

---

**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO  
AMBIENTAL  
DRPN-IT-DEA-APR-012-2016**

**I. DATOS GENERALES**

**Nombre del Proyecto:** PLAZA COMERCIAL LA CABIMA.  
**Promotor:** LUIS ALBERTO ZOU QIU.  
**Ubicación:** Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y provincia de Panamá.  
**Fecha del informe:** 13 de julio de 2016.

**II. ANTECEDENTES**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, el día 16 de junio de 2016, el promotor, Sr. **LUIS ALBERTO ZOU QIU**, persona jurídica debidamente registrada en el Registro Mercantil Folio No. 40267 (S), desde el 14 de agosto de 1968, a través de su Representante Legal el Sr. con cédula de identidad personal No. 8-857-1317, presento el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado, “**PLAZA COMERCIAL LA CABIMA**”, elaborado bajo la responsabilidad, de las consultoras ambientales **MONICA FUENTES (IRC-098-09)** e **ISABEL MURILLO (IRC-008-2012)** personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos, que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones anteriormente descritas.

El proyecto, obra o actividad consiste en la construcción de una plaza comercial, la cual contara una edificación que contemplará un área de 9 locales comerciales de una sola planta y un sótano. 104 estacionamientos rampa para discapacitados sistemas de tanque sanitario, tanque de reserva, cuarto de bombas y máquinas. Las paredes del edificio serán construidas con bloques de concreto con repello liso en ambas, pisos de base de concreto y oficinas con acabado en baldosa, techo de estructura de carriolas laminado de zinc, ventanas de aluminio, sistema de agua potable y sistema sanitario.

El proyecto se construirá sobre un área aproximada de  $3651 \text{ m}^2 + 2.50 \text{ dm}^2$ . El urbanismo constará del paisajismo con áreas verdes y vialidad interna para circulación de los vehículos.

El proyecto “**PLAZA COMERCIAL LA CABIMA**” a desarrollarse en el (INMUEBLE) Panamá, código de ubicación 8715, folio real No. 33531 (F), Corregimiento de las Cumbres, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, con una superficie de  $3,651 \text{ MTS}^2 + 2.50 \text{ DM}^2$

El proyecto se encuentra ubicado en el corregimiento de Las Cumbres, distrito y provincia de Panamá, el polígono es correspondiente a las coordenadas UTM DATUN NAD – 27.

AREA DEL PROYECTO		
PUNTO	LONGITUD	LATITUD
1	660703	1006727
2	660793	1006727
3	660779	1006691
4	660712	1006668

Coordenadas revisadas por el Departamento de Geomática del Ministerio de Ambiente.

## DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO.

### Medio Físico

El suelo donde se va a realizar la construcción del proyecto es un suelo que ya ha sido intervenido anteriormente.

El uso comercial predomina en ambos lados de la carretera Transístmica, en donde podemos encontrar de todo un poco: ferreterías, restaurantes, talleres, auto repuesto, panaderías, minisúper, tiendas agropecuarias, estaciones de combustibles, salones de belleza, sederías, entre otros. Adjunta solicitud al Municipio de Panamá.

Norte propiedad de Andrea Arosemena de Parker

Sur colinda con la finca # 23,131 propiedad de LUBRICANTES DISSEL S.A.

Este colinda con la Carretera Transismica

Oeste colinda con la finca # 124,080 propiedad

### Hidrología

En el sitio del proyecto no se localiza fuente de agua superficial, la más cercana en la parte sur del lote es un canal pluvial que recoge y conduce las aguas de lluvia.

### Calidad de Aguas Superficiales

No existen fuentes de aguas superficiales en el sitio del proyecto, ni este limita con alguno por lo tanto no aplica, pero si definimos las fuentes más cercana seria el canal que recoge las aguas pluviales en cual pasa en los límites de la propiedad al sur.

### Calidad del aire

Las emisiones que se dan en el área, son de fuentes móviles y consisten en emisiones provenientes de motores de combustión interna, produciendo en algunas ocasiones, cantidades altas, pero que se distribuyen en cantidades que están dentro de los límites permisibles, producto de los vehículos que transitan por la Carretera.

## **Ruido**

Las emisiones que se dan en el área, son de fuentes móviles y consisten en emisiones provenientes de motores de combustión interna, produciendo en algunas ocasiones, cantidades altas, pero que se distribuyen en cantidades que están dentro de los límites permisibles, producto de los vehículos que transitan por la Carretera.

## **DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLÓGICO**

### **Medio Biológico**

El área presenta las características propias del esquema de desarrollo que se está dando con el establecimiento las barriadas, comercios formales e informales y mejoras de vías de acceso terrestre, lo que ha dejado secuelas significativas sobre la flora y fauna del lugar que a pesar de formar parte de una zona de vida de Bosque Tropical solo se observan alejados y dispersos herbazales, residuos de pastos y algunos árboles dispersos en la zona de estudio, principalmente en la divisiones de lo que en algún tiempo fueron potreros. Mientras que en el sitio donde se establecerá el proyecto existe poca vegetación, y poca fauna que está totalmente adaptada para las nuevas infraestructuras.

Evidenciadas con las fotografías que se presentan en los anexos de este documento, la vegetación se describe como una vegetación compuesta de diferentes especies de gramíneas.

### **Caracterización Vegetal, Inventario Forestal**

La metodología para el reconocimiento de la Flora y Fauna se basó en inspección de campo, recorriendo todo el sitio del proyecto, anotando las especies más representativas observadas. En referencia a la parte botánica, debido a que se trata de un área rural de asentamiento humano, la flora en el sitio a desarrollo del proyecto es escasa y corresponde especialmente a hierbas, cercas vivas que delimitan los terrenos y árboles frutales dispersos.

### **Característica de la fauna**

La fauna del área es característica de áreas con una fuerte intervención humana debido a actividades de caza indiscriminada por lo que la fauna nativa del área a emigrado a áreas más distantes donde puedan realizar su reproducción y sin intervención humana. De acuerdo a inspecciones de campo e información suministrada por los moradores del área existen registros de la presencia de Insectos: lepidópteros (mariposas diurnas), himenópteros (avispas, hormigas, abejas), dípteros (moscas domesticas). Aves tales como: gallinazos (*Coragyps atratus*), tortolitas (*Columbina talpacoti*). Reptiles tales como: Borriguero (*Ameiba sp.*), Anfibios: sapo (*Bufus sp.*), Clase mamalia: Rata de campo (*Rattius rattus*).

### **Especies Indicadoras**

Dentro de la zona del proyecto no se registran especies indicadoras, ya que todas las especies identificadas son comunes y de amplia distribución natural, a nivel local y regional.

### **DESCRIPCION DEL AMBIENTE SOCIOECONOMICO**

#### **Medio Socioeconómico – Cultural y Percepción Ciudadana**

Atendiendo al artículo No. 29 del Decreto Ejecutivo No. 123 de agosto de 2009, el cual ha sido modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011 Con el propósito de informar a la comunidad del entorno sobre las acciones del proyecto se realizó aplicar encuesta con preguntas abiertas, a residentes en el área de influencia directa; localizados al azar en la fecha 11 de julio de 2015.

- De las trece (13) personas encuestadas, diez (10) de los entrevistados informaron que no tenían conocimiento del proyecto, representando un 77% y solamente tres (3) personas encuestadas indicaron que, si tenían conocimiento sobre el proyecto a desarrollar, para un 23%.
- De las trece (13) personas entrevistadas, once (11) de las personas manifestaron que el proyecto no perjudicaría el ambiente, representando el 84% de los entrevistados, uno (1) de los encuestados indicó que si perjudicaría al ambiente para un 8% y uno (1) expreso no saber si el proyecto perjudicaría al ambiente, para un 8% del total de la muestra.
- ¿Que aporte positivos se asocian al desarrollo del proyecto? los entrevistados informaron lo siguiente: En respuesta a esta pregunta, de las trece (13) personas entrevistadas, siete (7) declararon que la Generación de Empleos, representando un 54%, tres (3) de los entrevistados manifestaron que ninguna, representando un 23%, dos (2) de los encuestados expresaron que el Aumento de la Actividad Económica del área, representando un 15% y solo uno (1), respondió que el Aumento del valor de las propiedades, para un 8% del 100% de los entrevistados.
- De las trece (13) personas entrevistadas, nueve (9) consideraron que la situación ambiental de la comunidad es buena, representando el 69%, tres (3) consideraron que la situación ambiental de la comunidad es regular para un 23% y solo uno (1) de los encuestados considero que la situación ambiental de la comunidad es mala para un 8% del total de las entrevistas realizadas.
- Los entrevistados manifestaron lo siguiente: De las entrevistas aplicadas doce (12) de las personas respondieron que el proyecto no podría generar problemas ambientales en su comunidad, representando un 92% de los entrevistados y solo uno

(1) respondió no saber si el proyecto podría generar problemas ambientales en su comunidad, para un 8% del total de la muestra.

- Once (11) de las personas entrevistadas, respondieron estar completamente de acuerdo con la construcción de este proyecto para un 85% y solo dos (2) respondieron no estar de acuerdo con la construcción del proyecto para un 15% del total de los entrevistados.

### **Recomendaciones al Promotor**

Es recomendable que el Promotor del proyecto estructure y desarrolle un Programa de Relaciones con la Comunidad, a fin de poder canalizar las expectativas de los moradores y las autoridades del área.

### **Conclusiones**

El 93 % del total de entrevistados están de acuerdo con el Proyecto. Estas opiniones establecen más expectativas positivas que negativas en torno al proyecto, no obstante los entrevistados emitieron algunas consideraciones que se correlacionan con el sector de opinión.

### **Sitios históricos, arqueológicos y culturales**

Dentro del área del proyecto no existen sitios históricos y arqueológicos que requieran de su preservación.

### **Impactos Ambientales, a generarse y las respectivas medidas de prevención y mitigación de los impactos de carácter negativo no significativo.**

La identificación y caracterización del impacto ambiental se realizó sobre el medio físico climático; edafológico, recursos naturales y aspectos socio económico según la metodología de matrices de importancia y peso de los impactos ambientales.

De los medios señalados anteriormente se estima que el proyecto podría generar efectos sobre el suelo, aire y aspectos socio-económicos los cuales serán de naturaleza transitoria y no producirán impactos negativos significativos además sobre el ambiente.

**Los impactos ambientales más significativos que el proyecto podría generar son los siguientes:**

#### **Descripción de los impactos negativos**

Generación de partículas de polvo.

Generación de ruido con las actividades de adecuación y construcción.

Afectación al tráfico vehicular del área.

Impacto visual negativo.

Generación de residuos sólidos.



Impermeabilización del suelo (pérdida de la capacidad de infiltración de aguas de escorrentía), riesgos de erosión y de contaminación por hidrocarburos.

Riesgos de accidentes.

Afectación a la vegetación existente.

Posible afectación a la fauna.

### **Descripción de los impactos positivos**

Se generan empleos temporales y permanentes que serán acaparados por la mano de obra local.

Se incrementarán los ingresos de los comercios locales por la compra de insumos

Se activará la banca local, debido a los préstamos para la adquisición de materiales para la adecuación del terreno y construcción.

Mejorará la calidad de vida de las personas que devengarán un salario como empleados permanentes o temporales.

### **Descripción del paisaje**

El paisaje del lugar del proyecto, es un área completamente intervenida por el ser humano, donde la flora es escasa, la fauna es igualmente escasa, la topografía irregular- intervenida y el clima del lugar es tropical, dividido en dos estaciones: estación lluviosa y seca.

## **III.- ANÁLISIS TÉCNICO**

Se deja claramente evidenciado en la documentación presentada por el Sr. **LUIS ALBERTO ZOU QIU** con cedula de identidad personal No. No. 8-857-1317, presentó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado, “**PLAZA COMERCIAL LA CABIMA**”.

- **El proyecto será desarrollado en:** El Inmueble Panamá Código Registro Mercantil Folio No. 40267 (S), desde el 14 de agosto de 1968, Corregimiento Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá.
- En este sentido, se presenta la documentación correspondiente del representante legal y se evidencian los documentos de la finca.
- Se detalla que en el área no existe vegetación,
- El manejo de aguas residuales: En el área se cuenta con sistema de alcantarillado el promotor deberá previo inicio de actividades el sistema que utilizara para el manejo de aguas residuales y cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, sobre descargas de efluentes directamente a alcantarillados.
- Por tratarse de un proyecto de construcción regulado por normas municipales y en donde se generan aspectos de riesgos, debe cumplir con las especificaciones técnicas y legales exigidas por el Municipio de Panamá y otras autoridades

competentes en relación a aprobaciones de planos, seguridad, salud laboral, vial y social.

- Dentro del Programa de Manejo Ambiental (PMA) se establecen los impactos significativos y se les asignan de dos (2) a tres (3) medidas de mitigación dando un resultado de cuarenta y nueve (49) medidas; no obstante basados en este análisis se realizaran algunas recomendaciones adicionales para la:
  - Implementación de las medidas e información a este Ministerio del cumplimiento del Programa de Adecuacion y Manejo Ambiental.
  - Posibles molestias a transeúntes y vecinos.
  - Cumplimiento de normativas ante otras autoridades competente.
  - Prevención de riesgos a la salud laboral.
  - Prevención y mitigación de posibles incidentes laborales y ambientales.
  - Y otras disposiciones establecidas en el Decreto Ejecutivo N° 123 y sus modificaciones (letrero, cambios al proyecto, y vigencia de la Resolución), entre otros.

#### **IV.- Conclusiones**

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental y la declaración jurada, se concluye lo siguiente:

1. El Estudio de Impacto Ambiental 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 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 significativos, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

#### **V.- RECOMENDACIONES**

Con lo antes expuesto, se recomienda **APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **“PLAZA COMERCIAL LA CABIMA”**. Además se sugiere

que en adición a las medidas contempladas en el estudio, el promotor cumpla con las abajo señaladas, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive.

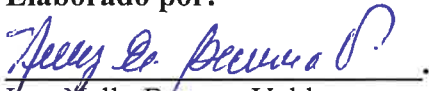
1. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Norte el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, previo inicio de la construcción.
2. Presentar ante la Dirección Regional de Panamá Norte del Ministerio de Ambiente, cada tres (3) meses y durante la fase de construcción, un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental, y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor del proyecto, tal cual se indica en el Artículo 57 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
3. Para realizar el movimiento de suelo para el desarrollo de la obra, los diseños de terracería y el manejo de las aguas pluviales, previo inicio de obras, deberán contar con los permisos de aprobación de las oficinas de ingeniería y diseños del MOP y la Dirección de Ingeniería Municipal del Municipio de Panamá.
4. Manejar el desarrollo del proyecto de tal manera que mediante la metodología constructiva se garantice la seguridad y protección de los colindantes y bienes materiales, asumiendo el promotor, la responsabilidad por posibles accidentes o pérdidas humanas, daños materiales que se incurran por la construcción de la obra.
5. Los planos del proyecto deberán ser aprobados por la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas.
6. Previo inicio de obra, el promotor debe entregar los planos sellados y aprobados por Municipio.
7. Previo inicio de obra el promotor del proyecto deberá contar con la asignación de uso de suelo, la aprobación de la densidad y la altura emitida por la entidad correspondiente.
8. Previo inicio de obra, el promotor del proyecto deberá contar con la viabilidad de conexión al sistema de agua potable y alcantarillado sanitario del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, (IDAAN).
9. 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.
10. Deberá implementar medidas efectivas de protección y seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto.
11. El promotor deberá cumplir con el Manual de Especificaciones Ambientales del Ministerio de Obras Públicas (MOP), 2002. Con el objetivo que se realice el trabajo



- minimizando la contaminación y el daño al ambiente causadas por las operaciones de construcción.
12. Deberá colocar señalizaciones viales claras, prácticas y visibles con letreros, en coordinación con la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre y el Ministerio de Obras Públicas.
  13. Queda terminantemente prohibido la afectación del alcantarillado pluvial, canalización de desagües, así como también cuerpos superficiales de aguas naturales producto del azolvé, recarga de partículas de polvo en suspensión, contaminación con sustancias tóxicas como hidrocarburos, aguas oleosas y de basura doméstica en la fase de construcción y operaciones.
  14. El promotor del proyecto, deberá coordinar con la autoridad competente todo lo concerniente al transporte de equipos hacia y desde los terrenos donde se realizará el proyecto, velando por el cuidado de calles de acceso.
  15. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de construcción dentro de la misma.
  16. Transforma el sitio, brindado un entorno habitable, manejando de acuerdo a los requisitos, normas urbanísticas y ambientales vigentes.
  17. Implementar medidas de mitigación para prevenir que los canales y drenajes pluviales de alcantarillados sean afectados por las actividades constructivas.
  18. Para el transporte del material hacia y desde el proyecto el promotor deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 640 del 27 de diciembre de 2006. Por la cual se expide el Reglamento de Tránsito Vehicular de la república de Panamá.
  19. El desarrollo del proyecto no deberá provocar ninguna obstrucción al tránsito vehicular en las calles adyacentes y las actividades deberán realizarse dentro de la cerca perimetral del polígono.
  20. Queda terminantemente prohibido durante la fase de construcción, la permanencia de vehículo, en aceras y cordones de las vías públicas, así como también la acumulación de material terroso y/o caliche que se desprenda del equipo rodante que circulan que provienen del respectivo proyecto en las avenidas públicas.
  21. El promotor del proyecto deberá implementar un Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario.
  22. Previo inicio de obra, el promotor deberá contar con un Plan de Respuesta a emergencias, para su implementación en el caso de ser necesario, que incluya como mínimo, pero no se limite a: personal e instituciones participantes; procedimientos de respuestas y la documentación necesaria.
  23. 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.

24. Cumplir con el Decreto 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
25. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI- COPANIT 35-2000, que establece la descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas.
26. El promotor del proyecto deberá cumplir con la Resolución CDZ-003/99 del 11 de febrero de 2011 del Cuerpo de Bomberos de Panamá.
27. 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”.
28. Disponer de materiales para recoger cualquier tipo de derrames.
29. 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.
30. Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009.

**Elaborado por:**



Ing. Nelly Becerra Valderrama  
Técnica Evaluadora  
Dirección Regional de Panamá Norte  
Ministerio de Ambiente

**Revisado por:**



Ing. Nelly Becerra Valderrama  
Jefa Encargada  
Dirección Regional de Panamá Norte  
Ministerio de Ambiente

**Autorizado por:**

\_\_\_\_\_  
Ing. Héctor Maure  
Director Encargado  
Dirección Regional de Panamá Norte  
Ministerio de Ambiente