DIRECTOR REGIONAL
PANAMÁ NORTE
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

ING. GARAY:

DG
4/6/25

Por este medio, el suscrito, JAVIER HU MO, varón, mayor de edad, con cedula de identidad personal No. 8-904-1798, vecino de la ciudad de Panamá, Provincia de Panamá y en nuestra condición de Representante Legal de la Sociedad Portales La Cabima, S.A., promotora del Proyecto "Local Comercial", a desarrollarse sobre la Finca (Inmueble) Panamá Código de Ubicación 8714 Folio Real No. 31667 (F), Corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, damos respuesta a la Nota Aclaratoria

DRPN-SEEIA-AC-002-0601-2021

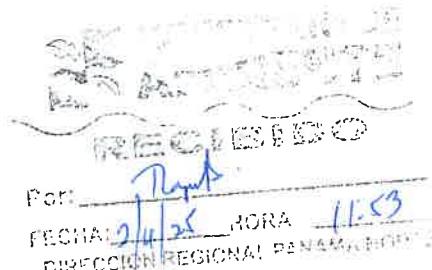
De igual forma autorizó por este medio al Ing. Bolívar Zambrano, con cedula de identidad personal No. 7-84-2599, para que entregue la nota indicada.

Agradeciendo la atención prestada, me despido de usted.

Javier Hu
SR. JAVIER HU MO

C.I.P. No. 8-904-1798

REPUBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
SECCION EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
REGIONAL PANAMÁ NORTE	
RECIBIDO	
Por:	<u>Javy Flores</u>
Fecha:	<u>5/6/25</u>
Hora:	<u>9:30 AM</u>



De acuerdo a la Nota DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025 de 6 de mayo de 2025, se responden las siguientes interrogantes:

1. En la página 21 del EsIA, en el punto 4.0 Descripción del proyecto, obra o actividad, señala que “en un área de construcción de 2,057.01 mts² de la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F), con superficie de 2, 846.06 mts², se utilizará un área de construcción de 2,635.40 mts²”. En este sentido, en el punto 4.3.2. Ejecución indica “Limpieza del terreno y marcación de área de construcción: Se realizará la limpieza de la poca vegetación existente en el terreno donde solo se realizará la construcción de 2,057.01 mts² del proyecto “Local Comercial”. Además, mediante la verificación de coordenadas GEOMATICA-EIA-CAT-I-254-2025, INDICA “QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS SE GENERÓ UN POLÍGONO GENERAL CON UNA SUPERFICIE DE 0 HA + 2088.78 mts². Por lo que no queda claro cuál es la superficie a utilizar para el desarrollo del proyecto. Por lo que se le solicita:

- a. Indicar cual es el área de construcción total que corresponde al desarrollo del proyecto.

Respuesta:

Es importante indicar que la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F), cuenta con superficie de 2, 846.06 mts² de la cual se utilizarán 2,061.13 mts². Y su área de construcción será de 2,057.01 mts.², como se establece en los planos del proyecto en el Anexo 14.5. del Estudio de Impacto Ambiental.

b. Verificar y presentar las coordenadas UTM, del polígono a desarrollar.

Respuesta:

Ver Mapa de ubicación. Página 3 y Anexos

Coordenadas Sistema de Referencia UTM-17N WGS84 Proyecto Local Comercial		
Estación	UTM X	UTM Y
1	660927.0	1007232.1
2	660882.6	1007217.4
3	660910.4	1007259.7
4	660920.1	1007279.7
5	660967.7	1007248.9
Superficie 2061.13 m²		



MAPA DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Estudio de Impacto Ambiental (EsIA)
Categoría I

PROYECTO: LOCAL COMERCIAL

Promotor: Portales de La Cabima, S.A

Corregimiento: Alcalde Díaz
Distrito: Panamá, Provincia de Panamá



LEYENDA

POBLADOS

- Lugares poblados

LÍMITES

- Corregimientos

RED VIAL

- Vías principales

ÁREA DE INFLUENCIA

- Polígono del proyecto

HIDROGRAFÍA

- ~~~~ Ríos y quebradas

ESTRUCTURAS



- Estaciones/ Coordenadas

Ríos y quebradas

- Calles

Caminos

- Caminos

Lagos, lagunas

Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

2 0 2 Km

Escala: 1:50,000

2. En el punto 4.3.2.1. Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otro); específicamente en la página 31, dice: “*La red de abastecimiento de agua potable se construye de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN). A lo interno de la edificación, el promotor realiza la correspondiente interconexión*”; además, dice que “*las aguas servidas serán enviadas a Tanque Séptico que se construirá en el sitio*”. Por tal motivo, se le solicita:

- a. Presentar la Certificación de líneas de agua potable y alcantarillado, expedida por el IDAAN

Respuesta: Ver Anexos.



Arquitecto
Gilberto Rodriguez Reyes
E. S. D

Respetado Arquitecto Rodriguez:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Santano, para el proyecto comercial “PORTALES LA CABIMA”, propiedad de Javier Hu Mo, a desarrollarse sobre finca folio real N° 31667 ubicada en el corregimiento de Alcalde Diaz, distrito y provincia de Panamá. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El IDAAN cuenta con línea de agua potable de 3” Ø PVC, ubicada en la carretera Cabima, frente al lote del proyecto. Adicionalmente, la promotora presentó gráfica de presión gráfica de presión con los siguientes valores **p. máxima 28.01** y **p. mínima 26.02 psi**. El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes que garanticen la dotación de agua potable, debido a que las presiones actuales se encuentran muy cercanas a los **20 psi**.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

El IDAAN no cuenta con sistemas de alcantarillado en el área del proyecto, por lo que la Promotora deberá diseñar, construir, operar y mantener su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y deberá cumplir con las normas DGNTI-COPANIT.

Atentamente,

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería

- b. Presentar las coordenadas del sitio donde se construirá el tanque séptico e indicar el área que ocupará.**

Respuesta:

El polígono donde se construirá el tanque séptico está dentro de las coordenadas UTM, DATUN, WGS 84, siguiente

Coordenadas donde se encuentra el tanque séptico

Puntos	Norte	Este
1	1007253.47	660952.26

- c. Presentar los impactos y medidas para el desarrollo de la actividad.**

Respuesta:

La instalación y operación del tanque séptico para el manejo de los residuos líquidos, el cual puede causar impactos ambientales, principalmente en la calidad del agua, suelo y aire. Las medidas de mitigación incluyen el uso de tecnologías de tratamiento eficientes, gestión adecuada de residuos y control de emisiones.

Impactos ambientales potenciales:

- **Calidad del agua:**
 - **Contaminación:** La descarga de aguas residuales sin tratar puede contaminar cuerpos de agua, alterando su calidad y afectando la vida acuática.
- **Suelo:**
 - **Contaminación:** La infiltración de lixiviados o la contaminación por residuos puede afectar la calidad del suelo, haciendo que sea menos fértil o incluso contaminando la fuente de agua subterránea.

- **Aire:**

- **Olores:** El tanque séptico puede generar olores desagradables que pueden afectar a las comunidades cercanas.
- **Emisiones:** La operación de la planta puede generar emisiones de gases de efecto invernadero y otras sustancias contaminantes.

- **Salud pública:**

- **Riesgos para la salud:** La contaminación del agua o la exposición a olores desagradables o emisiones contaminantes pueden representar riesgos para la salud pública.

Medidas de mitigación:

- **Tecnologías de tratamiento:**

- **Tratamiento primario:** Eliminación de sólidos y partículas grandes.
- **Tratamiento secundario:** Eliminación de materia orgánica y nutrientes.
- **Tratamiento terciario:** Eliminación de contaminantes residuales, como fósforo o nitrógeno.

- **Gestión de residuos:**

- **Reciclaje de residuos:** Reducir la cantidad de residuos enviados a vertederos.
- **Disposición segura de residuos:** Asegurar la disposición adecuada de los residuos sólidos y lodos.

- **Control de emisiones:**

- **Sistema de ventilación:** Reducir olores y emisiones.

- **Monitoreo ambiental:** Monitorear la calidad del agua, aire y suelo,

- **Gestión de la infraestructura:**

- **Diseño del tanque séptico:** Asegurar un diseño que minimice el impacto ambiental.
- **Mantenimiento:** Realizar un mantenimiento regular para asegurar el funcionamiento adecuado del tanque séptico.
- **Participación de la comunidad:**
 - **Comunicación:** Mantener a la comunidad informada sobre el funcionamiento del tanque séptico y las medidas de mitigación.
 - **Consultas:** Realizar consultas públicas para involucrar a la comunidad en la toma de decisiones.

La implementación de estas medidas de mitigación es crucial para minimizar los impactos ambientales del tanque séptico y garantizar la sostenibilidad del proyecto.

3. En la página 28 del EsIA, en el punto 4.3.2.1. Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructura a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vía de acceso, transporte público, otros), indica “*Consiste en la construcción misma de la estructura desde sus inicios hasta obtener el grado de acabado adecuado, Nivelación, aunque mínima y compactación del terreno, el terreno donde se levantará la estructura cuenta con una topografía semiplana...*” Por lo que se le solicita:

- a. Indicar cual es el volumen de material producto del corte de terreno.

Respuesta:

El volumen de material producto del corte de terreno será de 750 mts.³.

- b. Indicar cual es el volumen de material requerido para la nivelación.

Respuesta:

El volumen de material requerido para la nivelación será de 623 mts.³.

- c. En caso de que el volumen de material requerido para la nivelación sea mayor que la cantidad de volumen del material de corte. Indicar de donde se suministrará el material faltante.

Respuesta:

No se requerirá traer material fuera de los predios del proyecto.

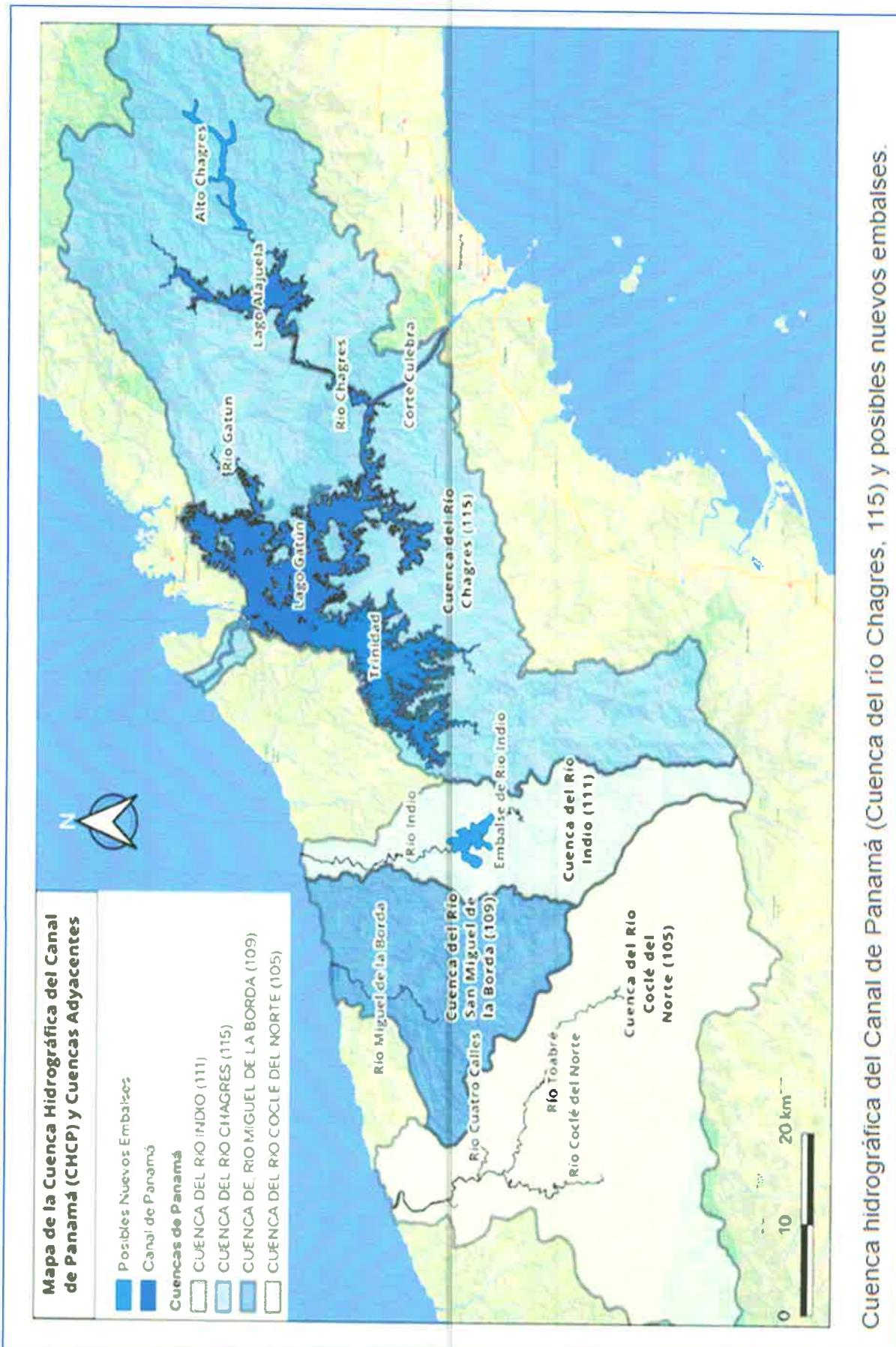
4. En la página 53 del EsIA, en el punto 5.6. Hidrología, dice: “*El proyecto se encuentra dentro de la cuenca 144, Río Juan Díaz y Pacora: Subcuenca Río Lajas...*” Sin embargo, según información de verificación de coordenadas suministradas por la Dirección de Información Ambiental indica que el polígono donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica 115. Además, el proyecto cuenta con la Viabilidad del Canal de Panamá, por lo que el proyecto se ubica en la cuenca 115. Por tal motivo, se le solicita:

- a. Presentar la actualización del punto 5.6. Hidrología.

Respuesta:

5.6. Hidrología

El proyecto se encuentra dentro de la cuenca 115, Río Chagres y la cuenca ocupa un área de 3338 km² y contiene dos presas principales, Madden y Gatún, que forman tres lagos artificiales: Alhajuela, Miraflores y Gatún. El lago Gatún, el más grande, represa las aguas del río Chagres y juega un papel crucial en el funcionamiento del canal

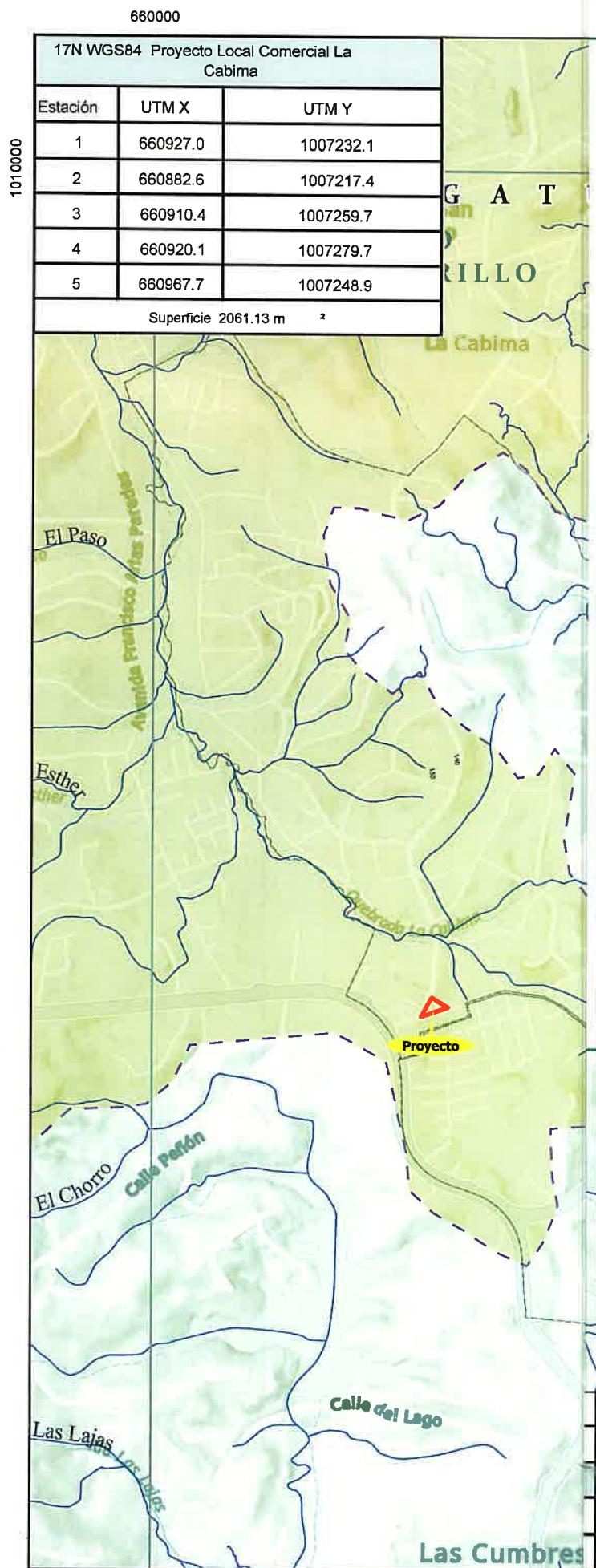


Cuenca hidrográfica del Canal de Panamá (Cuenca del río Chagres, 115) y posibles nuevos embalses.

- b. Presentar la actualización del punto 5.6.2.3. Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.

Respuesta:

Como se indicó anteriormente, dentro del polígono de proyecto no existen fuentes de aguas. (Ver Mapa Hidrológico del área).



MAPA DE REDES HÍDRICAS

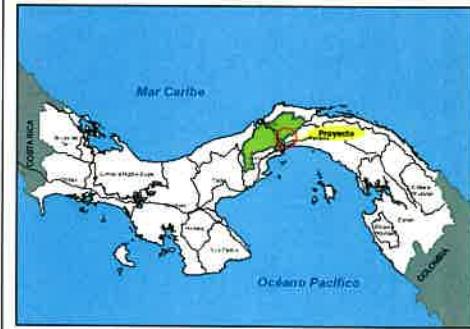
Estudio de Impacto Ambiental (EIA)
Categoría I

PROYECTO: LOCAL COMERCIAL

Promotor: Portales de La Cabima, S.A

Corregimiento: Alcalde Díaz
Distrito: Panamá, Provincia de Panamá

Localización Nacional



LEYENDA

POBLADOS

- Lugares poblados

CUENCA N°115

- Subcuenca

RED VIAL

- Vías principales

ÁREA DE INFLUENCIA

- Polígono del proyecto

HIDROGRAFÍA

- ~~~~ Ríos y quebradas

ESTRUCTURAS

- Estaciones/ Coordenadas

- Lagos, lagunas

EDIFICIOS



Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

0.6 0 0.6 Km

Escala: 1:20,000

- c. Presentar la actualización del punto 5.8. Aspectos Climáticos toda la información concerniente a la descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica; referidos a la cuenca 115.

Respuesta:

Según la clasificación climática de Köppen, la cuenca 115, que corresponde a la subcuenca del río Chagres en Panamá, se clasifica como un clima tropical de sabana (Aw), con una estación seca corta. Esto significa que tiene una temperatura media alta durante todo el año, con una estación seca bien definida y una estación lluviosa prolongada.

La cuenca 115, al estar ubicada en Panamá, una región tropical cercana al Ecuador presenta un clima tropical. La presencia de una estación seca bien definida, aunque corta, es la característica que define su clasificación como Aw (tropical de sabana).

En resumen, la cuenca 115, bajo la clasificación de Köppen, se identifica como un clima tropical de sabana (Aw) debido a sus altas temperaturas constantes y a la presencia de una estación seca, aunque no tan larga como en otros tipos de clima tropical.

La Cuenca 115, ubicada en la región central de Panamá, presenta un clima tropical lluvioso con abundante precipitación en gran parte del año. La temperatura media mensual es superior a los 18°C, y la precipitación anual varía entre 1500 mm en la costa del Pacífico y más de 3300 mm en la costa Atlántica. El año 2022 fue el más húmedo en la cuenca, con un déficit en la precipitación de entre 18% y 26% según la Normal Climática.

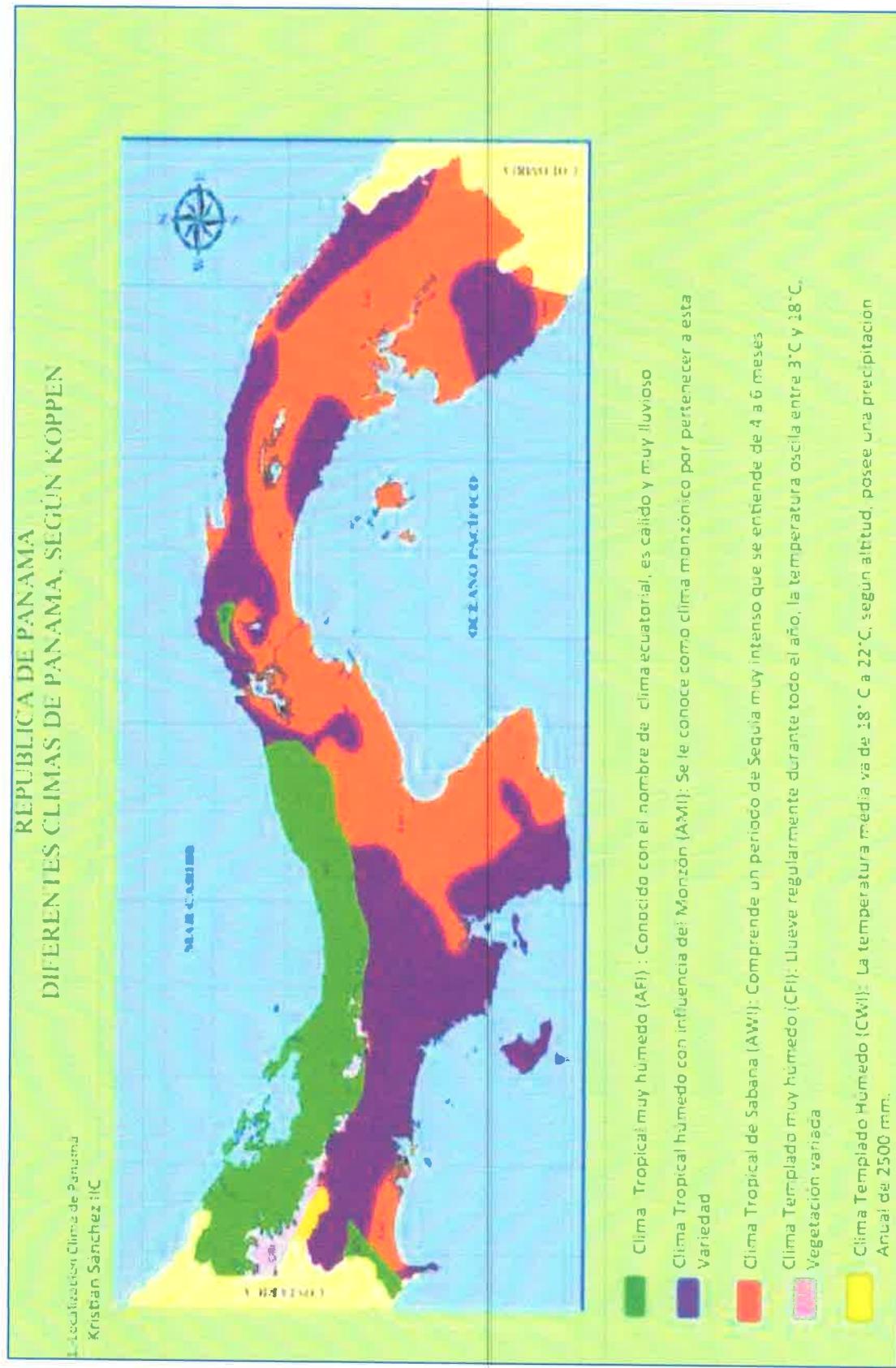


Figura No. 1. Clasificación de Clima de KOPPEN.

- d. Presentar la actualización del punto 5.8.1. Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.

Respuesta:

La cuenca 115, centrada en el río Chagres, es crucial para el funcionamiento del Canal de Panamá, ya que sus lagos artificiales Alhajuela, Miraflores y Gatún represa las aguas del río Chagres, lo que permite el transporte marítimo a través del canal. Además, la cuenca es fuente de agua potable para las ciudades más pobladas de Panamá y Colón, así como para otras comunidades en la zona. La cuenca también alberga una gran biodiversidad, con una rica presencia de flora y fauna, incluyendo más de 500 especies de aves y otras especies de reptiles y peces.

En resumen, la cuenca 115 presenta un clima tropical lluvioso, con abundantes precipitaciones que la convierten en una zona de gran importancia para el suministro de agua y la biodiversidad de la región.

Precipitación

La cuenca 115 del Canal de Panamá, que comprende la cuenca hidrográfica del Canal, ha experimentado una disminución notable en la precipitación en los últimos años, con años como 2019 y 2023 siendo particularmente secos. Los niveles de agua en los embalses de Gatún y Alhajuela, que abastecen de agua potable a más de dos millones de personas, han estado por debajo de lo normal debido a la baja precipitación y al incremento de la evaporación por el aumento de la temperatura.

El Niño y la sequía de 2023:

El Niño:

En el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019, la precipitación en la cuenca del Canal estuvo influenciada por el fenómeno de El Niño, resultando en una baja precipitación.

Sequía de 2023:

La sequía de 2023 fue particularmente severa, lo que llevó a una disminución en los niveles de agua de los embalses.

Impacto en la cuenca y el Canal:

Niveles de agua:

El nivel de los embalses de Gatún y Alhajuela ha estado por debajo de su promedio, lo que ha afectado la disponibilidad de agua potable y la operación del Canal.

La baja precipitación ha afectado el suministro de agua potable a las zonas urbanas y rurales de la región, según el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

Tendencias históricas:

- Máximos y mínimos: Los máximos de precipitación mensual se han registrado en septiembre, octubre y noviembre, mientras que el año más seco de un período específico (1882) tuvo una precipitación anual de 116.85 cm, mientras que el año más lluvioso (1879) tuvo 217.26 cm.
- Déficit en la precipitación: El IMHPA ha registrado un déficit en la precipitación en la cuenca, oscilando entre 18% y 26%.
- Año más húmedo: 2022 fue el año más húmedo registrado en la cuenca.

La precipitación media anual en la cuenca es de 1,917.3 mm, lo que indica una zona de alta pluviosidad.

Presión Atmosférica

La presión atmosférica es un factor meteorológico que puede influir en diversos aspectos, incluyendo el tiempo y la salud humana. En la Cuenca 115 y la Cabima, la presión atmosférica se registra a 1010 hPa. La presión atmosférica en el área de La Cabima está dentro del rango normal, con valores que fluctúan entre 1006 y 1012 milibares en el territorio panameño.

Temperaturas

La temperatura en la cuenca, como en cualquier otra área de Panamá, es típicamente alta y tropical, con temperaturas promedio de 27°C (81°F) y alta humedad. La temperatura en la cuenca del Canal de Panamá es típicamente alta y tropical.

La temperatura anual en la cuenca es de 27.3°C, con variaciones a lo largo del año. La temperatura mínima promedio es de 20.8°C y la temperatura máxima promedio es de 33.9°C.

Humedad Relativa

La humedad relativa (RH) es la relación entre la presión parcial del vapor de agua y la presión de vapor de equilibrio del agua a una temperatura dada. La humedad relativa depende de la temperatura y la presión del sistema de interés. La misma cantidad de vapor de agua produce una mayor humedad relativa en el aire frío que en el aire caliente. Un parámetro relacionado es el del punto de rocío.

La humedad relativa promedio anual en la Cuenca 115 del Canal de Panamá es del 75.7%. La temperatura media anual es de 27.3°C, con temperaturas que oscilan entre 20.8°C y 33.9°C. La precipitación media anual es de 1,917.3 mm.

El promedio anual de humedad relativa en la cuenca es de 75.7%, lo que indica un ambiente generalmente húmedo.

ANEXOS

ANEXO NO. 1

**NOTA DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025
DE 6 DE MAYO DE 2025**

Panamá, 6 de mayo de 2025
DRPN-SEIA-AC-002-0605-2025

Señor
JAVIER HU MO
Representante Legal
PORTALES LA CABIMA, S.A.

Respetado señor Hu Mo,

De acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 marzo de 2023, le solicitamos la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsiA) Categoría I, titulado "**LOCAL COMERCIAL**" a desarrollarse en el corregimiento de Acalde Díaz, distrito Y provincia de Panamá, que consiste en lo siguiente:

1. En la página 21 del EsiA, en el punto 4.0 **Descripción del proyecto, obra o actividad**, señala que "en un área de construcción de 2,657.01 mts.2 de la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F) con superficie de 2,846.06 m², se utilizará un área total de construcción de 2,635.40 m²". En este mismo sentido, en el punto 4.3.2. **Ejecución** indica "Limpieza del terreno y marcación de área de construcción; Se realizará la limpieza de la poca vegetación existente en el terreno donde solo se realizará la construcción de 2,057.01 m² del proyecto "Local Comercial". Además, mediante la verificación de coordenadas GEOMATICA-EIA-CAT-I-254-2025, indica "que los datos proporcionados se generó un polígono general con una superficie de 0ha+2088.78 m². Por lo que no que no queda claro cual es la superficie a utilizar para el desarrollo del proyecto. Por lo que se le solicita:
 - a. Indicar cual es el área de construcción total que corresponde al desarrollo del proyecto.
 - b. Verificar y presentar las coordenadas UTM. del polígono a desarrollar.
2. En el punto 4.3.2.1. **Construcción**, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otro); específicamente en la página 31, dice: "La red de abastecimiento de agua potable se construye de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN). A lo interno de la edificación, el promotor realiza la correspondiente interconexión"; además, dice que "las Aguas servidas serán enviadas a Tanque Séptico que se construirá en el sitio". Por tal motivo, se le solicita:
 - a. Presentar la certificación de líneas de agua potable y alcantarillado, expedida por el IDAAN.
 - b. Presentar las coordenadas del sitio donde se construirá el tanque séptico e indicar el área que ocupará.
 - c. Presentar los impactos y medidas para el desarrollo de la actividad.
3. En la página 28 del EsiA, en el punto 4.3.2.1. **Construcción**, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros), indica "Consiste en la construcción misma de la estructura, desde sus inicios hasta obtener el grado de acabado adecuado. Nivelación, anque mínima, y compactación del terreno, el terreno donde se levantará la estructura, cuenta con una topografía semiplana...". Por lo que se le solicita:

- a. Indicar cuál es el volumen de material producto del corte de terreno.
- b. Indicar cuál es el volumen de material requerido para la nivelación.
- c. En caso de que el volumen de material requerido para la nivelación sea mayor que la cantidad de volumen del material de corte, indicar de donde se suministrará el material faltante.
4. En la página 53 del EStA, en el punto 5.6. Hidrología, dice: "El proyecto se encuentra dentro de la cuenca 144, Río Juan Díaz y Pacora; Subcuenca Río Lajax...". Sin embargo, según información de verificación de coordenadas suministrada por la Dirección de Información Ambiental indica que el polígono donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica 115. Además, el proyecto cuenta con la Viabilidad del Canal de Panamá, por lo que el proyecto se ubica en la cuenca 115. Por tal motivo, se le solicita:
 - a. Presentar la actualización del punto 5.6. Hidrología
 - b. Presentar la actualización del punto 5.6.2.3. Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hidráticos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.
 - c. Presentar la actualización del punto 5.8. Aspectos Climáticos toda la información concerniente a la descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica; referidos a la cuenca 115.
 - d. Presentar la actualización del punto 5.8.1. Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.

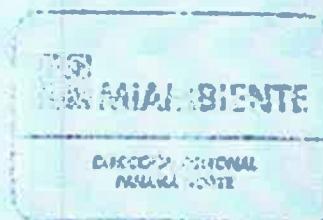
Nota: Presentar las coordenadas solicitadas en DATUM WGS-84 y formato digital (Shape file u Excel donde se visualice el orden lógico y secuencia de los vértices), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. DM-0221-2019 de 24 de junio de 2019

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

Atentamente,


PEDRO GARAY
 Director Regional- Panamá Norte

PG/LF/ov.



ANEXO NO. 2

**Certificación de los Sistemas de
Acueducto y Alcantarillado Sanitario
del IDAAN para el Proyecto Local
Comercial del Promotor Portales La
Cabima, S.A.**



REPÚBLICA DE PANAMÁ
ESTADO NACIONAL

INSTITUTO
DE AGUAS Y ALCANTARILLADO
NACIONAL

Nota N° 89 Cert – DNING.
8 de abril 2024.



Arquitecto
Gilberto Rodríguez Reyes
E. S. D.

Respetado Arquitecto Rodríguez:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto comercial "**PORTALES LA CABIMA**", propiedad de **Javier Hu Mo**, a desarrollarse sobre finca folio real N° 31667, ubicada en el corregimiento de Alcalde Diaz, distrito y provincia de Panamá. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El IDAAN, cuenta con linea de agua potable de 3" Ø PVC, ubicada en la carretera Cabima, frente al lote del proyecto. Adicionalmente, la promotora presento gráfica de presión gráfica de presión con los siguientes valores: **p. máxima 28.01** y **p. mínima 26.02 psi**. El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes que garanticen la dotación de agua potable, debido a que las presiones actuales se encuentran muy cercanas a los **20 psi**.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

El IDAAN no cuenta con sistemas de alcantarillado en el área del proyecto; por lo que la Promotora deberá diseñar, construir, operar y mantener, su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y deberá cumplir con las normas DGNTI-COPANIT.

Atentamente,

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería





Solicitud de Verificación de Coordenadas

Desde Oltimio Valdes <ovaldes@miambiente.gob.pa>

Fecha Jue 05/06/2025 10:40

Para GEOVERIFICACIÓN <geoverificacion@miambiente.gob.pa>

CC Lesly Flores De Leon <lfloresl@miambiente.gob.pa>

1 archivo adjunto (11 KB)

Coordenadas del Proyecto Local Comercial.xlsx;

DIEGO FÁBREGA

Director de Información Ambiental

E.S.D.

Le solicitamos generar una cartografía que nos permita determinar, la ubicación del proyecto, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, denominado "**LOCAL COMERCIAL**", a desarrollarse en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, cuyo promotor es **PORTALES LA CABIMA, S.A.**; la cual incluya Cobertura boscosa, Uso de suelo, Cuencas Hidrográficas, Áreas protegidas e Imagen Satelital.

Las coordenadas se encuentran en DATUM de ubicación: WGS-84.

Nota: Agradecemos nos Incluyan la verificación de coordenadas del proyecto en archivo KMZ, al remitir la cartografía generada.

· Nº de expediente: DRPN-IF-006-2025

· Fecha de Tramitación (AÑO): 2025

· Fecha de Tramitación (MES): Abril.

DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
Tel. 500-0855 – Ext. 6048/6811

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0369-2025

De:


DIEGO E. FÁBREGA PERSCHY
Director de Información Ambiental

Fecha de solicitud: 05 de junio de 2025

Proyecto: “Local Comercial”

REPUBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL	
SECCION EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
REGIONAL PANAMÁ NORTE	
RECIBIDO	
Por	Ojalá
Fecha	16-06-25
Hora	9:42 AM

Categoría: I
Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Alcalde Díaz

Técnico Evaluador solicitante: Oltimio Valdés
Dirección Regional de: Panamá Norte

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 05 de junio de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **Local Comercial**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generaron un dato puntual denominado PTAR y un (1) polígono con una superficie (0ha+2,061.13 m²), los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, el polígono se ubica en las categorías de “Área poblada (0ha+1,337.00 m², 64.87%)” e “Infraestructura (0ha+0,724.13 m², 35.13%)”, mientras que el punto se ubica solo en “Área poblada”. Según la Capacidad Agrológica, se ubican en el Tipo: VI (No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas).

De acuerdo al Uso Propuesto - Ley 21, el polígono y punto se ubican dentro de la categoría de “Forestal / Agroforestal”. De acuerdo al límite de la Ley 44 se ubican dentro de la Ampliación de la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá.

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO DE
AMBIENTE

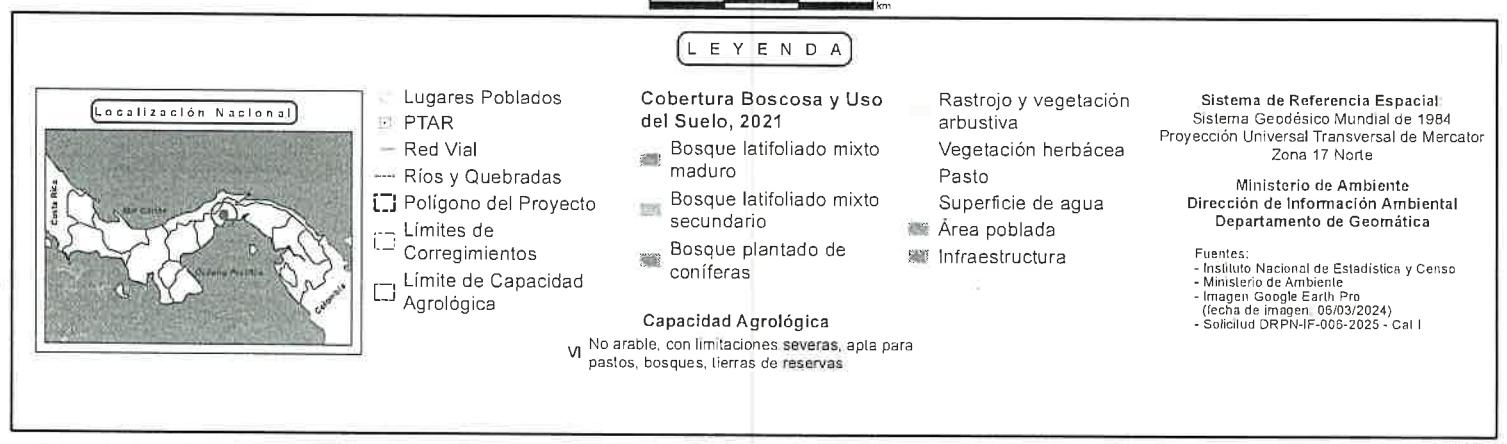
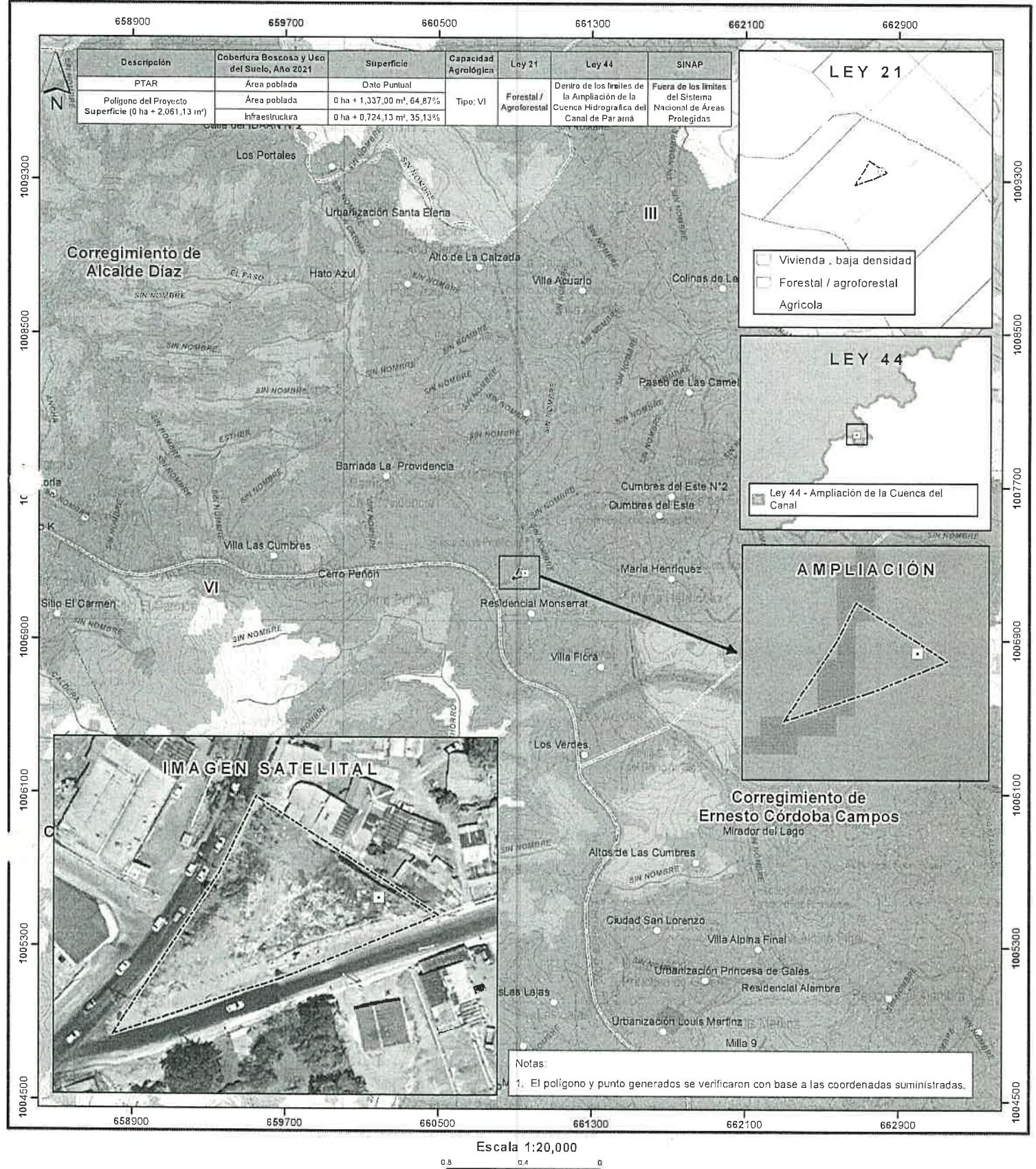
Técnica Responsable: Yenia López
Fecha de respuesta: Panamá, 06 de junio de 2025

Adj: Mapa
DEPP/aodgc/y1

CC: Departamento de Geomática.

AD

PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ,
CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ- VERIFICACIÓN
DE COORDENADAS DEL PROYECTO "LOCAL COMERCIAL"



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**I. DATOS GENERALES:**

FECHA:	17 DE JUNIO DE 2025
NOMBRE DEL PROYECTO:	“LOCAL COMERCIAL”.
PROMOTOR:	PORTALES LA CABIMA, S.A.
CONSULTORES Y Nº DE REGISTRO:	DIOMEDES A. VARGAS (IAR-050-1998) FABIÁN MAREGOCIO (IRC-031-2008).
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. ANTECEDENTES:

Que la empresa **PORTALES LA CABIMA, S.A.**, cuyo Representante Legal es el señor **JAVIER HU MO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°8-904-1798, propone ante el Ministerio de Ambiente (**MiAMBIENTE**) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría I denominado “**LOCAL COMERCIAL**”.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 14 de abril de 2025, el señor **JAVIER HU MO** presentó ante el Ministerio de Ambiente (**MiAMBIENTE**) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría I denominado “**LOCAL COMERCIAL**” ubicado en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **DIOMEDES A. VARGAS** y **FABIÁN MAREGOCIO**, debidamente inscritos en el registro de consultores idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IAR-050-1998 y IRC-031-2008, respectivamente.

Que mediante el **PROVEIDO DRPN-006-1604-2025** del 16 de abril de 2024, (visible en la foja 33 y 34 del expediente administrativo), **MiAMBIENTE**, admite a la fase de evaluación y análisis del EsIA, categoría I, del proyecto denominado “**LOCAL COMERCIAL**” y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 modificado por el Decreto Ejecutivo 02 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

El proyecto a desarrollar ha sido concebido por el promotor con la finalidad de la construcción de un local comercial con la siguiente configuración: nivel 000: acceso, treinta y tres (33) estacionamientos, cuarto de bomba, cuarto eléctrico, cuarto para desechos sólidos, servicios sanitarios; nivel 100: áreas de almacenaje, escaleras. Las aguas residuales serán conducidas a un tanque séptico.

El proyecto se desarrollará en la Finca con Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F) con superficie o resto libre de 2,846.06 m², se utilizarán para el desarrollo del proyecto 2,061.13 m².

El proyecto se ubicará en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

POLIGONO DEL PROYECTO (2,061.13 m ²)		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	660927.0	1007232.1
2	660882.6	1007217.4
3	660910.4	1007259.7
4	660920.1	1007279.7
5	660967.7	1007248.9
TANQUE SÉPTICO		
1	660952.26	1007253.47

Como parte del proceso de evaluación ambiental, mediante correo electrónico del día 21 de abril de 2025, la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental de Panamá Norte, remite Coordenadas del proyecto a la Dirección de Información Ambiental, Sede Central, para verificar la ubicación del proyecto. (Ver foja 36 del expediente administrativo).

Mediante **Informe Técnico de Inspección de Campo DRPN-SEEIA-007-2025**, realizado por la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, del 25 de abril de 2025, se describe en sus Conclusiones, los siguientes: “*Las coordenadas aportadas por el promotor, ubican el proyecto en el área propuesta a desarrollar. En el área del proyecto no existe fuente hidrica, durante la inspección no se observó fauna silvestre. El polígono donde se desarrollará el proyecto consiste en un lote baldío, con escasa vegetación compuesta por gramíneas. El polígono se ubica en una intersección de dos vías (vía Boyd Roosevelt- María Henríquez y Boyd Roosevelt- La Cabima, En el área circundante al sitio donde se desarrollará el proyecto existe desarrollo comercial*”.

(ver fojas. 37-43 del expediente administrativo).

Mediante **nota GEOMATICA-EIA-CAT-I-0254-2025**, recibidas el 5 de mayo de 2025, la Dirección de Información Ambiental, realiza la verificación de las coordenadas del proyecto indicando que: “*con los datos proporcionados se generó un (1) polígono general con una superficie (0has+2,088.78 m²), y cuatro datos puntuales denominados “Prospección arqueológica”, “Calidad de aire y olores”, “Ruido ambiental” y “Vibración Ambiental”. Los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)*.

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año,2021, se ubican en la categoría de “Área Poblada”; Según Uso Propuesto- Ley 21, se ubican en la categoría “Forestal/Agroforestal” y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo VI (No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas). (ver fojas 44 a 45 del expediente administrativo).

Mediante nota **DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025**, se solicitó al promotor la primera información aclaratoria del EsIA del proyecto “**LOCAL COMERCIAL**”, debidamente notificada el 26 de mayo de 2025. (ver foja 46 a 50 del expediente administrativo).

Mediante nota sin número, recibida el 2 de junio de 2022, la sociedad **PORTALES LA CABIMA. S.A.**, da respuesta a la nota **DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025**, concerniente a la primera información aclaratoria del EsIA. (ver fojas 51 a 73 del expediente administrativo).

Mediante correo electrónico del día 5 de junio de 2025, la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental de Panamá Norte, remite Coordenadas del proyecto a la Dirección de Información Ambiental, para verificar las coordenadas del proyecto. (Ver foja 74 del expediente administrativo).

Mediante **nota GEOMATICA-EIA-CAT-I-0369-2025**, recibida el 16 de junio de 2025, la Dirección de Información Ambiental, realiza la verificación de las coordenadas del proyecto indicando que “*Con los datos proporcionados se generaron un dato puntual denominado PTAR*

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

y un polígono con una superficie (0ha+2,061.13 m²), los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, el polígono se encuentra en las categorías de “Área poblada (0 ha+1,337.13 m², 64.87%)” e “Infraestructura (0ha+0,724.13 m², 35.13%)”, mientras que el punto se ubica solo en “Área poblada”. Según la Capacidad Agrológica, se ubica en el Tipo: VI (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas). De acuerdo al Uso Propuesto- Ley 21, el polígono y el punto se ubican dentro de la categoría de “Forestal/Agroforestal”. De acuerdo al límite de la Ley 44 se ubican dentro de la Ampliación de la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá”. (ver fojas 75 a 77 del expediente administrativo).

ANALISIS TÉCNICO

Después de revisado, analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

Referente a la descripción de la **caracterización del suelo**, el suelo en el área del proyecto presenta las siguientes características físicas: textura franca arcillosa, de coloración pardo - oscura, de alta plasticidad, con una profundidad aproximada de 1.50 metros. Taxonómicamente estos suelos se clasifican en el orden Inseptisoles, moderadamente profundos. La capacidad agrológica del suelo corresponde a suelos de Clase VI (según clasificación del Soils Conservation Service de USA), son No arables, con limitaciones muy severas, apta para pastos, bosques, tierras de reserva. (ver pág. 45 del EsIA.)

En cuanto a **La descripción del uso del suelo**, El uso del suelo en la zona de influencia directa del proyecto está destinado para actividades de tipo comercial, industrial. Actualmente es un suelo donde solo existe terreno baldío. (ver pág.47 del EsIA).

Con relación al **Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto**, En los sitios colindantes al proyecto el uso actual de la tierra es para actividades relacionadas con el establecimiento de comercios formales e informales tales como: centros comerciales, gasolineras, locales comerciales con servicios varios, lugares de expendio de alimentos, entre otros. (ver pág.48 del EsIA).

Referente a **Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento**, la zona dado a la topografía (bajas elevaciones), características del suelo (poco permeable), y los cambios geomorfológicos realizados en las superficies circundantes al proyecto (cambios en las terracerías por el desarrollo de urbanizaciones y carreteras y demás infraestructuras), potencia el incremento de condiciones propicias a inundaciones. No obstante, la zona de Alcalde Díaz, no se encuentra dentro de zonas con altos eventos de deslizamientos según los registros del SINAPROC. (ver pags. 49 y 50 del EsIA).

En cuanto a la **topografía**, según el EsIA presentado, el área de influencia del proyecto, consta de una topografía relativamente semiplana como se muestra en el plano topográfico, con pendientes leves y una elevación promedio que no excede los 48 msnm. (ver pág. 50 del EsIA). La topografía del terreno donde se pretende construir el proyecto es totalmente semiplana, por lo tanto, no se requiere del uso de planos topográficos; Sin embargo, se adjunta Mapa Topográfico en Escala de 1: 50,000. (ver págs. 50 -51 del EsIA).

Con respecto a la **Hidrología**, según información aclaratoria presentada, el proyecto se encuentra dentro de la cuenca 115, Río Chagres y la cuenca ocupa un área de 3338 km² y contiene dos presas principales, Madden y Gatún, que forman tres lagos artificiales: Alhajuela, Miraflores y Gatún. El lago Gatún, el más grande, represa las aguas del río Chagres y juega un papel crucial en el funcionamiento del canal. (ver foja. 59 del expediente administrativo).

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

Con relación a la **Calidad de aire**, los niveles de partículas PM10 promedio reportada fue de 0.031 mg/m³ (31 µg/m³), en horario diurno, valor que está por debajo del límite establecido en la norma de referencia de 0.20 mg/m³ (200 µg/m³). (ver pág. 56 del EsIA).

En cuanto al **Ruido**, el nivel del ruido ambiental reportado en el Punto No. 1 del informe, durante el horario diurno es de 66.7 dBA (12:39 p.m. – 12:59 p.m.), valor que está por encima de los 60 dBA establecidos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 2004 para el horario diurno. (ver pág. 56).

Respecto a los **oleros molestos**, según el EsIA, las Concentraciones de H2S 2 promedio reportada en el Punto No. 2 del Informe fue de 0.01 mg/Nm³ (10 µg/m³), en horario diurno, valor que está por debajo del límite establecido en la norma de referencia de Colombia de 0.03 mg/m³ (30 µg/m³) y no excede el rango establecido en la norma de referencia para el control de olores ofensivos de Japón, es decir, de 0.0272 mg/m³ a 0.279 mg/m³. Los valores máximos y mínimos del H2S 2 reportadas en el Punto No.2 del informe fueron de 0.06 y 0.00 mg/Nm³, concentraciones que están por debajo del rango establecido en la norma de referencia de Japón. (ver pág. 56 del EsIA).

En cuanto a los **Aspectos Climáticos**, Según la clasificación climática de Köppen, la cuenca 115, que corresponde a la subcuenca del río Chagres en Panamá, se clasifica como un clima tropical de sabana (Aw), con una estación seca corta. La **temperatura** media mensual es superior a los 18°C, y la precipitación anual varía entre 1500 mm en la costa del Pacífico y más de 3300 mm en la costa Atlántica.

Respecto a la **Precipitación**, según la información aclaratoria presentada, la cuenca 115 del Canal de Panamá, que comprende la cuenca hidrográfica del Caral, ha experimentado una disminución notable en la precipitación en los últimos años, con años como 2019 y 2023 siendo particularmente secos. Los niveles de agua en los embalses de Gatún y Alhajuela, que abastecen de agua potable a más de dos millones de personas, han estado por debajo de lo normal debido a la baja precipitación y al incremento de la evaporación por el aumento de la temperatura. (ver foja 63 a 65 del expediente administrativo).

En lo que respecta al **ambiente biológico**, según el EsIA presentado, el ambiente biológico en el que se desarrollará el proyecto está intervenido antropológicamente, con un entorno ocupado por viviendas formales y comercios. El sitio y el área de influencia a ubicar el proyecto es un lugar que ha sufrido una intensa intervención humana, por lo que la vegetación circundante se compone de especie de gramíneas tales como: Paja Indiana (*Panicum maximum*), Cortadera (*Cyperax feraz*), Dormidera (*Mimosa pudica*) y algunos arbustos pequeños. No existen formaciones vegetales ni especies endémicas ni amenazadas o en peligro de extinción. (ver pág. 62 del EsIA).

Respecto a la **Características de la Fauna** en los alrededores del área del proyecto se identifican residencias unifamiliares, lo que indica que el área ha sido intervenida previamente por el hombre, razón por lo cual es difícil avistar especies de origen silvestre en el área y al momento de realizar la inspección no se observó ningún espécimen. (ver pág. 64 del EsIA).

Referente a la **descripción del ambiente socioeconómico**, en cuanto al **Plan de Participación Ciudadana**, la forma de participación ciudadana constó de dos (2) formas a saber: La primera forma de Participación Ciudadana consistió en una Entrevista o Encuesta con una muestra representativa de público del área de influencia escogida de manera aleatoria o al azar, a través de metodología o procedimientos estadísticos reconocidos, específicamente en la Comunidad o Sector de La Cabima, Corregimiento Alcalde Díaz, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá y por Entrega de Volantes. (ver págs. 67 del EsIA.)

De las encuestas aplicadas se obtuvieron los siguientes resultados:

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

- De las veintitrés (23) personas encuestadas, doce (12) eran mujeres para un 52 % y once (11) eran hombres para un 48 % del total de los encuestados.
- De las veintitrés (23) personas encuestadas, se puede indicar lo siguiente: siete (7) se encontraban entre los 18-30 años para un 30 %, ocho (8) entre 41-60 años para un 35 % y ocho (8) entre 61+ para un 35 %.
- De las veintitrés (23) personas encuestadas, nueve (9) informaron que, si tenían conocimiento del proyecto, representando un 39 % y catorce (14) de los entrevistados indicaron no tener conocimiento de la construcción del proyecto para un 61% del total de los encuestados.
- De las veintitrés (23) personas entrevistadas, diecinueve (19) expresaron que el proyecto si beneficiara al sector de La Cabima.
- De las veintitrés (23) personas encuestadas, cinco (5) consideraron que, si afectaría al ambiente, para un 22 % y dieciocho (18) de los entrevistados manifestaron que no afectaría el ambiente, para un 78 % del total de los entrevistados.
- De las veintitrés (23) personas entrevistas, venidos (22) respondieron si estar completamente de acuerdo con la construcción de este proyecto para un 96 % y una (1) consideraron no estar de acuerdo para un 4 % del total de los encuestados. (ver págs. 72 a 74 y 222 a 246 del EsIA).

Con relación a **Prospección Arqueológica en el área de influencia de la actividad obra o proyecto**, durante la prospección arqueológica del proyecto en estudio no se evidenciaron hallazgos arqueológicos y/o culturales en ninguno de los tramos del área de Impacto Directo. No obstante, y para dar garantía de la no afectación de los sitios arqueológicos, se recomienda que en caso de suceder hallazgos arqueológicos y/o culturales se le notifique inmediatamente a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural (DNPC). (ver pág. 76 y 201 a 220 del EsIA).

En cuanto a la **Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, según** el EsIA presentado, el paisaje en el área del proyecto es comercial y residencial donde podemos encontrar diversas infraestructuras como: centros comerciales, áreas residenciales, un paisaje totalmente antropizado. (ver pág. 77 del EsIA).

De acuerdo a la evaluación y análisis del EsIA presentado, se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la primera información aclaratoria mediante nota **DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025** del 6 de mayo de 2025, la siguiente información:

1. En la página 21 del EsIA, en el punto 4.0 **Descripción del proyecto, obra o actividad**, señala que “*en un área de construcción de 2,057.01 mts.2 de la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F) con superficie de 2,846.06 m², se utilizará un área total de construcción de 2,635.40 m²*”. En este mismo sentido, en el punto **4.3.2. Ejecución** indica “*Limpieza del terreno y marcación de área de construcción: Se realizará la limpieza de la poca vegetación existente en el terreno donde solo se realizará la construcción de 2,057.01 m² del proyecto “Local Comercial”*”. Además, mediante la verificación de coordenadas **GEOMATICA-EIA-CAT-I-254-2025**, indica “*que los datos proporcionados se generó un polígono general con una superficie de 0ha+2088.78 m²*”. Por lo que no queda claro cuál es la superficie a utilizar para el desarrollo del proyecto. Por lo que se le solicita:

- a. Indicar cuál es el área de construcción total que corresponde al desarrollo del proyecto.
- b. Verificar y presentar las coordenadas UTM, del polígono a desarrollar.

2. En el punto **4.3.2.1. Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra**

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

(empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otro); específicamente en la página 31, dice: “*La red de abastecimiento de agua potable se construye de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN). A lo interno de la edificación, el promotor realiza la correspondiente interconexión*”; además, dice que “*las Aguas servidas serán enviadas a Tanque Séptico que se construirá en el sitio*”. Por tal motivo, se le solicita:

- a. Presentar la certificación de líneas de agua potable y alcantarillado, expedida por el IDAAN.
 - b. Presentar las coordenadas del sitio donde se construirá el tanque séptico e indicar el área que ocupará.
 - c. Presentar los impactos y medidas para el desarrollo de la actividad.
3. En la página 28 del EsIA, en el punto **4.3.2.1. Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra** (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros), indica “*Consiste en la construcción misma de la estructura, desde sus inicios hasta obtener el grado de acabado adecuado. Nivelación, aunque mínima, y compactación del terreno, el terreno donde se levantará la estructura, cuenta con una topografía semiplana...*”. Por lo que se le solicita:
- a. Indicar cuál es el volumen de material producto del corte de terreno.
 - b. Indicar cuál es el volumen de material requerido para la nivelación
 - c. En caso de que el volumen de material requerido para la nivelación sea mayor que la cantidad de volumen del material de corte, indicar de donde se suministrará el material faltante.
4. En la página 53 del EsIA, en el punto **5.6. Hidrología**, dice: “*El proyecto se encuentra dentro de la cuenca 144, Río Juan Díaz y Pacora; Subcuenca Rio Lajas...*”. Sin embargo, según información de verificación de coordenadas suministrada por la Dirección de Información Ambiental indica que el polígono donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica 115. Además, el proyecto cuenta con la Viabilidad del Canal de Panamá, por lo que el proyecto se ubica en la cuenca 115. Por tal motivo, se le solicita:
- a. Presentar la actualización del punto 5.6. Hidrología
 - b. Presentar la actualización del punto 5.6.2.3. Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.
 - c. Presentar la actualización del punto 5.8. Aspectos Climáticos toda la información concerniente a la descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica; referidos a la cuenca 115.
 - d. Presentar la actualización del punto 5.8.1. Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la Primera Información Aclaratoria solicitada al promotor:

- **Respecto a la pregunta 1, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:**
 - **Al subpunto (a)**, la cual hacía referencia al área de construcción total que corresponde al desarrollo del proyecto. El promotor señala “*Es importante indicar que la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8714, Folio Real No.31667 (F), cuenta con*

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

superficie de 2, 846.06 mts² de la cual se utilizarán 2,061.13 mts². Y su área de construcción será de 2,057.01 mts², como se establece en los planos del proyecto en el Anexo 14.5. del Estudio de Impacto Ambiental". (ver fojas 52 el expediente administrativo).

- Al subpunto (b), la cual hacía referencia en verificar y presentar las coordenadas UTM, del polígono a desarrollar. El promotor presenta las siguientes coordenadas:

<i>Coordenadas Sistema de Referencia UTM-17N WGS84 Proyecto Local Comercial La Cabima</i>		
Estación	UTM X	UTM Y
1	660927.0	1007232.1
2	660882.6	1007217.4
3	660910.4	1007259.7
4	660920.1	1007279.7
5	660967.7	1007248.9
<i>Superficie 2061.13 m²</i>		

Las coordenadas aportadas fueron verificadas mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT-I-0369-2025. (ver fojas 52 a 54 el expediente administrativo).

- Respecto a la pregunta 2, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:
 - Al subpunto (a), que se refiere a la certificación de líneas de agua potable y alcantarillado, expedida por el IDAAN, el promotor presenta copia de dicha certificación emitida mediante la Nota No. 89 Cert- DNING del 8 de abril de 2024; en la que indica "El IDAAN no cuenta con sistemas de alcantarillado en el área del proyecto, por lo que la promotora deberá diseñar, construir, operar y mantener su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y deberá cumplir con las normas DGNTI-COPANIT." (ver fojas 55 y 73 del expediente administrativo).
 - Al subpunto (b), concerniente a las coordenadas del sitio donde se construirá el tanque séptico, el promotor presenta las siguientes coordenadas UTM, DATUN, WGS-84. El promotor señala que "el polígono donde se construirá el tanque séptico está dentro de las coordenadas UTM, DATUM WGS 84, siguientes:

Puntos	Norte	Este
I	1007253.47	660952.26 "

Las coordenadas aportadas fueron verificadas mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT-I-0369-2025. (ver fojas 56, 75 a 77 el expediente administrativo).

- Al subpunto (c), que se refiere a los impactos y medidas para el desarrollo de la actividad de construcción del tanque séptico; el promotor responde: "La instalación y operación del tanque séptico para el manejo de los residuos líquidos, el cual puede causar impactos ambientales, principalmente en la calidad del agua, suelo y aire. Las medidas de mitigación incluyen el uso de tecnologías de tratamiento eficientes, gestión adecuada de residuos y control de emisiones.

Impactos ambientales potenciales: • Calidad del agua:

Contaminación: La descarga de aguas residuales sin tratar puede contaminar cuerpos de agua, alterando su calidad y afectando la vida acuática. Suelo:

Contaminación: La infiltración de lixiviados o la contaminación por residuos puede afectar la calidad del suelo, haciendo que sea menos fértil o incluso contaminando la fuente de agua subterránea. Aire: Olores: El tanque séptico puede generar olores

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

desagradables que pueden afectar a las comunidades cercanas. Emisiones: La operación de la planta puede generar emisiones de gases de efecto invernadero y otras sustancias contaminantes. Salud pública: Riesgos para la salud: La contaminación del agua o la exposición a olores desagradables o emisiones contaminantes pueden representar riesgos para la salud Pública.

Medidas de mitigación: Tecnologías de tratamiento: Tratamiento primario: Eliminación de sólidos y partículas grandes. Tratamiento secundario: Eliminación de materia orgánica y nutrientes. Tratamiento terciario: Eliminación de contaminantes residuales, como fósforo o Nitrógeno. Gestión de residuos: Reciclaje de residuos: Reducir la cantidad de residuos enviados a vertederos. Disposición segura de residuos: Asegurar la disposición adecuada de los residuos sólidos y lodos. Control de emisiones: Sistema de ventilación: Reducir olores y emisiones. Monitoreo ambiental: Monitorear la calidad del agua, aire y suelo, Gestión de la infraestructura: Diseño del tanque séptico: Asegurar un diseño que minimice el impacto ambiental. Mantenimiento: Realizar un mantenimiento regular para asegurar el funcionamiento adecuado del tanque séptico. Participación de la comunidad: Comunicación: Mantener a la comunidad informada sobre el funcionamiento del tanque séptico y las medidas de mitigación. Consultas: Realizar consultas públicas para involucrar a la comunidad en la toma de decisiones. La implementación de estas medidas de mitigación es crucial para minimizar los impactos ambientales del tanque séptico y garantizar la sostenibilidad del proyecto". (ver fojas 56 a 58 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 3, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:**
 - **Al subpunto (a)**, que se refiere al volumen de material producto del corte de terreno, el promotor indica que, “*El volumen de material producto del corte de terreno será de 750 mts.³*”. (ver foja. 58 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (b)**, que se refiere al volumen de material requerido para la nivelación, el promotor responde, “*El volumen de material requerido para la nivelación será de 623 mts.³*”. (ver foja. 58 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (c)**, que se refiere al suministro de material faltante para la nivelación en caso que sea necesario, el promotor respondió: “*No se requerirá traer material fuera de los predios del proyecto*”. (ver foja 59 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 4, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:**
 - **Al subpunto (a)**, que se refiere a la actualización del punto 5.6. Hidrología, el promotor indicó: “*El proyecto se encuentra dentro de la cuenca 115, Río Chagres y la cuenca ocupa un área de 3338 km² y contiene dos presas principales, Madden y Gatún, que forman tres lagos artificiales: Alhajuela, Miraflores y Gatún. El lago Gatún, el más grande, represa las aguas del río Chagres y juega un papel crucial en el funcionamiento del canal*”. Además, presentó el mapa de la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá y Cuencas Adyacentes”. (ver fojas 59 y 60 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (b)**, que se refiere a la actualización del punto 5.6.2.3. Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes, el promotor respondió: “*Como se indicó anteriormente, dentro del polígono de proyecto no existen fuentes de aguas. Presentó el mapa de redes hídricas*”. (ver fojas 61 y 62 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (c)**, que hace referencia la actualización del punto 5.8. Aspectos Climático, referidos a la cuenca 115; el promotor responde: “*Según la clasificación climática de Köppen, la cuenca 115, que corresponde a la subcuenca del río Chagres*

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

en Panamá, se clasifica como un clima tropical de sabana (Aw), con una estación seca corta. Esto significa que tiene una temperatura media alta durante todo el año, con una estación seca bien definida y una estación lluviosa prolongada. La cuenca 115, al estar ubicada en Panamá, una región tropical cercana al Ecuador presenta un clima tropical. La presencia de una estación seca bien definida, aunque corta, es la característica que define su clasificación como Aw (tropical de sabana). En resumen, la cuenca 115, bajo la clasificación de Köppen, se identifica como un clima tropical de sabana (Aw) debido a sus altas temperaturas constantes y a la presencia de una estación seca, aunque no tan larga como en otros tipos de clima tropical. La Cuenca 115, ubicada en la región central de Panamá, presenta un clima tropical lluvioso con abundante precipitación en gran parte del año. La temperatura media mensual es superior a los 18°C, y la precipitación anual varía entre 1500 mm en la costa del Pacífico y más de 3300 mm en la costa Atlántica. El año 2022 fue el más húmedo en la cuenca, con un déficit en la precipitación de entre 18% y 26% según la Normal Climática". (ver fojas 63 y 64 del expediente administrativo).

- Al subpunto (d), que se refiere a la actualización del punto 5.8.1. Descripción general de aspectos climáticos, el promotor respondió: "La cuenca 115, centrada en el río Chagres, es crucial para el funcionamiento del Canal de Panamá, ya que sus lagos artificiales Alhajuela, Miraflores y Gatún represa las aguas del río Chagres, lo que permite el transporte marítimo a través del canal. Además, la cuenca es fuente de agua potable para las ciudades más pobladas de Panamá y Colón, así como para otras comunidades en la zona. La cuenca también alberga una gran biodiversidad, con una rica presencia de flora y fauna, incluyendo más de 500 especies de aves y otras especies de reptiles y peces. En resumen, la cuenca 115 presenta un clima tropical lluvioso, con abundantes precipitaciones que la convierten en una zona de gran importancia para el suministro de agua y la biodiversidad de la región. **Precipitación:** La cuenca 115 del Canal de Panamá, que comprende la cuenca hidrográfica del Canal, ha experimentado una disminución notable en la precipitación en los últimos años, con años como 2019 y 2023 siendo particularmente secos. Los niveles de agua en los embalses de Gatún y Alhajuela, que abastecen de agua potable a más de dos millones de personas, han estado por debajo de lo normal debido a la baja precipitación y al incremento de la evaporación por el aumento de la temperatura.

El Niño y la sequía de 2023:

El Niño: En el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019, la precipitación en la cuenca del Canal estuvo influenciada por el fenómeno de El Niño, resultando en una baja precipitación.

Sequía de 2023: La sequía de 2023 fue particularmente severa, lo que llevó a una disminución en los niveles de agua de los embalses.

Impacto en la cuenca y el Canal:

Niveles de agua: El nivel de los embalses de Gatún y Alhajuela ha estado por debajo de su promedio, lo que ha afectado la disponibilidad de agua potable y la operación del Canal. La baja precipitación ha afectado el suministro de agua potable a las zonas urbanas y rurales de la región, según el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

Tendencias históricas: Máximos y mínimos: Los máximos de precipitación mensual se han registrado en septiembre, octubre y noviembre, mientras que el año más seco de un período específico (1882) tuvo una precipitación anual de 116.85 cm, mientras que el año más lluvioso (1879) tuvo 217.26 cm.

Déficit en la precipitación: El IMHPA ha registrado un déficit en la precipitación en la cuenca, oscilando entre 18% y 26%.

Año más húmedo: 2022 fue el año más húmedo registrado en la cuenca. La precipitación media anual en la cuenca es de 1,917.3 mm, lo que indica una zona de alta pluviosidad...". (ver fojas 65 a 67 del expediente administrativo).

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

En adición a los compromisos adquiridos en el EsIA, la primera información aclaratoria y el Informe Técnico de Evaluación, el promotor tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del proyecto antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto de la Resolución que lo aprueba, el cual deberá permanecer hasta la aprobación del Plan de Cierre y Abandono.
- b. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- c. Presentar ante la Dirección Regional de Panamá Norte, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y una vez cada año en la etapa de operación, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de aprobación. Este informe se presenta en un (1) ejemplar impreso, anexados tres (3) copias digitales y debe ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- d. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°2 del 15 de febrero de 2008, “*Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción*”, y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 308-82 “*Regula los aspectos relacionados con la protección personal (protectores, oculares y faciales) en la actividad laboral*”.
- e. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio del 2003, para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte establezca el monto y de acuerdo a la superficie eliminada y al tipo de vegetación.
- f. Contar con Plan de Compensación Ambiental, establecido en la Resolución DM-0215-2019 de 21 de junio de 2019, aprobado por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, cuya implementación será monitoreada por estas Direcciones. El promotor será estrictamente responsable por el cumplimiento del Plan de Compensación Ambiental aprobado, por un periodo no menor de cinco (5) años e incluirlo en el informe de seguimiento.
- g. Contar con la autorización de tala o poda de árboles, otorgada por la Dirección Regional de Panamá Norte; en cumplimiento con la Resolución DM-0055-2020 de 7 de febrero de 2020.
- h. Coordinar con la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, en caso que, durante la fase de construcción y operación del proyecto, se dé la presencia de fauna en los predios del área de influencia directa del mismo, el rescate y reubicación de los individuos, e incluir los resultados en el correspondiente informe de seguimiento.
- i. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 306 de 4 de septiembre de 2002, “Que reglamenta el ruido en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales”; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 1 del 15 de enero de 2004, “Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales” y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000, “Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruido”.
- j. Informar a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, en el caso de que, durante la construcción, operación y/o ejecución del proyecto, se dé la ocurrencia

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

de incidentes y/o accidentes, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. DM-0427-2021 del 11 de agosto de 2021, “Por la cual se establece el procedimiento para comunicar la ocurrencia de incidentes y/o accidentes ambientales al ministerio de ambiente.”

- k. Responsabilizarse del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en al área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1947 – Código Sanitario.
- l. Remediari y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- m. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- n. Dejar las vías que serán utilizadas para el transporte de materiales y equipos, tal como estaban o en mejor estado, en caso tal de darse alguna afectación en las mismas, siguiendo las especificaciones técnicas generales para la construcción y rehabilitación de carreteras y puentes del MOP.
- o. Contar con los permisos y/o autorizaciones debidamente aprobadas por las autoridades e instituciones correspondientes.
- p. Notificar la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, si por cualquier motivo se decide no continuar con el proyecto y abandonar el sitio, se deberá realizar la labor de recuperación de las áreas afectadas y comunicarles la decisión a las autoridades competentes.
- q. Ejecutar un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes utilizados durante la etapa de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos e insumos utilizados.
- r. Presentar Monitoreo de Ruido Ambiental y Calidad de Aire cada seis (6) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluirlo en el informe de seguimiento correspondiente. Los puntos de monitoreo deberán ser representativos considerando el área total del proyecto.
- s. Cumplir con la Resolución N° 252 de 5 de marzo de 202, Por la cual se dictan dispersiones sobre el tratamiento de aguas residuales en urbanizaciones y parcelaciones en las cuales se propongan la construcción de sistema de tratamientos de aguas residuales individuales.
- t. Advertir al promotor que deberá ceñir la construcción del tanque séptico dentro de la huella del proyecto y cumplir con las normativas correspondientes, para su manejo y disposición final de los lodos.
- u. Cumplir con lo establecido en la Resolución N° ACP-HI-C-RM-25-0017.
- v. Indicar por medio de nota, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Norte, del inicio de su proyecto en el terreno, de lo contrario no podrá iniciar actividades.



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

III. CONCLUSIONES

- Que una vez evaluado el EsIA, presentado por el promotor y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el decreto Ejecutivo No. 02 de 27 de marzo de 2024, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera **VIABLE** el desarrollo de dicha actividad.
- Que el EsIA en su Plan de Manejo Ambiental propone medidas de mitigación apropiadas sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera, suelo, agua, flora, fauna y aspectos socioeconómicos durante la fase de construcción y operación del proyecto.

IV. RECOMENDACIONES

- Presentar ante el MiAMBIENTE, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el EsIA aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes.
- Cumplir con todas las leyes, normas y reglamentos aplicables a este tipo de proyecto.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el EsIA Categoría I, correspondiente al proyecto denominado “**LOCAL COMERCIAL**” cuyo promotor es **PORTALES LA CABIMA, S.A.**



OLTIMIO VALDÉS.

Evaluador de la Sección de Estudios
de Impacto Ambiental.



LESLY FLORES

Jefa de la Sección de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental.



PEDRO GARAY

Director Regional de Panamá Norte.



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
MEMORANDO- DRPN-SEEIA-236-1906-2025

PARA: YARISETH ACEVEDO
Jefa de Asesoría Legal



DE: LESLY FLORES
Jefa de Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Expediente para su revisión

FECHA: 19 de junio de 2025

Remito para su revisión correspondiente, el expediente administrativo DRPN-IF-006-2025, un (1) tomo con un total de 89 fojas, que contiene la solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto “**LOCAL COMERCIAL**”, cuyo promotor es la sociedad **PORTALES LA CABIMA. S.A.**

En este sentido, se comparte a su correo electrónico el borrador de la resolución, para su revisión correspondiente.

LF/ov

REPUBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ NORTE
OFICINA DE ASESORIA LEGAL

MEMORANDO-AL-018-2025

Para: **LESLY FLORES**
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

De: **YARISETH ACEVEDO CASTRO**
Jefa de Asesoría Legal (encargada)

Asunto: Devolución de expediente

Fecha: 23 de junio del 2025

Por medio de la presente, hago devolución del expediente administrativo DRPN-IF-006-2025, que consta de un (1) tomo con un total de 89 fojas útiles, que contiene la solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto **“LOCAL COMERCIAL”**, cuyo promotor es la sociedad **PORTALES LA CABIMA, SA.**

Atentamente,

JAC
YAC

REF. EXP. N.º	MINISTERIO DE AMBIENTE
SECCION EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL	
REGIONAL PANAMÁ NORTE	
RECIBIDO	
Por	<i>JMF.</i>
Fecha	<i>23/6/25</i>
Hora	<i>11:11 am</i>

REPUBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ NORTE
RESOLUCIÓN No. DRPN-IA- 009 - 2025
23 de Junio de 2025.

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I, correspondiente al proyecto denominado “**LOCAL COMERCIAL**”, localizado en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá.

El suscrito Director Regional de Panamá Norte, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **PORTALES LA CABIMA, S.A.**, cuyo Representante Legal es el señor **JAVIER HU MO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 8-904-1798, propone ante el Ministerio de Ambiente (**MiAMBIENTE**) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría I, denominado “**LOCAL COMERCIAL**”, localizado en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 14 de abril de 2025, el señor **JAVIER HU MO**, presentó ante el Ministerio de Ambiente (**MiAMBIENTE**) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría I denominado “**LOCAL COMERCIAL**” ubicado en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **DIOMEDES A. VARGAS** y **FABIÁN MAREGOCIO**, debidamente inscritos en el registro de consultores idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones **IAR-050-1998** e **IRC-031-2008**, respectivamente.

Que el proyecto consiste en la construcción de un local comercial con la siguiente configuración: nivel 000: acceso, treinta y tres (33) estacionamientos, cuarto de bomba, cuarto eléctrico, cuarto para desechos sólidos, servicios sanitarios; nivel 100: áreas de almacenaje, escaleras. Las aguas residuales serán conducidas a un tanque séptico.

Que el proyecto se desarrollará en la Finca con Código de ubicación 8714, Folio Real No. 31667 (F), con superficie o resto libre de 2,846.06 m² 6 dm², se utilizarán para el desarrollo del proyecto 2,061.13 m².

Que el proyecto se ubica en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

POLIGONO DEL PROYECTO (2,061.13 m²)		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	660927.0	1007232.1
2	660882.6	1007217.4
3	660910.4	1007259.7
4	660920.1	1007279.7
5	660967.7	1007248.9
TANQUE SÉPTICO		
1	660952.26	1007253.47

Que mediante el **PROVEIDO DRPN-006-1604-2025** del 16 de abril de 2024, (visible en la foja 33 y 34 del expediente administrativo), **MiAMBIENTE**, admite a la fase de evaluación y análisis del EsIA, categoría I, del proyecto denominado “**LOCAL COMERCIAL**” y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 modificado por el Decreto Ejecutivo 02 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

Que como parte del proceso de evaluación ambiental, mediante correo electrónico del día 21 de abril de 2025, la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental de Panamá Norte, remite Coordenadas del proyecto a la Dirección de Información Ambiental, Sede Central, para verificar la ubicación del proyecto. (Ver foja 36 del expediente administrativo).

Que mediante **Informe Técnico de Inspección de Campo DRPN-SEEIA-007-2025**, realizado por la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, del 25 de abril de 2025, se describe en sus Conclusiones, los siguientes:

“Las coordenadas aportadas por el promotor, ubican el proyecto en el área propuesta a desarrollar. En el área del proyecto no existe fuente hídrica, durante la inspección no se observó fauna silvestre. El polígono donde se desarrollará el proyecto consiste en un lote baldío, con escasa vegetación compuesta por gramíneas. El polígono se ubica en una intersección de dos vías (vía Boyd Roosevelt- María Henríquez y Boyd Roosevelt- La Cabima, En el área circundante al sitio donde se desarrollará el proyecto existe desarrollo comercial”. (ver fojas. 37 a 43 del expediente administrativo).

Que mediante **nota GEOMATICA-EIA-CAT-I-0254-2025**, recibidas el 5 de mayo de 2025, la Dirección de Información Ambiental, realiza la verificación de las coordenadas del proyecto indicando que: “con los datos proporcionados se generó un (1) polígono general con una superficie (0has+2,088.78 m²), y cuatro datos puntuales denominados “Prospección arqueológica”, “Calidad de aire y olores”, “Ruido ambiental” y “Vibración Ambiental”. Los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

Que de acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubican en la categoría de “Área Poblada”; Según Uso Propuesto- Ley 21 de 1997, se ubican en la categoría “Forestal/Agroforestal” y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo VI (No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas). (ver fojas 44 a 45 del expediente administrativo).

Que mediante nota **DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025**, se solicitó al promotor la primera información aclaratoria del EsIA del proyecto “**LOCAL COMERCIAL**”, debidamente notificada el 26 de mayo de 2025. (ver foja 46 a 50 del expediente administrativo).

Que mediante nota sin número, recibida el 2 de junio de 2022, la sociedad **PORTALES LA CABIMA. S.A.**, da respuesta a la nota **DRPN-SEEIA-AC-002-0605-2025**, concerniente a la primera información aclaratoria del EsIA. (ver fojas 51 a 73 del expediente administrativo).

Que mediante correo electrónico del día 5 de junio de 2025, la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental de Panamá Norte, remite Coordenadas del proyecto a la Dirección de Información Ambiental, para verificar las coordenadas del proyecto. (Ver foja 74 del expediente administrativo).

Que mediante **nota GEOMATICA-EIA-CAT-I-0369-2025**, recibida el 16 de junio de 2025, la Dirección de Información Ambiental, remite la verificación de las coordenadas del proyecto indicando que “Con los datos proporcionados se generaron un dato puntual denominado PTAR y un polígono con una superficie (0ha+2,061.13 m²), los mismos se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, el polígono se encuentra en las categorías de “Área poblada (0 ha+1,337.13 m², 64.87%)” e “Infraestructura (0ha+0,724.13 m², 35.13%)”, mientras que el punto se ubica solo en “Área poblada”. Según la Capacidad Agrológica, se ubica en el Tipo: VI (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas). De acuerdo al Uso Propuesto- Ley 21, el polígono y el punto se ubican dentro de la categoría de

"Forestal/Agroforestal". De acuerdo al límite de la Ley 44 del 5 de agosto del 2002, se ubican dentro de la Ampliación de la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá". (ver fojas 75 a 77 del expediente administrativo).

Que luego de la evaluación integral e interinstitucional del EsIA, categoría I, correspondiente al proyecto: **"LOCAL COMERCIAL"**, la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, mediante Informe Técnico, calendado el 17 de junio de 2025, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado EsIA cumple con los aspectos técnicos y formales, los requisitos mínimos establecidos en la norma rectora y sus modificaciones, además de atender de forma adecuada los impactos producidos por el desarrollo de la actividad, por lo que se considera ambientalmente viable (ver foja. 78 a 89 del expediente administrativo).

Que mediante la Ley 8 de 25 de marzo de 2015, crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

Que el artículo 79 de la norma supra citada establece que en toda la normativa jurídica vigente relativa al ambiente donde diga Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) se entenderá Ministerio de Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y modificada en el Decreto Ejecutivo No. 2 del 31 de marzo de 2024, establece las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente,

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR el EsIA, categoría I, correspondiente al proyecto denominado **"LOCAL COMERCIAL"**, cuyo promotor es **PORRALES LA CABIMA, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido Estudio de Impacto Ambiental, Primera Información Aclaratoria y el informe técnico respectivo, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

Artículo 2. ADVERTIR a **PORRALES LA CABIMA, S.A.**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo el cumplimiento de la presente resolución y de la normativa ambiental vigente.

Artículo 3. ADVERTIR a **PORRALES LA CABIMA, S.A.**, que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

Artículo 4: ADVERTIR a **PORRALES LA CABIMA, S.A.**, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental, Primera Información Aclaratoria y el Informe de Técnico de Aprobación del proyecto, tendrá que:

- a. **Colocar, dentro del área del proyecto antes de iniciar su ejecución, un letrero** en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto de la Resolución que lo aprueba, el cual deberá permanecer hasta la aprobación del Plan de Cierre y Abandono.
- b. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- c. Presentar ante la Dirección Regional de Panamá Norte, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y una vez cada año en la etapa de operación, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de aprobación. Este informe se presenta en un (1) ejemplar

impreso, anexados tres (3) copias digitales y debe ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.

- d. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 del 15 de febrero de 2008, “*Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción*”, y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 308-82 “*Regula los aspectos relacionados con la protección personal (protectores, oculares y faciales) en la actividad laboral*”.
- e. **Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica**, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio del 2003, para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte establezca el monto y de acuerdo a la superficie eliminada y al tipo de vegetación.
- f. Contar con Plan de Compensación Ambiental, establecido en la Resolución DM-0215-2019 de 21 de junio de 2019, aprobado por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, cuya implementación será monitoreada por estas Direcciones. El promotor será estrictamente responsable por el cumplimiento del Plan de Compensación Ambiental aprobado, por un periodo no menor de cinco (5) años e incluirlo en el informe de seguimiento.
- g. **Contar con la autorización de tala o poda de árboles**, otorgada por la Dirección Regional de Panamá Norte; en cumplimiento con la Resolución DM-0055-2020 de 7 de febrero de 2020.
- h. Coordinar con la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, en caso que, durante la fase de construcción y operación del proyecto, se dé la presencia de fauna en los predios del área de influencia directa del mismo, el rescate y reubicación de los individuos, e incluir los resultados en el correspondiente informe de seguimiento.
- i. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 306 de 4 de septiembre de 2002, “Que reglamenta el ruido en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales”; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 1 del 15 de enero de 2004, “Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales” y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000, “Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruido”.
- j. Informar a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, en el caso de que, durante la construcción, operación y/o ejecución del proyecto, se dé la ocurrencia de incidentes y/o accidentes, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. DM-0427-2021 del 11 de agosto de 2021, “Por la cual se establece el procedimiento para comunicar la ocurrencia de incidentes y/o accidentes ambientales al ministerio de ambiente.”
- k. Responsabilizarse del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley 66 de 10 de noviembre de 1947 – Código Sanitario.
- l. Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- m. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los

- n. Dejar las vías que serán utilizadas para el transporte de materiales y equipos, tal como estaban o en mejor estado, en caso tal de darse alguna afectación en las mismas, siguiendo las especificaciones técnicas generales para la construcción y rehabilitación de carreteras y puentes del MOP.
- o. Contar con los permisos y/o autorizaciones debidamente aprobadas por las autoridades e instituciones correspondientes.
- p. Notificar la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, si por cualquier motivo se decide no continuar con el proyecto y abandonar el sitio, se deberá realizar la labor de recuperación de las áreas afectadas y comunicarles la decisión a las autoridades competentes.
- q. Ejecutar un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes utilizados durante la etapa de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos e insumos utilizados.
- r. Presentar Monitoreo de Ruido Ambiental y Calidad de Aire cada seis (6) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluirlo en el informe de seguimiento correspondiente. Los puntos de monitoreo deberán ser representativos considerando el área total del proyecto.
- s. Cumplir con la Resolución N° 252 de 5 de marzo de 2022, Por la cual se dictan disposiciones sobre el tratamiento de aguas residuales en urbanizaciones y parcelaciones en las cuales se propongan la construcción de sistema de tratamientos de aguas residuales individuales.
- t. Advertir al promotor que deberá ceñir la construcción del tanque séptico dentro de la huella del proyecto y cumplir con las normativas correspondientes, para su manejo y disposición final de los lodos.
- u. Cumplir con lo establecido en la Resolución N° ACP-HI-C-RM-25-0017.
- v. Advertir al promotor que deberá comunicar por medio de nota, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Norte, del inicio de su proyecto en el terreno, de lo contrario no podrá iniciar actividades.

Artículo 5. ADVERTIR a PORTALES LA CABIMA, S.A., que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el proyecto “**LOCAL COMERCIAL**”, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y sus modificaciones.

Artículo 6. ADVERTIR a PORTALES LA CABIMA, S.A., que, si durante las etapas de construcción o de operación del proyecto, decide abandonar la obra, deberá comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, previo a la fecha en que pretende efectuar el abandono y realizar las labores de recuperación de las áreas afectadas.

Artículo 7. ADVERTIR a PORTALES LA CABIMA, S.A., que, si infringe la presente resolución o, de otra forma, provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme al texto único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

Artículo 8. ADVERTIR a PORTALES LA CABIMA, S.A., que la presente Resolución Ambiental tendrá vigencia de dos (2) años, no prorrogables, contados a partir de la notificación de esta resolución, para el inicio de la ejecución del proyecto.

Artículo 9. ADVERTIR a PORTALES LA CABIMA, S.A., que, contra la presente Resolución, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

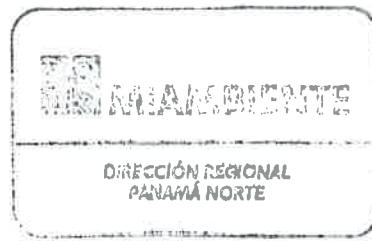
Artículo 10. NOTIFICAR a PORTALES LA CABIMA, S.A., el contenido de la presente resolución.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Veintitres (23) días, del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


PEDRO GARAY
 Director Regional de Panamá Norte




LESLY FLORES
 Jefa de la Sección de Evaluación de
 Estudios de Impacto Ambiental.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE
o, 27, de julio de 2025 siendo las 9:40
a la persona, notifíquese personalmente, por escrito
Javier Hu Mu de la presente resolución.


784-25099 7-708-1445

Formato para el Letrero

Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
 - El color verde para el fondo.
 - El color amarillo para las letras.
 - Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: “**LOCAL COMERCIAL**”

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: **CONSTRUCCIÓN**

Tercer Plano: PROMOTOR: **PORNALES LA CABIMA, S.A.**

Cuarto Plano: ÁREA: **2,061.13 M²**

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN No.DRPN-IA- 009 -2025 DEL 23 DE Junio DE 2025.

Recibido por:

Bolívar Zambrano

Nombre y apellidos

(en letra de molde)

Firma

284-2599

27-6-2025

Cédula

Fecha

CARTA DE NOTIFICACIÓN

INGENIERO
PEDRO GARAY
 DIRECTOR REGIONAL PANAMÁ NORTE
 MINISTERIO DE AMBIENTE
 E. S. D.

ING. GARAY:

Por este medio, el suscrito, **JAVIER HU MO**, varón, mayor de edad, con cedula de identidad personal No. 8-904-1798, vecino de la ciudad de Panamá, Provincia de Panamá y en nuestra condición de Representante Legal de la Sociedad Portales La Cabima, S.A., promotora del Proyecto “Local Comercial”, a desarrollarse sobre la Finca (Inmueble) Panamá Código de Ubicación 8714 Folio Real No. 31667 (F), Corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, nos damos por notificado ante la Dirección Regional de Panamá Norte, Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, de la Resolución No. DR PXI-IA -009-2025, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, titulado “Local Comercial”, presentado por las personas antes mencionadas.

De igual forma autorizó por este medio al Ing. Bolívar Zambrano, con cedula de identidad personal No. 7-84-2599, para que entregue esta notificación y retire el documento señalado.

Atentamente,


SR. JAVIER HU MO
 C.I.P. 8-904-1798

M. Licdo. CRISTOBAL OLDEMAR ESPINOSA Notario Público
 Cuarto del Circuito de Panamá, Primer Suplente, con cedula
 No. 4-723-1525.

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona (s) que
 Firman (firmaron) el presente documento, su (s) es (son)
 auténtica (s) (Art. 1736 C.C. Art. 835 C.J.). En virtud de
 la copia de la identificación que se presentó.

Panamá, 21 MAY 2025
 
 Testigo Testigo

Licdo. CRISTOBAL OLDEMAR ESPINOSA
 Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá
 Primer Suplente




RECIBIDO
 Por: Javy
 FECHA: 27/05/25 HORA: 09:40
 DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ NORTE



La suscrita, LIC. ZULEIKA INÉS CARRERA YEE, Notaria Pública Sexta del Circuito de Panamá, Primera Suplente, con cédula de identidad personal No. 8-451-391.

CERTIFICA:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la ha encontrado en todo conforme.

20 MAR 2024

Panamá,

LIC. ZULEIKA INÉS CARRERA YEE
Notaria Pública Sexta
Primera Suplente

101



Abel copia del
original
L 27/04/25