

**DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA**  
**SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**  
**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO**  
**AMBIENTAL No. 168-2019**  
**PROYECTO DENOMINADO “ADICION A LOCAL”**

FORMATO EIA-FEA-014

**I. DATOS GENERALES**

FECHA:	29 DE OCTUBRE DE 2019.
PROYECTO:	“ADICION A LOCAL”.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	INMOBILIARIA CAPITAL GOLD, S. A.
CONSULTORES:	FERNANDO CARDENAS. IRC-005-2006. RICARDO MARTINEZ. IRC-023-2004.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

**II. OBJETIVOS**

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto **“ADICION A LOCAL”**, cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecido en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 del 5 de agosto de 2011 y modificado por el decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
- Si el Estudio de Impacto Ambiental hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

**III. ANTECEDENTES**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 7 de agosto de 2019; la sociedad **INMOBILIARIA CAPITAL GOLD, S. A.**, inscrita en el Registro Público a Folio No.716874, cuyo representante legal es el señor WENHAO CHENG, varón, de nacionalidad china, con carné de residente permanente E-8-7740; presentó ante el Ministerio de Ambiente a través del Sistema PREFASIA, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **“ADICION A LOCAL”**, elaborado bajo la responsabilidad de FERNANDO CARDENAS (IRC-005-2006) y RICARDO MARTINEZ (IRC-023-2004); personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

En fecha 8 de agosto de 2019, mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-108-2019; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **“ADICION A LOCAL”**, y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

sistema eléctrico interno, ventanas y vitrinas de vidrios, puertas enrollables, pintura y otros acabados, cónsonos con las construcciones modernas.

El proyecto será desarrollado sobre una superficie total de 2003.85 m<sup>2</sup> la finca 11604; ubicada en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Punto	Coordenadas Este	Coordenadas Norte
1	668384	999558
2	668399	999542
3	668465	999601
4	668449	999617

Dichas coordenadas fueron enviadas para su verificación a la Dirección Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, y se determinó que las mismas se encuentran ubicadas en el corregimiento de Juan Díaz, corregimiento de Panamá, provincia de Panamá.

#### IV. ANÁLISIS TÉCNICO

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

#### AMBIENTE FÍSICO

##### **Caracterización del suelo:**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El suelo en el área del proyecto, presenta las siguientes características físicas: textura franco arcillosa, de coloración pardo - oscura, de alta plasticidad, con una profundidad aproximada de 1.20 metros. Taxonómicamente estos suelos se clasifican en el orden Inseptisoles moderadamente profundos. La capacidad agrológica del suelo, corresponde a suelos de Clase IV (según clasificación del Soils Conservation Service de USA), son apropiados para cultivos en limpio, permanentes como forestales, frutales y áreas de protección como bosques secundarios. Estos suelos presentan algunas limitaciones moderadas y restringe la elección de los cultivos, lo que implica que se pueden realizar prácticas mecanizadas de cultivo. Puede ser utilizado para cultivos de pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, además para asentamientos humanos, áreas comerciales, etc.”

##### **Descripción del uso del suelo:**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área del proyecto se aprecia la construcción de galeras comerciales y viviendas unifamiliares y según la normativa del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el sitio donde se desarrollara el proyecto tiene la codificación R2BC2 (Residencial mediana densidad – Comercial Mediana Intensidad), donde su uso puede ser para: Vivienda unifamiliar, bifamiliar (Una Sobre Otra), bifamiliar (Adosada) viviendas en hileras, apartamentos, comercios, oficinas, servicios en general, razón por la cual el proyecto de adición está acorde con el uso de suelo.”

##### **Deslinde de propiedad**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Norte Calle Villa Inés.

## Hidroología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área donde se realizará el proyecto, no existen fuentes de agua cercanas a donde se va a realizar la construcción. Por lo que el desarrollo del proyecto no tendrá ninguna intervención de riesgos en la contaminación del agua.”

## Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Como ya se mencionó en el punto anterior, en el área del proyecto no existen fuentes de agua cercanas a donde se realizarán los trabajos de construcción. El proyecto no presenta riesgos de contaminación de agua.”

## Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“La principal fuente de emisiones de gases emitidos es producida por la combustión de los vehículos que transitan por la vía de acceso al proyecto, estas son fuentes de contaminación fugaz.

Como medida de control el promotor plantea un adecuado funcionamiento del equipo a utilizar en el proyecto y una revisión continua para evitar y/o disminuir cualquier emisión”

## Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“La fuente principal de ruidos es la generada por los vehículos que transitan por la principal vía de acceso al proyecto. El nivel de ruido es bastante alto por el continuo movimiento vehicular en el área.”

## Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Los olores molestos, por lo general se asocian a la presencia de industrias de alimentos o vertederos clandestinos de aguas residuales o desechos sólidos, lo cual, no es el objetivo de este proyecto.

Podemos confirmar que en esta zona no existen evidencias de olores perceptibles nocivos o de otra índole. Por el tipo de proyecto y llevando un manejo adecuado de los desechos sólidos y líquidos en la etapa de construcción y operación no se producirán emanaciones de olores desagradables o perjudiciales.”

## AMBIENTE BIOLÓGICO

### Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El terreno en la actualidad se encuentra totalmente pavimentado, utilizado por las estructuras actuales que consiste en un local de almacenamiento de mercancía seca, por lo que no existe cubierta vegetal en el terreno objeto de estudio.”

### Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente)

“Como mencionamos en el punto anterior y se puede apreciar en la foto, el área del proyecto está conformada por un local comercial. Por no existir cobertura boscosa, ni remanente alguno de bosque, no aplica la presentación de inventario forestal conforme a normas técnicas recomendada por el Ministerio de Ambiente.”

adyacentes. A pesar de ser un área urbana es posible encontrar en la zona especies de fauna menores tales como:

### Especie de Insectos de Importancia Medico

Nombre de la Familia
Mosquito (Familia Culicidae)
Aedes aegypti
Anopheles sp
Culex pipiens
Chitra (Familia Ceratopogonidae)

### Mamíferos, Anfibios. Reptiles

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO
Borriquero	Holcosus leptophrys

### Aves

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO
Pecho Amarillo	Pitangus sulphuratus
Sangre de Toro	Ramphocelus carbo
Cascá pardo	Turdus grayi
Azulejo	Thraupis episcopus
Tortolita	Zenaida macroura
Talingo	Quiscalus mexicanus

"

## AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

### Uso actual de la tierra en sitios colindantes

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Los terrenos colindantes al sector donde se pretende desarrollar el proyecto, están ocupados por viviendas unifamiliares en su gran mayoría, además podemos observar algunos locales comerciales distantes.”

### Percepción local sobre el proyecto (a través del plan de participación ciudadana)

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“A manera de consulta pública, el día 12 de julio de 2019, se aplicaron 10 encuestas a residentes cercanos al sitio donde se construirá el proyecto, para tener por escrito su opinión y sugerencias acerca del proyecto propuesto.”

### Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:
- El 60% indicaron que sí conocían el proyecto y el 40% contestaron que no conocían nada al respecto.
- El 100% considera que es un proyecto bueno para el desarrollo del área y el aumento del valor catastral de los lotes que se encuentran a los alrededores del proyecto, sobretodo este tipo de proyecto permite un desarrollo de la región.
- El 100% respondieron que el proyecto dará beneficios a la comunidad en cuanto al desarrollo del área y la mano de obra siendo esta una necesidad en el sector.

“No se detectaron sitios históricos, ni hay antecedentes en la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura sobre la presencia de estos elementos en el sitio del proyecto.”

### **Descripción del paisaje**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área de desarrollo del proyecto se puede identificar un paisaje natural escaso por ser un área urbana, por otro lado, se identifican las estructuras como parte de la intervención del hombre, carretera de comunicación, autos en circulación y viviendas unifamiliares.”

### **IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS**

- Contaminación por deposición de desechos sólidos.
- Pérdida de absorción de agua por pavimentación
- Contaminación por deposición de desechos líquidos.
- Emisiones de gases de vehículos.
- Generación de ruidos por ingreso de vehículos y trabajos.
- Saneamiento del área (eliminación de desechos).
- Pérdida de especies de fauna.
- Pérdida de hábitat.
- Afección por afluencia de personas al área.
- Afección sobre estilo de vida de los moradores.
- Cambio en el paisaje natural.

### **Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental durante la construcción**

- Establecer áreas para la disposición de desechos sólidos fuera de corrientes naturales de agua, hasta el momento del retiro.
- Verificación periódica del retiro y recolección de desechos durante las fases de construcción y operación.
- Establecer áreas verdes en diversas partes del proyecto.
- Evitar el tráfico de vehículos y maquinarias de manera innecesaria dentro del terreno, esto compacta el suelo y evita la infiltración.
- Uso y mantenimiento de letrinas portátiles.
- Manejo adecuado a las aguas residuales que se generen de las actividades constructivas.
- No limpiar herramientas ni equipos en tragantes o corrientes de aguas pluviales.
- Entrenamiento al personal en el uso correcto de detergentes para el uso racional y cumplir con las normas de vertido de aguas residuales.
- Regular la entrada y salida de vehículos.
- Uso de equipo de seguridad para trabajadores.
- Trabajar con horario diurno.
- Apagar cualquier equipo y maquina no utilizada.
- Colocar receptáculos para desechos y rótulos de prohibición de deposición de desechos sólidos.
- Eliminación adecuada de los desechos.
- Orientar a los empleados en la protección del ambiente.
- Siembra de vegetación ornamental en áreas verdes.
- Controlar el ingreso de persona ajena al proyecto dentro del área.
- Instruir a empleados sobre el buen comportamiento con la población de la

En fecha 10 de septiembre de 2019, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-841-2019; a través de la cual realiza las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **“ADICION A LOCAL”**:

1. En el punto 2.0- RESUMEN EJECUTIVO (Pág. 5), se indica que: “Este proyecto se desarrollará sobre un local existente,...”, posteriormente en el punto 5.0 DESCRIPCION DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD (Pág. 15), se describe que: “El proyecto consiste en adicionar a la estructura ya existente, un mezzanine y planta alta, para el cual se construirá una losa metaldeck para el almacenamiento de mercancía seca...”, subsiguientemente en este mismo punto (Pág. 16), se presenta la tabla S/N Cuadro de Áreas, en la que se señala que la planta baja tiene un área cerrada de 1333.20 m<sup>2</sup>.
  - a. Indicar en qué fecha se realizó la construcción de la infraestructura sobre la cual se propone desarrollar el proyecto en mención.
  - b. Indicar bajo que herramienta de gestión ambiental se realizó la construcción de la infraestructura sobre la cual se propone desarrollar el proyecto en mención; considerando que de acuerdo a lo señalado en la descripción del proyecto, la misma tiene un área mayor a 100 m<sup>2</sup> y la misma corresponde a un local.
  - c. Presentar copia de la documentación correspondiente a la herramienta de gestión ambiental que avaló la construcción de la infraestructura sobre la cual se propone desarrollar el proyecto.

En fecha 25 de septiembre de 2019, se recibe en el Sistema PREFASIA, del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada 24 de septiembre de 2019; a través de la cual la sociedad **INMOBILIARIA CAPITAL GOLD, S. A.**, presenta respuestas a las observaciones realizadas en por la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, en la cual señala lo siguiente:

Respuesta a observación 1.a.

“La construcción de la galera existente propiedad de la empresa INMOBILIARIA CAPITAL GOLD, S. A. data de la de década del 80, específicamente fue construida en el año 1986.”

Respuesta a observación 1.b.

“Tal como se menciona en el punto anterior el local comercial existente se construyó en el 1986, y como es de su conocimiento el uso de herramienta ambiental o Estudio de Impacto Ambiental para los proyecto de desarrollo, empieza a regir en Panamá con la Ley 41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente de la República de Panamá. Razón por la cual en aquella época No Aplicaba el uso herramienta de índole ambiental para la construcción del local comercial.”

Respuesta a observación 1.c.

“Por tratarse de una construcción antigua (1986), realizada por los progenitores del actual Representante Legal de la empresa Inmobiliaria Capital Gold, S. A., no reposan en archivos documentos que certifiquen que la construcción del local comercial fue realizada en la década del 80.

Sin embargo se puede evidenciar en las fotografías adjuntas que es una construcción muy vieja. Igualmente adjuntamos copia de Formulario del Registro Público donde se comprueba que la propiedad fue adquirida en 1983, y tres años después se realizó la construcción de la bodega comercial para el almacenamiento de mercancía seca.

De ser necesario para corroborar lo indicado, lo invitamos a realizar inspección ocular y percatarse que el local existente es una edificación muy antigua.”

En fecha 16 de octubre de 2019, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la

Ministerio de Ambiente, señala que: "...una vez leído y analizado el documento presentado por el promotor en respuesta a ampliación solicitada, llegó a la conclusión, desde el punto de vista legal, que es procedente la documentación presentada por la sociedad INMOBILIARIA CAPITAL GOLD, S. A., para ser tomada en cuenta en la fase de evaluación y análisis del proyecto en mención, ya que con la información suministrada por el promotor queda claramente entendido que adquirió la finca en 1983, como lo refleja la certificación de propiedad vía web del Registro Público, y que la Galera existente ya deteriorada con el paso del tiempo fue construida en 1986, en aquel tiempo no exigían tener una herramienta de gestión ambiental para los proyectos, obras, actividades a desarrollar; no fue hasta 1998 que empieza a regir la ley 41 de 1 de julio de 1998 Ley General del Ambiente hoy Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, modificada por la Ley 8 de 25 de marzo de 2015..."

Se realizó la revisión y evaluación de documentación presentada por la sociedad **INMOBILIARIA CAPITAL GOLD, S. A.**, y se considera que la misma fue aportada en la debida forma y dentro del término legal correspondiente.

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental, se considera que el mismo cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, y que por medio de la Declaración Jurada reconoce que el proyecto genera impactos negativos de carácter no significativo y es responsable de atender adecuadamente el manejo de los impactos ambientales producidos por el desarrollo del proyecto, por lo que se considera viable.

#### IV. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "**ADICION A LOCAL**", la declaración jurada presentada por el representante legal de la sociedad promotora del proyecto y a las respuestas a la información aclaratoria presentada en fase de Evaluación y Análisis, se concluye lo siguiente:

1. El Estudio de Impacto Ambiental presentado cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
2. El Estudio de Impacto Ambiental en mención consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
3. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

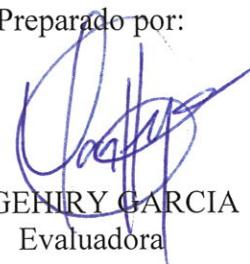
#### V. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto "**ADICION A LOCAL**", además, se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutiva de la Resolución de aprobación:

certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).

- d. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- e. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”.
- f. 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.
- g. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- h. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- i. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- j. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- k. Cumplir con el Reglamento Técnico 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.
- l. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- m. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- n. Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

Preparado por:



YAGENIRY GARCIA  
Evaluadora



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
YAGENIRY Y. GARCIA M.  
MTRA. EN C. AMBIENTALES  
C.JENF. REC. NAT.  
IDONEIDAD: 5.574-07-M13 \*

Revisado por:



MAYSSIRIS MENCHACA  
Jefa de la Sección de Evaluación de  
Impacto Ambiental