



El suscrito, **Karinthya Chantelle Morales Tapia**, Notaria Pública Segunda del Circuito De Chiriquí, con cédula No. 4-774-1516.
CERTIFICO: que este documento es Copia de su copia.

Fecha:

26/06/2025

Licda. Karinthya Ch. Morales Tapia
Notaria Pública Segunda



NOTARÍA SEGUNDA-CHIRIQUI
Esta autenticación no implica
responsabilidad en cuanto al
contenido del documento



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2025.06.25 15:34:40 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

261910/2025 (0) DE FECHA 25/jun/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

GANADERA HRZICH, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 155737517 DESDE EL JUEVES, 18 DE MAYO DE 2023

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: CARLOS IVAN HRZICH CARRASCO

SUSCRIPTOR: STEPHANIE JOHAN CONTRERAS MONTENEGRO DE HRZICH

PRESIDENTE: CARLOS IVAN HRZICH CARRASCO

SECRETARIO: STEPHANIE JOHAN CONTRERAS MONTENEGRO DE HRZICH

TESORERO: JOSE ALBERTO HRZICH CARRASCO

DIRECTOR: CARLOS IVAN HRZICH CARRASCO

DIRECTOR: STEPHANIE JOHAN CONTRERAS MONTENEGRO DE HRZICH

DIRECTOR: JOSE ALBERTO HRZICH CARRASCO

AGENTE RESIDENTE: LIC. FERNANDO ALBERTO CEDEÑO LEZCANO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

PRESIDENTE Y TESORERO

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 BALBOAS

EL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD ES DE DIEZ MIL BALBOAS, CONSISTENTES EN CIENTO ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS DE UN VALOR NOMINAL DE CIENTO BALBOAS CADA UNA. ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, CORREGIMIENTO LOS ALGARROBOS, DISTRITO DOLEGA, PROVINCIA CHIRIQUÍ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 25 DE JUNIO DE 2025 A LAS 2:51 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405226321



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 6900519-261910-2025
Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 81ECD687-38DD-4B05-84F6-C98236C2B743
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

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON ALVARADO
FECHA: 2025.06.26 19:08:47 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 261923/2025 (0) DE FECHA 25/jun/2025.D.D.G

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DOLEGA CÓDIGO DE UBICACIÓN 4601, FOLIO REAL N° 30255807

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO DOLEGA, DISTRITO DOLEGA, PROVINCIA CHIRIQUÍ

CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 3 ha 833 m² 66 dm² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2 ha 8790 m² 11 dm²

EL VALOR DE TRASPASO ES B/.1,000.00 (MIL BALBOAS) NÚMERO DE PLANO: 040708-83786

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

GANADERA HRZICH, S.A. (RUC 155737517-2-2023) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTA GRAVAMENES VIGENTES INSCRITOS A LA FECHA

RESTRICCIONES: ESTA FINCA QUEDA SUJETA A RESTRICCIONES DE LEY..

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 26 DE JUNIO DE 2025 11:55 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 1405226330



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 7999398-261923-2025
Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: F6A7B2F9-2440-411E-BBEB-D5D192CA0D68
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

VENTANILLA UNICA - REGIONAL CHIRIQUI

Panamá, 23 de mayo de 2025

Nota No. 14.1800-VU-49-
2025

Arquitecta

Julietta Arias
Lotificación Comercial Los Algarrobos
Inversiones Los Algarrobos
E. S. M.



Estimada Arq. Arias:

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene a bien comunicarle que se ha analizado en etapa de **Anteproyecto** la "**Lotificación Comercial**" con **número de control 1609-2025**. Proyectado sobre la Finca No. **30432205**, Código Ubicación 4601. Ubicado en el Corregimiento de Algarrobos, Distrito de Dolega, Provincia de Chiriquí, Propiedad de Inversiones Los Algarrobos S.A; **Al respecto tenemos a bien notificarle que fue evaluado satisfactoriamente y sellado.**

Para continuar el debido tramite debe tomar en cuenta lo siguiente:

1. Para etapa de CONSTRUCCION debe aportar copia del Ante-Proyecto aprobado para cada una de las instituciones adjunto a sus respectivos requisitos.
2. Cualquier modificación al anteproyecto aprobado deberá ser tramitado mediante una Re-Aprobación de Ante-Proyecto al MIVIOT.

Observación: La revisión de este plano no exime de responsabilidad al profesional idóneo encargado del diseño, cualquier error u omisión será responsabilidad única y exclusiva del diseñador y promotor, además estará sujeto a lo dispuesto en el decreto ejecutivo No.120 de 31 mayo de 2011; "Que modifica el Decreto Ejecutivo No.23 de 16 mayo de 2007, por el cual reglamenta la Ley 6 de 1 de febrero de 2006 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones. (Gaceta Oficial Digital No.26798, de 2 de junio de 2011). Para la etapa de inscripción de los lotes de deberá presentar Actas del MOP e IDAAN. Al segregar el 50% de los lotes residenciales se deberá cumplir con la segregación y habilitación del uso público.

Atentamente,

El suscrito, **Karinthya Chantelle Morales Tapia**. Notaria Pública Segunda del Circuito De Chiriquí, con cédula No. 4-774-1516.
CERTIFICO: que este documento es Copia de su copia.

Fecha: 26/06/2025

Arq. María V. Anguizola
Jefa de Ventanilla Única



[Signature]
Licda. Karinthy Ch. Morales Tapia
Notaria Pública Segunda

NOTARÍA SEGUNDA-CHIRIQUI
Esta autenticación no implica
responsabilidad en cuanto al
contenido del documento

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

DIRECCIÓN REGIONAL DE CHIRIQUÍ
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
No. 059-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA:	30 DE JUNIO DE 2025
NOMBRE DEL PROYECTO:	CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS
PROMOTOR:	INVERSIONES LOS ALGARROBOS, S.A.
REPRESENTANTE LEGAL:	CARLOS IVÁN HRZICH CARRASCO C.I.P. 4-137-523
CONSULTORES	EDUARDO RIVERA Y ÁNGEL GALLARDO
UBICACIÓN:	LOS ALGARROBOS, DISTRITO DE DOLEGA, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ

II. ANTECEDENTES

Que, el promotor, **INVERSIONES LOS ALGARROBOS, S.A.**, persona jurídica inscrita en el Folio N° 155655533 de la sección mercantil del Registro Público, cuyo Representante Legal es el señor **CARLOS IVÁN HRZICH CARRASCO** con cédula de identidad personal N° **4-137-523**; presentó ante Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS”**.

Que, en virtud de lo antes dicho, el día cuatro (04) de junio de 2025, el señor **CARLOS IVÁN HRZICH CARRASCO**, con cédula de identidad personal N° **4-137-523**; presentó ante Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS”**, ubicado en el corregimiento de Los Algarrobos, distrito de Dolega, provincia de Chiriquí, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **EDUARDO RIVERA Y ÁNGEL GALLARDO**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el MiAMBIENTE, mediante las resoluciones **IAR-133-2000** e **IRC-021-2023**, respectivamente.

Que, mediante el **PROVEÍDO DRCH-ADM-060-2025**, de 05 de junio de 2025, (visible en el expediente administrativo), MiAMBIENTE admite la solicitud de evaluación y ordena la fase de evaluación y análisis del EsIA, Categoría I, del proyecto denominado **“CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS”** y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

Según el EsIA, la actividad, obra o proyecto, **CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS** a desarrollarse en una superficie de **4 has + 0,000.15 m²**, consiste en la **lotificación y venta de 10 lotes comerciales**, con una superficie mínima de 2,500.00 m², ofreciendo un área comercial para la construcción de locales (cada propietario construirá su propio local), dedicados a distintas áreas del comercio sub-urbano. **El proyecto contempla la construcción de una calle interna de 15.00 m de servidumbre vial, desde la vía asfaltada principal de Vía Boquete; construcción de la infraestructura pluvial y red de agua potable (pozo y tanque de reserva).** El proyecto se acogerá a lo establecido por las diferentes instituciones públicas que tengan relación con el diseño y desarrollo de proyectos de lotificación comercial. Los locales que se vayan a construir deberán manejar sus aguas residuales mediante el sistema de tanque o fosa séptica. El proyecto se desarrollará en finca Folio Real **7899**, código de ubicación **4601**, en el Corregimiento de Los Algarrobos, distrito de Dolega, provincia de Chiriquí.

El monto total de la inversión, de acuerdo al EsIA presentado, es de, trecientos mil balboas con 00/100 (**B/. 300,000.00**).

El proyecto se desarrollará, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84; las cuales fueron verificadas por parte de la Dirección de Información Ambiental (DIAM).

POLIGONO DEL PROYECTO		
Puntos	Este	Norte
1	342976.617	941316.057

2	342962.652	941382.128
3	343005.410	941386.220
4	343021.921	941403.137
5	343055.956	941510.285
6	343309.170	941450.050
7	343292.988	941328.109
8	343058.961	941372.392
9	343034.716	941321.148
ALINEAMIENTO Y CANALIZACIÓN DEL DRENAJE PLUVIAL.		
1	343110.82	941499.36
2	343093.48	941426.24
3	343146.67	941413.60
4	343194.72	941402.24
5	343186.43	941350.47
6	343214.48	941345.19

Fuente: Coordenadas presentadas en el EsIA.

Que, el día **09 de junio de 2025**, se emite la **NOTA-DRCH-2549-0906-2025**, dirigida al Ministerio de Obras Públicas, donde se le remite el Estudio de Impacto Ambiental y se solicita emitir comentarios técnicos en el área de sus competencias, en referencia al proyecto denominado “**CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS**”. En tanto, que hasta el momento de elaborado el presente informe de evaluación, no se recibió comentarios técnicos fundamentado en su área de competencia, se procederá aplicar el artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, el cual establece lo siguiente: “...En caso de que las Unidades Ambientales Sectoriales, Municipales, no respondan en el tiempo establecido..., se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”

Que, como parte del proceso de evaluación, se verificaron las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental en la Dirección de Información Ambiental (DIAM), la cual se envió para verificación el día **09 de junio de 2025**; en tanto que la DIAM emitió sus comentarios el día **10 de junio de 2025**, donde se generó un polígono de 4 has + 0,0015.18 m² (ver el expediente administrativo).

Que, el día **10 de junio de 2025**, se realiza inspección al área propuesta para el desarrollo del proyecto, por parte del personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y personal por parte del Promotor.

Que, el día **09 de junio de 2025**, se emite el **MEMORANDO-SEIA-0082-1106-2025**, dirigido a la Sección de Seguridad Hídrica, donde se le solicita emitir el criterio técnico sobre el Estudio de Impacto Ambiental, correspondiente al proyecto categoría I, denominado “**CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS**”.

Que, el día **11 de junio de 2025**, se emite el **Informe Técnico de Inspección N°. 063-2025**.

Que, la Sección de Seguridad Hídrica, mediante **NOTA SSHCH-082-2025**, fechada 13 de junio de 2025, da respuesta al **MEMORANDO- SEIA-0082-1106-2025**, donde se indica:

1. *Las aguas que escurren por el drenaje provienen de los terrenos superiores y atraviesan el polígono.*
2. *El drenaje conduce las aguas estacionales o pluviales y drenan hacia su parte más baja, llevando las aguas a quebradas permanentes y esta a su vez, a ríos.*
4. *...Deben indicar hacia dónde va a evacuar las aguas y no deben afectar los predios a donde se dirijan dichas aguas (plano con diseño firmado por personal idóneo) ...*

Deberán tener un buen manejo de las aguas pluviales sin ocasionar perjuicios o daños a los demás predios inferiores o colindantes.

Que, el día **16 de junio de 2025**, se emite la **NOTA-DRCH-AC-2630-1606-2025**, en la cual se le solicita al promotor del proyecto, **información aclaratoria** al Estudio de Impacto ambiental (EsIA), categoría I, denominado “**CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS**”, notificándose así el representante legal el día **18 de junio de 2025**.

Que, el día **27 de junio de 2025**, el promotor del proyecto, presenta las respuestas a la **NOTA-DRCH-AC-2630-1606-2025**, (ver expediente administrativo).

I. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de la revisión y análisis del EsIA, y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, y la primera información aclaratoria, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

- El promotor, aporta la Resolución No. **328-2019** de 13 de mayo de 2019, emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el cual aprueba la asignación código zona o uso de suelo C-3 (Comercial Urbano) del Plan de Ordenamiento Territorial para el distrito de David de acuerdo a la Resolución No. 79-2016 de 29 de febrero de 2016, para el folio real No. 7899 (F), código de ubicación 4601, (ver expediente administrativo).
- Se realizó la perforación de UN (1) pozo profundo (UTM 343054 E – 941506 N), para proveer de agua potable al proyecto. El proyecto tiene destinado un lote especialmente indicado para la ubicación del tanque de reserva de agua. (ver página 24 de EsIA).
- Con base en las cotas de terreno natural y subrasante a lo largo de 280 m de canalización, se estimaron los volúmenes de excavación y relleno:
 - Ancho promedio de canalización: 4.00 metros
 - Volumen total de corte estimado: 2,050 m³
 - Volumen total de relleno estimado: 1,756 m³ (ver página 29 del EsIA).
- Las actividades que se realizarán en la etapa de operación son la venta de los 10 lotes comerciales. (ver página 32 del EsIA).
- Cada propietario de lote deberá prever la instalación de su propia fosa séptica con pozo de absorción o lecho de infiltración, dado que el proyecto solo contempla venta de lotes sin construcción (ver página 35 del EsIA).

Componente físico:

El EsIA, presentado por la empresa promotora, describe lo siguiente, respecto al ambiente físico del área donde se desarrollará el proyecto:

- El área donde se desarrollará el proyecto corresponde a una zona influenciada prácticamente por la formación volcánica (QPS-Ba), que corresponde a periodo Cuaternario, formado por basaltos/andesita, cenizas, tobas aglomerados y lavas
- El terreno donde se pretende realizar el proyecto consta de un área de 4 ha + 0,000.15 m², el mismo es utilizado actualmente para la actividad agropecuaria.
- No existen evidencias de que la zona de estudio esté bajo algún tipo de riesgo de desastre natural. En cuanto a deslizamientos, la topografía de esta zona es bastante plana y de bajo relieve.
- La topografía del terreno en donde se instalará los lotes comerciales es irregular con pendiente que inician en la cota 176.00 hasta la cota 166.00 en la parte media del terreno, para luego aumentar hasta la cota 173.50.
- Para el desarrollo del proyecto la empresa promotora realizará las adecuaciones correspondientes al terreno, específicamente la canalización dentro del drenaje pluvial existente y habilitará las estructuras pluviales adecuados para permitir el libre flujo de las aguas de escorrentía durante los periodos de lluvia.
- El proyecto se encuentra ubicado en la Cuenca hidrográfica N°108 Rio Chiriquí.
- Los niveles de calidad de aire, el proyecto se encuentra dentro de los niveles permisibles.
- Del Informe de Monitoreo de Ruido Ambiental, de acuerdo con esto los resultados realizados en el área del proyecto se encuentran dentro del límite normado.
- En los alrededores del proyecto no se determinó fuentes causantes de olores molestos. El desarrollo del proyecto no generará malos olores que puedan afectar a los pobladores cercanos al área y a los trabajadores.

Componente Biológico:

En el EsIA presentado por la empresa promotora, se describe lo siguiente, respecto al ambiente biológico del área donde se desarrollará el proyecto:

- **Características de la flora:** El 99,3% de la finca está cubierto por pastos. Se observa un campo abierto con pastos verdes y denso, típico de zonas de potreros. Esto indica su uso potencial para la ganadería o actividades agrícolas extensivas. La vegetación arbórea nativa dentro del área del proyecto ha sido significativamente modificada por la actividad de ganadería a la cual se dedica el dueño de la finca, encontrándose dentro del área del terreno solamente vegetación

arbustiva con la presencia de árboles dispersos y cercas vivas, en donde podemos identificar los siguientes arboles: roble (*Tabebuia rosea*), jagua (*Genipa americana*), teca (*Tectona grandis*), Guácimo (*Guazuma ulmifolia*), algarrobo (*Hymenaea courboril*), indio desnudo (*Bursera simaruba*) y nance (*Byrsonima crassifolia*).

- **Características de la fauna:** En el área de estudio se pudo observar que está influenciada por actividades antrópicas. Se observaron algunas aves, principalmente, pequeñas. Se puede indicar que son aves que se han adaptado al sitio tales como: Cascá o Mirlo pardo (*Turdus grayi*), Talingo (*Quiscalus mexicanus*), Pechiamarillo (*Tyrannus melancholicus*), Bienteveo (*Pitangus sulphuratus*), Garrapatero (*Crotophaga ani*), Tortolita (*Columbina talpacoti*) Sotorrey común (*Troglodites aedon*) y Gallinazo negro (*Coragys atratus*).

Componente Socioeconómico:

El EsIA, presentado por la empresa promotora, describe lo siguiente, respecto al componente socioeconómico del área donde se desarrollará el proyecto:

- El proyecto propuesto se ubica en una zona que es básicamente agropecuaria, donde se desarrollan actividades de ganadería extensiva y agricultura de subsistencia, salvo pocas excepciones.
- El distrito de Dolega con una extensión territorial de 250.8 km² está ubicado en la región centro occidental de la provincia de Chiriquí, a los 8° 33' 35" de latitud norte y 82° 25' 12" de longitud oeste, extendido sobre una fértil planicie, entre los ríos Cochea y Majagua, con una altitud que promedia entre los 251 y 1300 msnm.
- La metodología utilizada para lograr la reacción ciudadana (opiniones, sugerencias, inquietudes y aclaraciones), con respecto al proyecto fueron las encuestas directas a las personas residentes en el área de influencia del proyecto, en este caso Corregimiento de Los Algarrobos, Distrito de Dolega, Provincia de Chiriquí. La encuesta fue aplicada el día 23 de mayo de 2025, mediante una muestra representativa mediante un muestreo al azar.
- Con 30 encuestas aplicadas, estadísticamente, se obtiene una representación de la percepción de la comunidad, con un error de muestreo de 18% sobre la ejecución del proyecto, considerando las variables antes señaladas, para el marco muestral (N).
- El 7.0% de la población encuestada señaló no tener conocimiento del desarrollo del proyecto, mientras que el resto de la población afirmó (93.0%) si tener conocimiento general de la realización del proyecto.
- El 0.0% contestaron que el proyecto si les impactará el ambiente, un 100.0% considera que no impactará el ambiente.
- El 97.0% contestaron que el proyecto es beneficioso, un 0.0% lo considera perjudicial, un 3.0% no tiene ninguna diferencia sobre dicho proyecto.
- Un 90.0% expreso que, si están de acuerdo con el desarrollo del proyecto CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS, un 0.0% está en desacuerdo y un 10.0% le da igual.
- Durante los sondeos sub-superficiales en el área en la que se realizó la inspección no se localizó ningún material de características arqueológicas.
- Se observa un paisaje urbano-comercial consolidado, caracterizado por edificaciones modernas destinadas a actividades comerciales, como supermercados y farmacias. Este tipo de paisaje muestra una transformación significativa del entorno natural, con infraestructura pavimentada, estacionamientos, carteles publicitarios y vegetación ornamental. El área refleja un uso intensivo del suelo, con un diseño funcional orientado al comercio minorista y la atención al público, lo cual indica que ya existe desarrollo económico y urbano en la zona.

Hasta este punto y de acuerdo a la evaluación y análisis del EsIA presentado se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que era necesario aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la primera información aclaratoria mediante **NOTA-DRCH-AC-2630-1606-2025** de 16 de junio de 2025; la siguiente información:

- I. En la página 8 del EsIA, se indica: "...Para el desarrollo del proyecto la empresa promotora realizará las adecuaciones correspondientes al terreno, específicamente la canalización dentro del drenaje pluvial existente y habilitará las estructuras pluviales adecuados para permitir el libre flujo de las aguas de escorrentía durante los periodos de lluvia. **El proyecto no tiene colindancia ni atraviesa fuentes hídricas natural. Únicamente se aprecia un drenaje pluvial estacional...**"; en la página 28 del EsIA, se presenta un grupo de coordenadas, identificando elementos de construcción en el drenaje, por lo que no queda claro si involucra únicamente la canalización del drenaje natural o implica otros componentes. En la página 253 del EsIA, se presenta el plano 'perfil de canalización'. Al momento de la inspección se observó el afloramiento de agua superficial,

dentro del polígono, la misma sigue su curso a través de un drenaje y escurre hacia la finca colindante. Por lo que se solicita:

- a. **Indicar**, si se considera desviar el curso actual del drenaje.
 - b. **Presentar**, las coordenadas del alineamiento de la canalización del drenaje existente dentro de la finca.
 - c. **Describir y detallar**, mayor información referente a las obras que se pretenden realizar sobre el drenaje existente.
 - d. **Indicar**, hacia donde serán evacuadas las aguas producto de la canalización y **señalar**, si esta acción generará afectación sobre predios vecinos.
 - e. **Aclarar**, si el drenaje existente, luego de ser canalizado, formara parte de la red de recolección de las aguas pluviales de todo el proyecto.
 - f. **Presentar**, plano de la canalización del drenaje y la planta pluvial por un profesional idóneo.
 - g. **Presentar**, la aprobación de los diseños de la canalización del drenaje, por parte del Ministerio de Obras Públicas.
2. **Indicar**, cuál será la metodología de divulgación sobre la existencia del drenaje, a los futuros compradores de los lotes con propósito comercial; de manera que no se realicen construcciones sobre el drenaje.
- a. posibles impactos ambientales que genere el proyecto sobre el recurso hídrico (río Chico).

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

- **Respuesta a la pregunta 1**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:
 - Al subpunto (a), *“Si, dentro del diseño se considera la desviación del curso actual del drenaje”*, (ver página 40 del expediente administrativo).
 - Al subpunto (c), *“El drenaje pluvial que se planifica construir, contara con 4.50 metros de ancho y consiste en dirigir las aguas a través de tuberías de hormigón tipo III 1.20 m de diámetro, cajas pluviales y tragantes.”* (ver página 41 y 42 del expediente administrativo).
 - Al subpunto (d), *“Las aguas que resulten producto de la canalización serán conducidas a la finca colindante finca folio real No. 30255807 con código de ubicación 4601 propiedad de Ganadera Hermanos Hrzich, S.A. Ver adjunto nota de consentimiento y autorización, firma del representante legal, certificaciones vigentes de finca y sociedad”*, (ver página desde la 46 has la 49 del expediente administrativo).
 - Al subpunto (f), *“Adjuntamos a la presente planos ORIGINALES de CANALIZACION DEL DRENAJE y la PLANTA PLUVIAL. Firmados por los profesionales e idóneos correspondientes”*, (ver página desde la 51 has la 56 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 2**, el promotor da respuesta e indica: *“A futuros compradores, se les notificará de la existencia de un drenaje pluvial especificado con coordenadas dentro del contrato de compraventa al cual se adjuntará la hoja de Lotificación debidamente aprobada por el MIVIOT y en el cual el drenaje estará en la colindancia de cuadro de lotes”*, (ver páginas 44 del expediente administrativo).

Desde la foja 37 hasta la 56 del expediente administrativo reposan las respuestas a la **NOTA-DRCH-AC-2630-1606-2025**.

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

- a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Previo inicio a la ejecución del proyecto, efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003.
- c. Cumplir con el pago de los aforos por tala de árboles con diámetro superior a los 20 cm.
- d. Presentar ante el MiAMBIENTE Dirección Regional de Chiriquí cada tres (03) meses, durante la etapa de construcción, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, contempladas en el EsIA, en la primera información aclaratoria, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de Aprobación e igualmente el pago de concepto de Indemnización Ecológica. Este informe se presenta

en un (1) ejemplar impreso y tres (3) copias digitales y debe ser elaborado por Auditores Ambientales certificados por el Ministerio de Ambiente.

- e. Realizar todas las reparaciones de las vías o área de servidumbre pública que sean afectadas a causa de los trabajos a ejecutar, y dejarlas igual o en mejor estado en las que se encontraban (regirse por las Especificaciones Técnicas Generales para la Construcción y Rehabilitación de Carreteras y Puentes del MOP).
- f. Previo inicio a la etapa constructiva, el promotor del proyecto deberá contar con la aprobación de los diseños y los planos de la canalización del drenaje y la planta pluvial, por parte del Ministerio de Obras Públicas y deberá presentarlos en el primer informe de seguimiento ambiental.
- g. El promotor deberá garantizar el libre flujo del agua de escorrentía, evitando que la canalización se obstruya con basura, restos vegetativos o cualquier tipo de desecho, con el objetivo de no causar afectación a terceros.
- h. **El promotor deberá informar a los futuros adquirientes de los lotes comerciales, de la existencia de la canalización del drenaje pluvial, y evitar futuras construcciones sobre el mismo.**
- i. El promotor deberá respetar la servidumbre establecida para las vías que colindan con el proyecto, tal cual lo dispone la autoridad competente.
- j. Notificar a la Dirección Regional de Chiriquí, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma, al costo del promotor e incluir dichos resultados en el correspondiente Informe de Seguimiento.
- k. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- l. Disponer en sitios autorizados los desechos sólidos y líquidos generados durante la etapa de construcción.
- m. El promotor está obligado a implementar medidas efectivas para el control de la erosión y partículas suspendidas.
- n. Para el control de polvo, se deberá tramitar los respectivos permisos de usos de agua de ser utilizadas la fuente hídrica para este uso.
- o. Mantener los diferentes frentes de trabajo debidamente señalizados.
- p. 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 No. 66 de 10 de noviembre de 1947 – Código Sanitario.
- q. Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-35-2019 “Medio Ambiente y Protección de la Salud. Seguridad. Calidad del Agua. Descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas”.
- r. Cumplir con el reglamento DGNTI-COPANIT-43-2001, que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación atmosférica en ambientes de trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- s. Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-44-2000 “Higiene y Seguridad Industrial, Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen ruidos”.
- t. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional y la Resolución NO.CDZ-003/99, "Manual técnico de seguridad para instalaciones, almacenamiento, manejo, distribución y transporte de productos derivados del petróleo".
- u. Cumplir con lo establecido en la Ley 39 de 14 de agosto de 2007 "que modifica y adiciona artículos a la Ley 8 de 1987, que regula las actividades relacionadas con los hidrocarburos y dicta otras disposiciones"; y cumplir con el Decreto de Gabinete N° 036-03 de 17 de septiembre de 2003 "por el cual se establece una Política Nacional de Hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- v. Cumplir con 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”.
- w. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 306 de 4 de septiembre de 2002. “Control de ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales”.
- x. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 14 de enero de 2009, “Por el cual se establece la Norma Ambiental de Calidad de Suelos para diversos usos”.
- y. Implementar un sistema efectivo de aguas pluviales de manera que no afecte los predios vecinos, ni cause afectaciones a terceros; por lo que el promotor será responsable.
- z. Ejecutar un plan de cierre de la obra al culminar la construcción y operación, con el cual se restauren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminan todo tipo de desechos, equipos, insumos, e incluir los resultados en el informe de seguimiento correspondiente.
- aa. Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.

- bb. Contar con los permisos y/o autorizaciones debidamente aprobados por las autoridades e instituciones correspondientes.
- cc. Colocar barreras físicas o cercas perimetrales provisionales, y mallas de protección, las cuales contribuirán a contener los ruidos, no afectar a los transeúntes o las actividades humanas que se desarrollen cercanas a la zona y prevenir accidentes.
- dd. Cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto, el promotor actuará siempre mostrando su mejor disposición a conciliar con las partes actuando de buena fe.
- ee. El promotor deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por el consultor en el Estudio de Impacto Ambiental.

II. CONCLUSIONES

1. Que una vez evaluado el EsIA, la primera información aclaratoria, presentada 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 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 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.
2. EsIA reconoce que el proyecto genera impactos negativos bajos o leves, sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales, del área de influencia donde se pretende desarrollar; por lo que se considera viable en la categoría propuesta.
3. 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.

III. 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 01 de marzo de 2023, 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 Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **"CENTRO COMERCIAL LOS ALGARROBOS"**, cuyo promotor es **INVERSIONES LOS ALGARROBOS, S.A.**, Representada Legalmente por el señor **CARLOS IVÁN HRZICH CARRASCO**, con cédula de identidad personal N° 4-137-523.


LCDO. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA M.
Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental




LCDO. ERNESTO PONCE C.
Director Regional
Ministerio de Ambiente - Chiriquí




MGTER. NELLY RAMOS
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental
Ministerio de Ambiente - Chiriquí

