

**GILBERTO A. ORTIZ A.**  
**ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL**

# **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I**

**PROMOTOR: CORPORATIVO DP, S.A.**

**PROYECTO: EDIFICIO CORPORATIVO E INDUSTRIAL  
DOMINO'S PANAMA**

**Corregimiento Las Mañanitas  
Distrito de Panamá  
Provincia de Panamá**

**Junio, 2019**





## 1. INDICE

<b>2.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>- 7 -</b>
<b>2.2</b>	<b>Datos Generales De La Empresa O Persona</b>	<b>- 8 -</b>
	Proyecto	- 8 -
	Persona a contactar	- 8 -
	Números de teléfonos	- 8 -
	Correo electrónico	- 8 -
	Página Web	- 8 -
	Consultor Principal	- 8 -
	Consultor	- 8 -
<b>3.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>- 9 -</b>
<b>3.1</b>	<b>Indicar el Alcance, Objetivos y Metodología Del Estudio Presentado</b>	<b>- 10 -</b>
	3.1.1 Alcance	- 10 -
	3.1.2 Objetivo	- 10 -
	3.1.1 Metodología	- 11 -
<b>3.2</b>	<b>Categorización: justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental.</b>	<b>- 12 -</b>
<b>4.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>- 14 -</b>
<b>4.1</b>	<b>Información Sobre El Promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros.</b>	<b>- 14 -</b>
	Nombre de la Empresa o Promotor	- 14 -
	Tipo de empresa	- 14 -
	E-mail	- 14 -
	Domicilio Legal	- 14 -
	Nombre del Representante Legal	- 14 -
	Teléfono	- 14 -
<b>4.2</b>	<b>Paz y Salvo Emitido Por El Departamento De Finanzas De MIAMBIENTE</b>	<b>- 14 -</b>
<b>5.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD</b>	<b>- 15 -</b>
<b>5.1</b>	<b>Objetivo del Proyecto, Obra o Actividad y su Justificación</b>	<b>- 16 -</b>
<b>5.2</b>	<b>Ubicación Geográfica Incluyendo Mapa en Escala 1:50 000 y Coordenadas UTM o geográficas del Polígono del Proyecto</b>	<b>- 17 -</b>
<b>5.3</b>	<b>Legislación y normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad</b>	<b>- 19 -</b>
<b>5.4</b>	<b>Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad</b>	<b>- 22 -</b>
	5.4.1 Etapa de Planificación	- 23 -
	5.4.2 Etapa de Construcción/Ejecución	- 23 -
	5.4.3 Etapa de Operación	- 24 -
	5.4.4 Etapa de Abandono	- 25 -
<b>5.5</b>	<b>Infraestructura a Desarrollar y Equipo a Utilizar</b>	<b>- 25 -</b>
<b>5.6</b>	<b>Necesidades de Insumos Durante la Construcción/Ejecución y Operación</b>	<b>- 25 -</b>
	A. Fase de Planificación	- 26 -
	B. Fase de Construcción	- 26 -
	C. Fase de Operación	- 26 -
	D. Otros	- 26 -

<b>5.6.1</b>	<b>Necesidades de Servicios Básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)</b>	<b>- 26 -</b>
5.6.1.1	Agua	- 26 -
5.6.1.2	Energía	- 26 -
5.6.1.3	Aguas Servidas	- 27 -
5.6.1.5	Transporte Público	- 27 -
5.6.1.6	Otros	- 27 -
5.6.2	Mano de Obra (Durante la Construcción, Operación) empleos directos e indirectos generados	- 27 -
5.6.2.1	Etapas de Construcción	- 28 -
5.6.2.2	Etapas de Operación	- 28 -
<b>5.7</b>	<b>Manejo y Disposición de Desechos en Todas las Fases</b>	<b>- 28 -</b>
5.7.1	Sólidos	- 28 -
5.7.2	Líquidos	- 29 -
5.7.3	Gaseosos	- 29 -
<b>5.8</b>	<b>Concordancia con el Plan de Uso de Suelo</b>	<b>- 29 -</b>
<b>5.9</b>	<b>Monto Global de la Inversión</b>	<b>- 29 -</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO</b>	<b>- 31 -</b>
<b>6.1</b>	<b>Caracterización del Suelo</b>	<b>- 31 -</b>
6.1.1	La Descripción del Uso del Suelo	- 32 -
6.1.2	Deslinde de la Propiedad	- 32 -
<b>6.2</b>	<b>Topografía</b>	<b>- 32 -</b>
<b>6.3</b>	<b>Hidrología</b>	<b>- 32 -</b>
6.3.1	Calidad de Aguas Superficiales	- 32 -
<b>6.4</b>	<b>Calidad del Aire</b>	<b>- 33 -</b>
<b>6.4.1</b>	<b>Ruido</b>	<b>- 33 -</b>
<b>6.4.2</b>	<b>Olores</b>	<b>- 33 -</b>
<b>7.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO</b>	<b>- 34 -</b>
<b>7.1</b>	<b>Características de la Flora</b>	<b>- 34 -</b>
7.1.1	Caracterización Vegetal, Inventario Forestal	- 34 -
<b>7.2</b>	<b>Características de la Fauna</b>	<b>- 35 -</b>
<b>8.</b>	<b>DESCRIPCION DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>	<b>- 36 -</b>
<b>8.1</b>	<b>Uso Actual de la Tierra en Sitios Colindantes</b>	<b>- 36 -</b>
<b>8.2</b>	<b>Percepción Local Sobre el Proyecto, Obra o Actividad</b>	<b>- 36 -</b>
8.2.1	Características Generales de los Entrevistados	- 38 -
<b>8.3</b>	<b>Sitios Históricos, Arqueológicos y Culturales</b>	<b>- 39 -</b>
<b>8.4</b>	<b>Descripción del Paisaje</b>	<b>- 39 -</b>
<b>9.</b>	<b>IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS</b>	<b>- 40 -</b>
<b>9.1</b>	<b>Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.</b>	<b>- 40 -</b>
<b>9.2</b>	<b>Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto.</b>	<b>- 43 -</b>



<b>10. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL</b>	<b>- 44 -</b>
<b>10.1 Descripción de las Medidas de Mitigación Específicas</b>	<b>- 45 -</b>
<b>1. Incremento del Flujo Vehicular</b>	<b>- 46 -</b>
<b>2. Manejo de Residuos Sólidos</b>	<b>- 48 -</b>
<b>3. Control de Sedimentos</b>	<b>- 50 -</b>
<b>4. Tratamiento de Líquidos</b>	<b>- 51 -</b>
<b>5. Instalación y Supervisión de Silenciadores</b>	<b>- 53 -</b>
<b>6. Contratación de Mano de Obra</b>	<b>- 55 -</b>
<b>7. Educación Ambiental</b>	<b>- 57 -</b>
<b>10.2 Ente responsable de ejecución de las medidas: se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.</b>	<b>- 58 -</b>
<b>10.3 Monitoreo: se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.</b>	<b>- 58 -</b>
<b>10.4 Cronograma de ejecución: se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.</b>	<b>- 60 -</b>
<b>10.5 Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora</b>	<b>- 60 -</b>
<b>10.6 Costos de la Gestión Ambiental: se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.</b>	<b>- 60 -</b>
<b>11. LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>	<b>- 61 -</b>
<b>11.1 Firmas Debidamente Notariadas De Los Consultores</b>	<b>- 61 -</b>
<b>11.2 Número de Registro de Consultores</b>	<b>- 61 -</b>
<b>12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>- 62 -</b>
<b>13. BIBLIOGRAFIA</b>	<b>- 63 -</b>
<b>APÉNDICE A</b>	<b>- 65 -</b>
<i>Fotocopia de Cédula de Identidad Personal del Representante Legal de CORPORATIVO DP, S.A.</i>	<b>- 65 -</b>
<i>Certificado de Registro Público de la Sociedad Promotora CORPORATIVO DP, S.A.</i>	<b>- 65 -</b>
<i>Certificados de Registro Publico de las fincas y Nota de ANATI con la Actualización de Ubicación de las Fincas</i>	<b>- 65 -</b>
<i>Contrato de Compra Venta de las Fincas</i>	<b>- 65 -</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>- 81 -</b>
<b>Plano del Proyecto</b>	<b>- 81 -</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>- 84 -</b>
<b>Fotos del Terreno</b>	<b>- 84 -</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>- 87 -</b>
<i>Muestra de la Entrevista y Encuesta Realizada</i>	<b>- 87 -</b>

## Abreviaturas y Definiciones

**EsIA:** Estudio de Impacto Ambiental

**EIA Categoría I:** Documento que cumple con lo establecido en Decreto Ejecutivo # 123 del 14 de Agosto del 2009 y las modificaciones establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 155 del 5 de agosto del 2011 y por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012.

**dB:** unidad básica de medida de ruido, decibeles

**INAC:** Instituto Nacional de Cultura, Institución de Gobierno encargada del Patrimonio Histórico y Cultural de la República de Panamá.

**MIAMBIENTE:** Ministerio de Ambiente, Institución encargada de velar por las áreas protegidas, flora y fauna y el medio ambiente en el territorio nacional.

**MINSA:** Ministerio de Salud, Institución Gubernamental que tiene las funciones de establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva la salud integral y proveer de forma óptima salud física, mental, social y ambiental en la población nacional.

**MITRADEL:** Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral, Institución Gubernamental que tiene las funciones de coordinar y asegurar de forma efectiva las normas que rigen las relaciones de trabajo entre el empleador y empleado dentro del territorio nacional.

**MIVIOT:** Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Institución Gubernamental que tiene las funciones de establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva la ejecución de una política nacional de desarrollo urbano, además de proponer normas y reglamentaciones sobre el desarrollo urbano a nivel nacional y aplicar las medidas para su cumplimiento.

**MOP:** Ministerio de Obras Públicas, Institución Gubernamental que tiene las funciones de mantener toda la infraestructura vial a nivel nacional, de realizar nuevos proyectos viales para el desarrollo y beneficio de alguna comunidad y del país.

**m:** medida de longitud o distancia básica, metro

**m<sup>2</sup>:** medida de superficie o área en metros cuadrados

**Proyecto:** Conjunto de todos los detalles necesarios para la ejecución de una obra, en este caso particular: **Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá.**

**Promotor:** Persona natural o jurídica, que representa a la empresa, institución u organismo, que emprende una obra y que en este caso en particular se hace responsable frente a MIAMBIENTE durante el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Promotor del Proyecto: **CORPORATIVO DP, S.A.**

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, para el cual se está elaborando, el presente Estudio de Impacto Ambiental; clasificado en la Categoría I, consiste en la construcción de una galera para deposito, oficinas corporativas y elaboración de ingredientes para las pizzas.

Tendrá los estacionamientos, un semi sótano y en la parte frontal cuatro estacionamientos para visitas y dos para discapacitados, finalmente tendrá espacios de carga y descarga para y se desarrollará en un terreno con un área de 8556.84 m<sup>2</sup> identificado como el Lote 7C, 7D, 8A y 8B dentro del PH Tocumen Storage Complex.

El ambiente físico el proyecto se ubica en la zona de Bosque Húmedo Premontano (bh-P) según la clasificación de Holdridge. Los suelos de Clase VII de acuerdo al Mapa de Capacidad Agrológica y presentan limitaciones muy severas, apta para pastos y bosques. Dentro del proyecto no existe fuente de agua. El terreno es totalmente plano y debidamente lotificado.

Posee una muy escasa vegetación en la parte lateral del terreno y que coincide con el límite del parque industrial PH Tocumen Storage Complex. La fauna es escasa debido al desarrollo PH TSC que posee el lugar y lo que más se aprecia son especies domésticas.

Las Vías principales de acceso es la Ave Jose Agustín Arango (de asfalto). El lugar posee facilidades de agua, electricidad y servicios de telefonía y cable.

El desarrollo que se viene dando en la comunidad muestra la facilidad para el desarrollo de este tipo de proyectos y se muestran a favor de la construcción de proyectos como la plaza comercial a construir.

## 2.2 Datos Generales De La Empresa O Persona

<b>Proyecto</b>	Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá
<b>Persona a contactar</b>	José Urraca
<b>Números de teléfonos</b>	222-3738
<b>Correo electrónico</b>	José Urraca jose@dominospanama.com
<b>Página Web</b>	www.dominospanama.com
<b>Consultor Principal</b>	Gilberto Ortiz IAR-168-2000
<b>Consultor</b>	Lizandro Arias IAR-024-1997

### 3. INTRODUCCIÓN

El presente **Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I**, corresponde al Proyecto; **Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá**, en el cual se llevarán a cabo diferentes actividades.

Este documento brindará información general sobre el proyecto, sus posibles alteraciones ambientales sobre el entorno y medidas de mitigación para las mismas. Además, dará cumplimiento al Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto del 2009 modificado con el Decreto Ejecutivo 155 del 5 de agosto del 2011 y por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012 y con la normativa previa antes de iniciar este tipo de proyectos.

El consultor **GILBERTO A. ORTIZ A.** debidamente inscrito en el Registro Ambiental del Ministerio de Ambiente (**MIAMBIENTE**), mediante **Resolución No. IAR-168-2000** elaboró el Estudio de Impacto Ambiental en colaboración con el consultor **LIZANDRO ARIAS** con **IAR-024-1997**, y su equipo de trabajo; a solicitud de **CORPORATIVO DP, S.A.**, promotora de este proyecto. Este Estudio de Impacto Ambiental Categoría I fue elaborado con métodos y procedimientos aprobados por MIAMBIENTE.



ING. GILBERTO A. ORTIZ A.  
Estudios de Impacto Ambiental  
IAR - 168-2000

**ING. GILBERTO A. ORTIZ A.**  
**Especialista En Administración Energética**  
**Y Protección Ambiental**

### 3.1 Indicar el Alcance, Objetivos y Metodología Del Estudio Presentado

#### 3.1.1 Alcance

El tema del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I para la formalidad de la evaluación, incluye información del área del proyecto, descripción de aspectos globales para poder comprender la importancia de los cambios que la acción propuesta puede generar sobre los componentes ambientales, y se detallan también los efectos más relevantes de los ambientes tales como: físico, biológico, histórico y social.

#### 3.1.2 Objetivo

El Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, tiene como finalidad evaluar las implicaciones ambientales para la Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá y que en la misma no se permitirá el almacenaje de productos nocivos o peligrosos para la salud y la comunidad, esta se desarrollará en las fincas 30153264, 30153265, 30153266 y 30153267 (Propiedad Horizontal) en el PH Tocumen Storage Complex. Lote 7C, 7D, 8A y 8B etapa 3, con una superficie cada uno tal como se muestra en la tabla siguiente.

Finca	Lote	Propietario	Área m <sup>2</sup>
30153264	7C	Corporativo DP, S.A.	2125.00
30153265	7D	Corporativo DP, S.A.	2125.00
30153266	8A	Mundial de Servicios Fiduciarios, S.A.	2475.70
30153267	8B	Mundial de Servicios Fiduciarios, S.A.	1831.14
Total			8556.84

Se encuentran en dentro del PH Tocumen Storage Complex, Etapa 3, Lotes 7C, 7D, 8A y 8B, (propiedad horizontal) y posee zonificación con código de desarrollo C2 comercial de alta densidad, ubicado específicamente en Las Mañanitas, a orillas de la José Agustín Arango



al lado de las instalaciones de Cable & Wireless y Plaza 99, Corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá.

El objetivo general es cumplir y determinar las consideraciones ambientales que implica el proyecto, mediante la evaluación de los impactos ambientales generados y la identificación y ejecución de medidas correctas o de mitigación ambiental.

### **3.1.1 Metodología**

La metodología utilizada en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría comprende lo siguiente:

- Definición de las acciones del proyecto.
- Descripción del área de estudio con relación a los aspectos del ambiente que son o pueden ser afectados por la ejecución del proyecto.
- La identificación de efectos y la predicción de la magnitud de los cambios sobre el ambiente.
- Identificación de efectos y resultado de trabajos anteriores, revisión de antecedentes bibliográficos, la elaboración de un procedimiento de interacción entre las acciones y los componentes ambientales.
- La evaluación de los impactos, que consiste en valoración de los efectos a través de un índice de impacto ambiental elaborado siguiendo alguna metodología conocida.
- Identificación y proposición de medidas correctoras si así se requieren.

### 3.2 Categorización: justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental.

Fundamento técnico de que sustenta la categoría.

- En base al Decreto 123 del 14 de Agosto de 2009 y con las modificaciones establecidas en el Decreto 155 del 5 de Agosto de 2011, y por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012, en su artículo 23; se presenta la siguiente justificación para categorizar el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá.

#### Cuadro No. 1 Análisis de los criterios de Protección Ambiental, para Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá

Criterio de Protección Ambiental	Justificación
Criterio I: Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general.	El desarrollo del proyecto no ocasionará de manera significativa malestares relacionados a la salud, flora, fauna y el ambiente en general. Y no superarán los niveles máximos permisibles en la construcción y operación.
Criterio II: Este criterio se define cuando el proyecto genera alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales, incluyendo suelo, agua, flora y fauna, con especial atención a la afectación a la diversidad biológica y territorios o recursos con valor ambiental y/o patrimonial.	No se impactará significativamente y será local y temporal, ni habrá incremento de los procesos erosivos, sedimentación y alteración de conservación de la calidad del agua superficial, del suelo y de la flora y fauna.
Criterio III: Este criterio se define cuando el proyecto genera alteraciones significativas sobre Los atributos que dieron origen a un área clasificada como protegidas o sobre el valor paisajístico y/o turístico de una zona.	Dentro del criterio de áreas naturales protegidas, no aplica el criterio.
Criterio IV: Este criterio se define cuando el proyecto genera reasentamientos, desplazamientos y reubicaciones de comunidades humanas, y alteraciones significativas sobre los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, incluyendo los espacios Urbanos.	Las características del proyecto no producen este tipo de alteración
Criterio V: Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones sobre monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y perteneciente al patrimonio cultural.	En el área del proyecto no hay evidencia de restos arqueológicos y la zona no pertenece a patrimonios culturales ni históricos.

Del análisis realizado en el Cuadro No. 1 se concluye que el Estudio se enmarca dentro de la Categoría I.

El resultado final global es que no existen impactos ambientales significativos y no significativos relacionados a los recursos naturales y la comunidad, el proyecto se desarrollará dentro del PH Tocumen Storage Complex que consiste en una urbanización comercial e industrial liviana el cual fue aprobado mediante Resolución ARAPM-IA-230-2014 del 18 de junio del 2014. El promotor también posee un estudio aprobado, pero debido a que integró dos fincas adicionales realizó un nuevo estudio para todo el proyecto (DRPM-IA-035-2017 del 16 de febrero de 2017).

## 4. INFORMACIÓN GENERAL

### 4.1 Información Sobre El Promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros.

<b>Nombre de la Empresa o Promotor</b>	CORPORATIVO DP, S.A.
<b>Tipo de empresa</b>	Privada, persona jurídica
<b>E-mail</b>	José Urraca jose@dominospanama.com
<b>Domicilio Legal</b>	Galeras Plaza Las Mañanitas Galera 3
<b>Nombre del Representante Legal</b>	José Urraca
<b>Teléfono</b>	222-3738/6060-8600

Certificado de Registro Público de CORPORATIVO DP, S.A., promotor del proyecto, contrato de compra venta de dos fincas notariado, fotocopia de la cédula del representante legal de la promotora; se encuentran digitalizados en el Apéndice A.

### 4.2 Paz y Salvo Emitido Por El Departamento De Finanzas De MIAMBIENTE

El original se incluye con la nota de entrega del EsIA.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD

El proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, para el cual se está elaborando, el presente Estudio de Impacto Ambiental; clasificado en la Categoría I, consiste en la construcción de una galera para deposito, oficinas corporativas en un entrepiso y en la parte frontal que contará con sala de juntas, gerencia, baños, en la planta baja estarán ubicados baños y vestidores, comedor, sala de facturación, oficina de mercadeo y recursos humanos contará además con espacios para trabajos de mantenimiento, y depósitos para los ingredientes que se utilizan en la preparación de las pizzas (vegetales, embutidos y harina) y un cuarto frio para los productos que requieren refrigeración la misma; de los cuales serán distribuidos a los distintos puntos donde se encuentran los restaurantes de pizza. Tendrá los estacionamientos, un semi sótano y en la parte frontal cuatro estacionamientos para visitas y dos para discapacitados, finalmente tendrá espacios de carga y descarga para y se desarrollará en un terreno con un área de 8556.84 m<sup>2</sup> identificado como el Lote 7C, 7D, 8A y 8B dentro del PH Tocumen Storage Complex. Se interconectará con los accesos de servidumbres y continuación de infraestructuras viales, entre otros. Habrá manejo de materiales de construcción que no perjudicarán la salud ni a la comunidad. (Ver Plano del Proyecto Anexo I). La ejecución de este proyecto tendrá una duración de un año y 6 meses aproximadamente.

Este proyecto, se enmarca dentro de lo que es el desarrollo de obras del Sector de la Industria de la Construcción dentro de la Actividad de la construcción de edificaciones, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 16 del Título II del Decreto Ejecutivo N° 123 del 14 de Agosto del 2009 y con las modificaciones establecidas en el Decreto Ejecutivo N° 155 del 5 de Agosto del 2011 y por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012, por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 General del Ambiente de la República de Panamá.

El lote sobre el cual se desarrollará la galera esta desprovista de vegetación arbustiva ya que el terreno fue adecuado debido al momento de realizar la lotificación del PH y todas las facilidades que tiene ya el

proyecto dentro de una urbanización comercial, cabe señalar que esta actividad ya tiene un Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

Las zonas contiguas donde se localiza el área del proyecto corresponden a RE-C2, Il residencial especial, comercial e industrial liviana, que permite el establecimiento de residencias y centros comerciales, por lo que el establecimiento del proyecto va acorde a los alrededores.

### **5.1 Objetivo del Proyecto, Obra o Actividad y su Justificación**

El objetivo del proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá además de valorizar y darle movimiento económico al área consiste en la construcción de una galera para depósito, oficinas y semi sótano para estacionamientos y se utilizará para depósito, trabajos menores, de preparar los ingredientes para la distribución en los distintos restaurantes de Domino's, la misma se desarrollará dentro del PH Tocumen Storage Complex. Habrá manejo de materiales de construcción que no perjudicarán la salud ni a la comunidad.

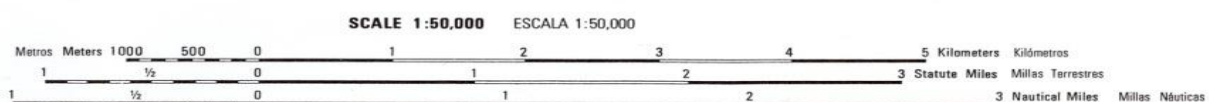
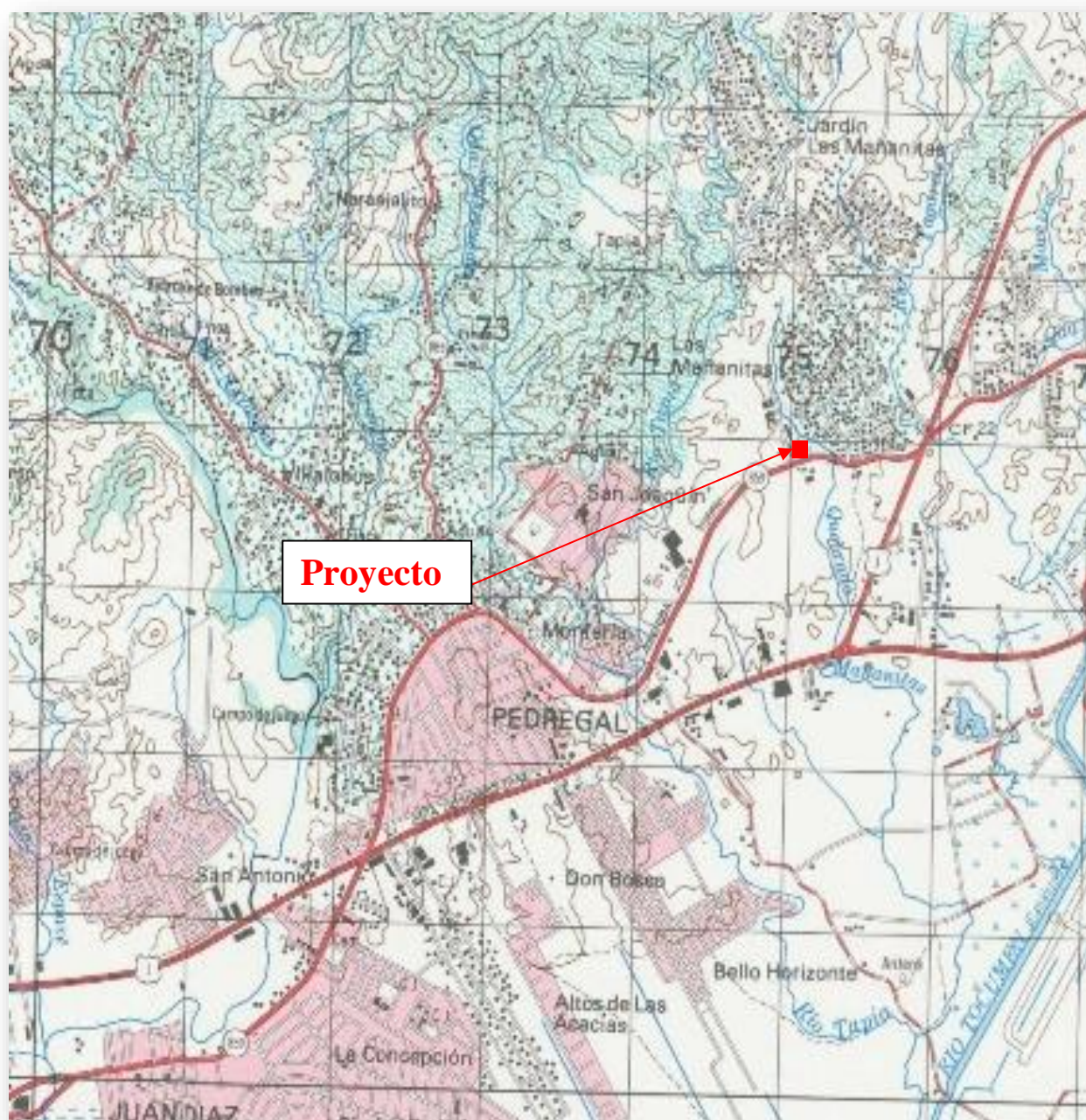
Debido al crecimiento en el área, de tipo comercial y residencial que se viene dando en áreas cercanas al proyecto, se justifica la consecución del mismo, para ir ocupando los terrenos lotificados del PH Tocumen Storage Complex.

Finca	Lote	Propietario	Área m <sup>2</sup>
30153264	7C	Corporativo DP, S.A.	2125.00
30153265	7D	Corporativo DP, S.A.	2125.00
30153266	8A	Mundial de Servicios Fiduciarios, S.A.	2475.70
30153267	8B	Mundial de Servicios Fiduciarios, S.A.	1831.14
Total			8556.84

## 5.2 Ubicación Geográfica Incluyendo Mapa en Escala 1:50 0000 y Coordenadas UTM o geográficas del Polígono del Proyecto

El Proyecto está localizado en el Corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá, específicamente dentro del PH Tocumen Storage Complex (PH TSC) etapa 3, el cual se encuentra a orillas de la Ave José Agustín Arango al lado de la Plaza 99 e Instalaciones Industrial de Cable & Wireless. Ver Mapa No. 1





ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
CATEGORÍA I  
Proyecto de Edificio Corporativo e Industrial  
Domino's Panamá

Mapa No. 1  
Localización Regional del Proyecto  
Escala 1: 50 000

Fuente: Instituto Geográfico Nacional  
Tommy Guardia  
Hoja 4343 III Pedregal Serie E762  
DATUM WGS84

ESTE	NORTE
674760	1004986
674791	1004876
674700	1004848
674679	1004959

### **5.3 Legislación y normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad**

El proyecto se encuentra realizando los procedimientos necesarios para poder ejecutar la obra y contar con la aprobación de los mismos y poder dar inicio formal.

- Ley N° 8 del 25 de marzo de 2015 que crea el Ministerio de Ambiente
- La Ley N° 41 de julio de 1998 (G. O. 24,014), crea la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), que es la entidad rectora en la protección del medio natural.
- Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009 referente al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012.
- Ley N° 36, de 17 de mayo de 1996. Por la cual se establecen controles para evitar la Contaminación Ambiental ocasionada por combustible y Plomo. (G. O. 23,040).
- Ley N° 1, de 3 de febrero de 1994. Por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá y se dictan otras disposiciones. (G. O. 22, 470).
- Resolución de la Junta Directiva 05-98 de 22 de enero de 1998. Por la cual se Reglamenta la Ley N° 1, de 3 de febrero de 1994 y se dictan otras disposiciones. (G. O. 23, 495).
- Resolución N° AG-0235-2003, de 12 de junio de 2003. Por la cual se establece la tarifa para el pago en concepto de Indemnización Ecológica, para la expedición de los permisos de tala rasa y eliminación de sotobosques o formaciones de gramíneas, que se

requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones (G. O. 24,833).

- Ley N° 66, de 10 de noviembre de 1947. Por la cual se aprueba el Código Sanitario de la República de Panamá. (G. O. 10,467).
- Código Sanitario. Ley 66 de 10 de noviembre de 1947. "Por la cual se aprueba el Código Sanitario". (G.O. 10467 de 6 de diciembre de 1947). Artículo 88. Son actividades sanitarias locales en relación con el control del ambiente: Dictar las medidas tendientes a evitar o suprimir las molestias públicas, como ruidos, olores desagradables, humos, gases tóxicos, etc.;
- Decreto N° 4113 de 26 de junio de 2006 relativo al ruido ambiental, referido al Decreto Ejecutivo N° 1 de 15 de enero de 2004 del MINSA que determina los niveles de ruido para áreas residenciales e industriales.
- Comercio e Industrias. Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT1 44-2000 advierte que la exposición permisible para jornadas de trabajo de 8 horas.
- Decreto Ejecutivo No.15 de 3 de julio de 2007 Por el cual se adoptan medidas de urgencia en la industria de la construcción con el objeto de reducir la incidencia de accidentes de trabajo.
- Decreto Ejecutivo No.2 de 15 de febrero de 2008 Por el cual se reglamenta la Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción.
- Decreto No. 252 de 1971 Legislación laboral que reglamenta los aspectos de seguridad industrial e higiene en el trabajo.

- Resolución N° 41039 de 26 de enero de 2009 Por la cual se aprueba el reglamento general de prevención de riesgos profesionales y de seguridad e higiene del trabajo.
- Decreto Ejecutivo No. 306 de 4 de septiembre de 2002 Adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales (Deroga el decreto No. 150).
- Decreto Ejecutivo No 1 Por el cual se determina los niveles de ruido para áreas residenciales e industriales.
- Acuerdo No. 57 de 23 de mayo de 2006 Por el cual se reglamenta las actividades de la industria de la construcción que generan ruidos perjudiciales para la salud de los habitantes de las áreas circundantes al desarrollo de obras de edificación en el distrito de Panamá”.
- Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 Condiciones de Higiene y seguridad para el control de la contaminación atmosférica en ambiente de trabajo producida por sustancias químicas.
- Ley No. 6 Reglamenta el Ordenamiento territorial para el Desarrollo Urbano y Dicta Otras Disposiciones.
- Resolución No. 204-2003 de 30 de Diciembre de 2003 Documento Gráfico de Zonificación
- Resolución No. 188-93 de 13 de septiembre de 1993 Aprueba el código de zonificación Comercial de Intensidad Baja o Barrial.
- Resolución N° AG-0363-2005, de 8 de julio de 2005. Por la cual se establecen medidas de protección del Patrimonio Histórico



Nacional ante actividades generadoras de Impacto Ambiental (G. O. 25.347).

- Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral. Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2008; por el cual se reglamenta la Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción.
- Ministerio de Vivienda (MIVI), Ley 9 del 25 de enero de 1973, “Por la cual se faculta al Ministerio de Vivienda para establecer la Política Nacional y Desarrollo Urbano”, y el Decreto No.36 del 31 de agosto de 1998, “Por el cual se adopta el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, de aplicación en el territorio de la República de Panamá”, mediante el cual se establecen todos los aspectos referentes a lotificaciones, zonificaciones, mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de Municipios y otras entidades.
- Decreto N° 255, del 18 de diciembre de 1998. Por el cual se reglamentan los Artículos 7, 8 y 10 de la Ley N° 36 de 17 de mayo de 1996 y se dictan otras disposiciones (Emisiones Vehiculares). (G. O. 23,697).
- Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 Descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.

## **5.4 Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad**

El proyecto se desarrollará considerando las siguientes etapas:

- Etapa de Planificación
- Etapa de Construcción/Ejecución
- Etapa de Operación
- Etapa de Abandono

### **5.4.1 Etapa de Planificación**

Durante esta etapa el promotor del proyecto realiza una serie de actividades con el propósito de lograr una adecuada ejecución del Proyecto.

En esta fase inicial se plantea el estudio de anteproyecto, mercadeo, análisis técnico, captación de demanda y otras consideraciones de orden económico, social y ambiental. Se presentan las consideraciones técnicas a las diferentes instituciones para que se otorguen las aprobaciones correspondientes.

- Diseño y ejecución de un Estudio de Factibilidad
- Elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental
- Diseño y elaboración de planos
- Análisis urbanístico del sector
- Diseño de la infraestructura física del proyecto
- Consecución de la información requerida en las instituciones que correspondan

### **5.4.2 Etapa de Construcción/Ejecución**

En esta etapa se refiere a la instalación y construcción de toda aquella infraestructura de carácter físico que será necesaria para la lotificación, para las interconexiones futuras de servidumbres y continuación de infraestructuras viales, alcantarillado, instalaciones eléctricas, entre otros.

Durante la etapa de construcción, el promotor realizará las siguientes actividades:

- Construcción de todas las especificaciones de acuerdo a lo indicado en los planos para el desarrollo del proyecto. Anexo I (Plano del Proyecto)

- Interconexión de servicios básicos para el Proyecto, facilidades de acceso, sistema de hidrantes contra incendios.
- Conexión de servicios públicos (alcantarillado, vías de acceso y energía eléctrica)
- Interconexión del Sistema de Recolección para Aguas Residuales, existente en el PH Tocumen Storage Complex.

Para realizar estas actividades el promotor requiere:

- Movimiento y operación de máquinas y equipo manual y eléctrico.
- Manipulación de herramientas.
- Uso y manejo de materiales de construcción.
- Uso de una retroexcavadora y moto niveladoras.
- Recibo de camiones y concreteiras.
- Contratación de trabajadores.

El promotor del proyecto en coordinación con la empresa constructora, verificarán y controlarán la recolección y disposición final de los desechos sólidos producto de la actividad constructiva y de los trabajadores y se dispondrán de acuerdo a sus características (caliche, material metálico, madera, otros) en los sitios permitidos para cada desecho.

### **5.4.3 Etapa de Operación**

Para los efectos de este estudio la fase de operación se refiere a la terminación de la construcción de la galera y uso de la misma.

- Uso de la infraestructura y de los servicios públicos.
- Uso y mantenimiento de las áreas cerradas y abiertas.
- Operación del proyecto.



#### **5.4.4 Etapa de Abandono**

La construcción del proyecto está considerada para operar por un largo periodo de vida, por lo que en el estudio no se plasma un Plan de Abandono y no aplica esta etapa.

#### **5.5 Infraestructura a Desarrollar y Equipo a Utilizar**

Con relación a la infraestructura, la misma contará con todos los servicios de las instalaciones destinadas para el funcionamiento del proyecto de Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, interconexión de calle de acceso. Estas instalaciones tendrán piso de concreto con acabados para rodadura, y su sistema de alcantarillado y sistema de conexión de energía eléctrica y otros. El terreno es plano en su totalidad, pero se aprovechará para hacer un semi sótano en donde solo habrá un movimiento mínimo de tierra, ya que el semi sótano estará ubicado en la parte frontal (aproximadamente 150 m<sup>3</sup>, ó 15 camiones) y la misma será trasladada en lugares donde se requieran y cuenten con los permisos requeridos.

En la construcción se utilizarán equipos de construcción tales como:

- Mezcladora de mortero y hormigón 98 a 105 db.
- Camiones para transportar los materiales de construcción (arena, piedra, concreto y otros) 78 a 85 db.
- Retroexcavadora 55 db.
- Herramientas de albañilería, carpintería, plomería y eléctricas (picos, palas, carretillas, martillo, serrucho, formaletas, pinzas, clavos, taladros de mano, máquinas soldadoras y otras).

#### **5.6 Necesidades de Insumos Durante la Construcción/Ejecución y Operación**

Entre los insumos que se utilizarán podemos mencionar:

### **A. Fase de Planificación**

Prevía a la construcción, no se requiere ningún tipo de insumo constructivo, solo la contratación de personal especializado para la elaboración del Plan Maestro.

### **B. Fase de Construcción**

Se utilizarán cemento para la construcción, hormigón armado, estructuras de acero reforzado para piso y lozas, interconexión al alcantarillo, facilidades de servicios sanitarios y aguas residuales para los trabajadores, para algunos equipos se utilizará lubricante los cuales se encontrarán debidamente envasados y no se almacenarán en el sitio del proyecto.

### **C. Fase de Operación**

Durante la fase de operación se requiere la utilización y funcionamiento de la galera.

### **D. Otros**

Insumo a tomar en cuenta es la alimentación de los trabajadores.

## **5.6.1 Necesidades de Servicios Básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)**

La zona cuenta con los servicios públicos de primera necesidad y que se encuentran cercanas al centro de una capital.

### **5.6.1.1 Agua**

El suministro de agua potable lo brinda el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

### **5.6.1.2 Energía**

La energía eléctrica es distribuida por ENSA.

### **5.6.1.3 Aguas Servidas**

El proyecto contará con su sistema de recolección de aguas residuales, que descarga al sistema de recolección del área.

### **5.6.1.4 Vías de Acceso**

El proyecto se encuentra dentro del PH Tocumen Storage Complex etapa 3, lote 7C, 7D, 8A y 8B ubicado a orillas de la Vía José Agustín Arango en Las Mañanitas, corregimiento de Las Mañanitas, distrito y provincia de Panamá.

### **5.6.1.5 Transporte Público**

El Transporte que se utilizará es el existente en el sitio, transporte público colectivo y selectivo.

### **5.6.1.6 Otros**

El área cuenta con los servicios de telefonía fija prestados por las diversas empresas interconectadas a la red de Cables & Wireless y por Cable Onda con su propia red. Por parte de la red celular de las empresas que suministran este servicio en el país tiene cobertura completa en esta zona (Cable & Wireless, Telefónica Movistar y Claro).

La recolección de los desechos sólidos está bajo la responsabilidad de la Autoridad de Aseo y los mismos son conducidos al Vertedero de Cerro Patacón.

## **5.6.2 Mano de Obra (Durante la Construcción, Operación) empleos directos e indirectos generados**

Para la realización de las diferentes actividades de este proyecto se contará con una fuerza laboral de 25 trabajadores fijos, 15 temporales y 12 de empresas subcontratistas.

En esta etapa se requiere el siguiente personal:

### **5.6.2.1 Etapa de Construcción**

Plomeros, electricistas, soldadores, maestro de obra, albañiles, ayudantes de construcción, conductores, operadores de equipos portátiles, livianos y pesados, celador, carpinteros, pintores, ayudantes generales.

#### *Especialistas*

Arquitectos, Ingeniero Civil, Ingeniero Electromecánico, dibujante, Cuerpo de Bomberos de Panamá y Consultores Ambientales.

### **5.6.2.2 Etapa de Operación**

Administradores, secretarias, ayudante general, personal de mantenimiento y seguridad.

#### *Especialistas*

Vendedores, secretaria, técnicos, ingenieros, ayudantes de cocina.

## **5.7 Manejo y Disposición de Desechos en Todas las Fases**

### **5.7.1 Sólidos**

Dado que el proyecto se encuentra dentro de un área intervenida, es suplida por todos los servicios básicos, inclusive la recolección de basura y los desechos sólidos, tales como bolsas de cemento, maderas, entre otros que se espera se generen durante la etapa de construcción, al igual que los que se generen durante la etapa de operación, serán acopiado de acuerdo las regulaciones establecidas para esta materia a efectos de que puedan ser recolectados y dispuestos sin inconvenientes por la Autoridad de Aseo, tal como se ha estado realizando hasta la fecha en el área del proyecto, y los mismos son residuos domiciliarios, que después se les almacena en tinaqueras comunes, éstos son llevados al relleno sanitario de Cerro Patacón. Los que no son manejados por la Autoridad de Aseo el promotor contratará los servicios de una empresa para darle su debida disposición (caliche, desechos metálicos, etc)

### **5.7.2 Líquidos**

Para la etapa de construcción el promotor velará para que los subcontratistas instalen letrinas portátiles, las cuales su manejo y disposición de los desechos líquidos contenidas en éstas será responsabilidad de su proveedor. En la etapa de operación no se dará la generación de desechos líquidos debido a que el proyecto estará conectado al alcantarillado existente y no se generará impacto adverso al ambiente en este concepto.

### **5.7.3 Gaseosos**

Dado que en la misma no habrá ningún proceso de transformación de materia que requiera de procesos de combustión y por ende de generación de emisiones gaseosas no corresponden en la etapa de operación. Dentro de la etapa de construcción el manejo de la retroexcavadora y equipo pesado podría influir con emisiones gaseosas molestas por espacios cortos de tiempo, los cuales con el flujo vehicular de carros y camiones que se da en la Vía José Agustín Arango las 24 horas del día no afectará de forma significativa y permanente el área, además se contará con un programa de mantenimiento del equipo, garantizando con ello el buen funcionamiento del equipo, evitando emanaciones molestas.

## **5.8 Concordancia con el Plan de Uso de Suelo**

El área del proyecto PH Tocumen Storage Complex posee asignación de zonificación C2, comercial de alta densidad.

## **5.9 Monto Global de la Inversión**

Los costos generalizados tomados en cuenta para desarrollar el Proyecto consisten en los siguientes:

- Estudios: Avalúo, de Factibilidad, Diseño de Planos de Arquitectura e Ingeniería, Estudio de Impacto Ambiental, Mercadeo.
- Costo del terreno

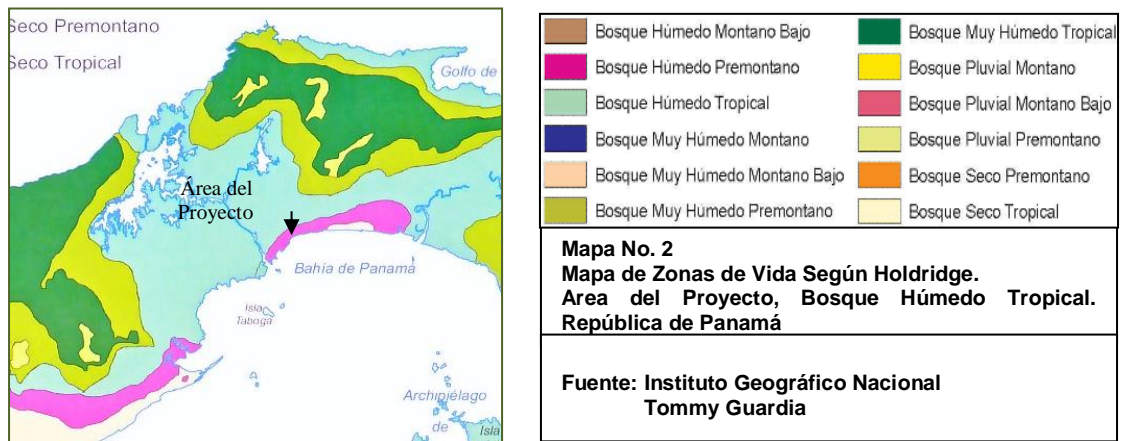
- Costos de construcción
- Costos administrativos y financieros
- Otros (alquileres, imprevistos, etc.)

Este desglose arroja un monto de un millón seiscientos cincuenta mil con 00/100 (B/. 1 650 000.00).

## 6. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO

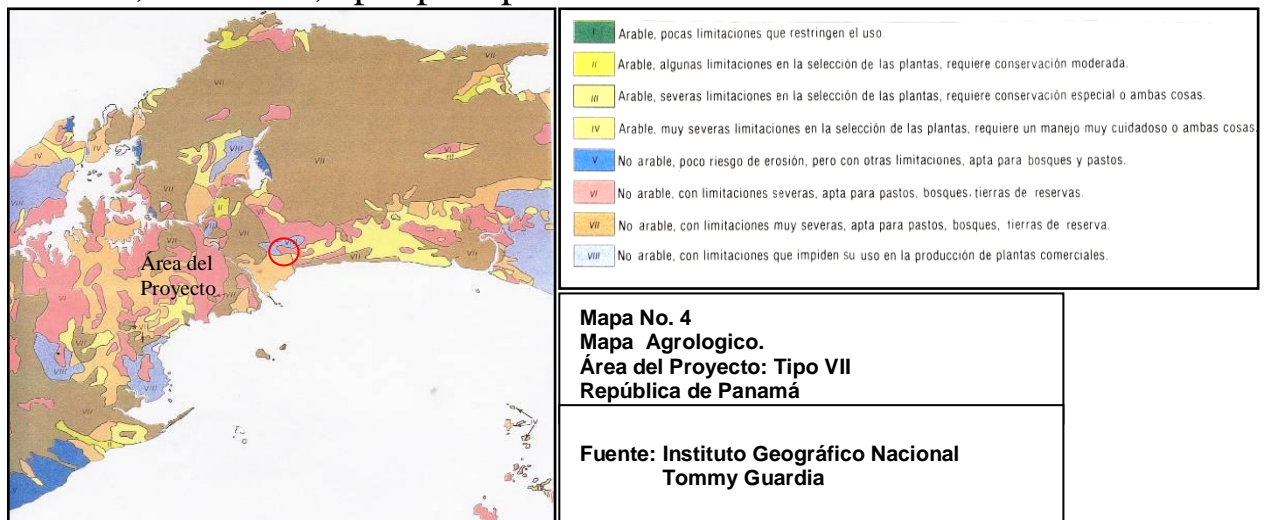
El proyecto se encuentra inmerso en un ambiente característico de la región del cual se tienen datos y valores promedios anuales de las diferentes variables que imperan el lugar que se describen como La Línea Base.

El proyecto se ubica en la zona de Bosque Húmedo Premontano (bh-P) según la clasificación de Holdridge. Ver Mapa No.2



### 6.1 Caracterización del Suelo

Los suelos del área donde se encuentra ubicado el proyecto corresponden a los suelos de Clase VII de acuerdo al Mapa de Capacidad Agrológica de los Suelos. Estos presentan limitaciones muy severas, no arable, apta para pastos.





### 6.1.1 La Descripción del Uso del Suelo

El uso actual que se le da al suelo donde está el terreno del proyecto es comercial.

### 6.1.2 Deslinde de la Propiedad

El polígono del proyecto tiene los siguientes límites:

Norte: Calle principal de acceso del PH Tocumen Storage Complex

Sur: Lote No. 6

Este: Lotes No. 7A y 7B

Oeste: Límite del Parque Industrial Tocumen Storage Complex

El Terreno se encuentra debidamente inscrito y propiedad de CORPORATIVO DP, S.A. Lotes 7C y 7D y el 8A y 8B están en proceso de compra venta.

Finca	Lote	Propietario	Área m <sup>2</sup>
30153264	7C	Corporativo DP, S.A.	2125.00
30153265	7D	Corporativo DP, S.A.	2125.00
30153266	8A	Mundial de Servicios Fiduciarios, S.A.	2475.70
30153267	8B	Mundial de Servicios Fiduciarios, S.A.	1831.14
Total			8556.84

### 6.2 Topografía

El relieve y la topografía del globo del terreno es plana con leve inclinación hacia la parte delantera.

### 6.3 Hidrología

El terreno y dentro del mismo no existen cuerpos de agua.

#### 6.3.1 Calidad de Aguas Superficiales

No existen aguas superficiales en el lote del terreno.

## **6.4 Calidad del Aire**

La calidad del aire se encuentra afectada por las emisiones de los vehículos que transitan por la vía de acceso y que circulan las 24 horas, el proyecto solo ocasionará algo mínimo de emisiones y por un corto periodo en la construcción.

### **6.4.1 Ruido**

El polígono recibe la influencia del ruido del flujo vehicular de la vía principal de acceso al proyecto, de otras fuentes no existe ruido alguno. La construcción del proyecto ocasionará y producirá ruido debido a las actividades constructivas pero el mismo es de carácter transitorio y la jornada de trabajo será diurna.

El promotor del Proyecto dará cumplimiento al Decreto Ejecutivo del Ministerio de Salud No. 1 del 15 de Enero del 2004 que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.

### **6.4.2 Olores**

En el proceso constructivo del proyecto no se utilizarán materiales que puedan expeler olores molestos ni contaminantes al ambiente.

## **7. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO**

### **7.1 Características de la Flora**

Como consecuencia del crecimiento poblacional, y la expansión de zonas de desarrollo comercial y residencial se puede notar el fuerte intervencionismo sobre los alrededores del polígono a desarrollar. La vegetación específica del terreno donde se construirá el proyecto es totalmente escasa, gramínea en ciertos puntos y carece de árboles y arbustos, debido a que el proyecto está dentro de una lotificación, el cual fue intervenido al momento del desarrollo del PH Tocumen Storage Complex y la construcción de todas sus facilidades.

La descripción del área de estudio, en relación a los aspectos del ambiente biológico, se elaboró a partir de los datos obtenidos en un recorrido realizado en el terreno del proyecto y sus alrededores.

La información que presentamos sirve para conocer el estado actual en que se encuentra el área de influencia directa del proyecto. El trabajo de campo fue complementado con una revisión y análisis bibliográfico, el cual sirvió para establecer las características del área y confirmar las identificaciones hechas en campo de las especies de plantas y animales encontradas.

A continuación, se exponen de manera sintetizada las características biológicas de esta zona en particular con el objeto de establecer un diagnóstico que permita determinar su relevancia ecológica en cuanto a conservación, así como estrategias y limitaciones del uso de suelo.

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

En el área específica del proyecto no existen especies indicadoras ya que el terreno fue intervenido y maquinado con anterioridad para el desarrollo de la lotificación y facilidades, solo existen gramíneas de forma escasa dentro del terreno.

## 7.2 Características de la Fauna

Considerando el desarrollo que ha sufrido el terreno para la conformación de un proyecto lotificado y con facilidades, dentro de las cuales el mismo posee una garita de acceso y cerca perimetral, no permite el acceso de animales callejeros ni silvestres, tampoco existen árboles ni vegetación que permita el asentamiento fijo o temporal de aves y tampoco existen cuerpos de agua en el terreno que permitan el paso de animales silvestres, no se observaron animales en el terreno.

Se aprecia la galera del lote 6 (Galera Grupo Mhor) y el terreno del proyecto con vegetación de gramíneas.



## **8. DESCRIPCION DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO**

### **8.1 Uso Actual de la Tierra en Sitios Colindantes**

El uso del suelo aledaño al proyecto es tipo residencial, comercial e industrial liviano dado que las actividades a desarrollar se enmarcan dentro de las regulaciones de desarrollo urbano establecidas por el MIVIOT, zonificando el área cercana al proyecto como RE residencial especial y C2 Comercial, y en general usos de comercios, locales, centros, y sin el uso de controles especiales, no se prevé ningún conflicto con los colindantes.

### **8.2 Percepción Local Sobre el Proyecto, Obra o Actividad**

Como bien lo establece la reglamentación del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental Panameña e Internacional uno de los pilares de la evaluación ambiental es el involucrar a la ciudadanía, en especial a los colindantes del proyecto, en la etapa más temprana de este proceso, y en nuestro caso se eligió realizar entrevistas informativas a las personas que viven por el área del proyecto y comercios en la cercanía. Se visitaron también residenciales colindantes que no nos atendieron porque tienen portones de acceso y solo se limitó en las entradas de los mismos. Los colaboradores del EsIA, informaron sobre los aspectos más relevantes del proyecto. Las entrevistas y encuestas se realizaron el día sábado 12 de enero del 2019.

Las personas se mostraron satisfechas con la medida informativa adoptada y conscientes de que el área en referencia es un terreno de Uso Público, Comercial y Residencial en las cercanías y que por la dinámica de la zona se espera mucho desarrollo, ninguna de las personas consultadas manifestaron disconformidad por el desarrollo del proyecto ni por la actividad que se desarrollara en el terreno del Proyecto de Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá dentro del PH Tocumen Storage Complex.

Al preguntarles si conocían sobre el Proyecto de Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, el 100% indicó que no conocían el nombre pero que estaban conscientes de que en algún momento se desarrollaría algún proyecto dentro del PH Tocumen Storage Complex.

El porcentaje de los encuestados que opinan que el proyecto no afectará la tranquilidad del área fue de 100%.

El 100% de los encuestados consideran que el proyecto no afectará la flora y la fauna.

El 90% señaló que no es una actividad peligrosa y un 10% señaló que si por el motivo del movimiento de camiones en el proceso de construcción que pudiesen ocasionar algún accidente o quedarse en la vía varados como ocurre muy frecuentemente con los equipos pesado.

Con respecto a qué si el proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente, los entrevistados arrojaron el siguiente resultado: 100% dijo que no porque el proyecto se encuentra en un área donde no existen bosques ni animales salvajes.

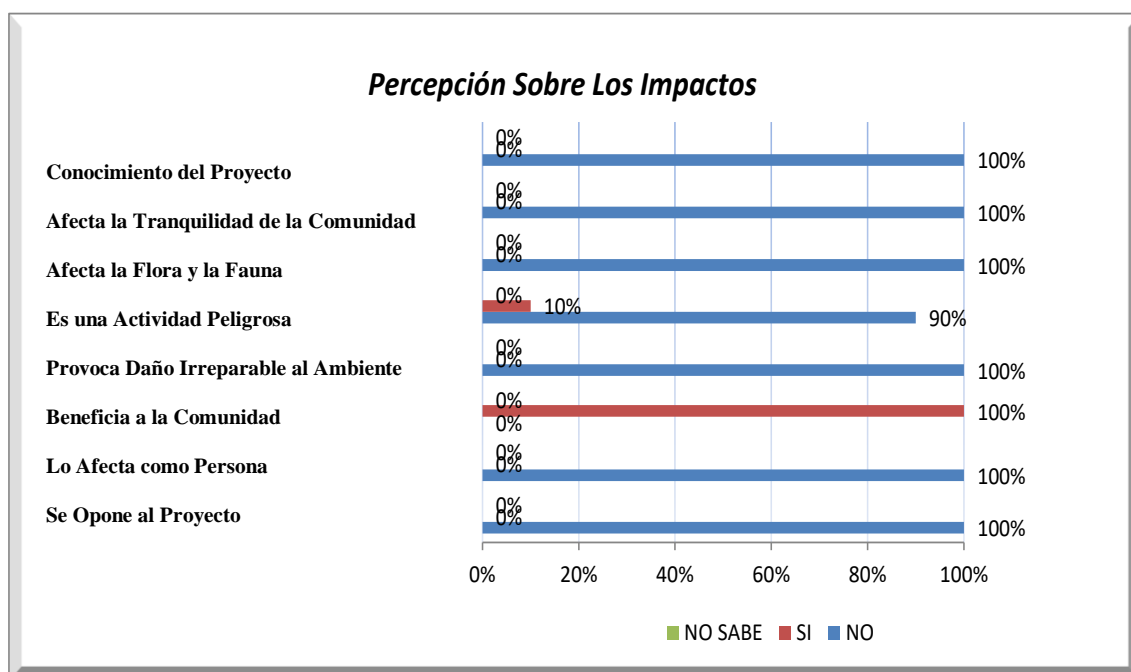
La opinión sobre si el proyecto beneficiará a la comunidad señalaron lo siguiente: 100% considera que si por la seguridad y por las futuras plazas de trabajo y mejoramiento valorización del área.

Con relación a que si el proyecto lo afectará como persona el 100% indicó que no.

El 100% señaló que los alrededores no se oponen al proyecto.

En el Gráfico No.1 se presentan los resultados de la percepción sobre los impactos.

Grafica No.1



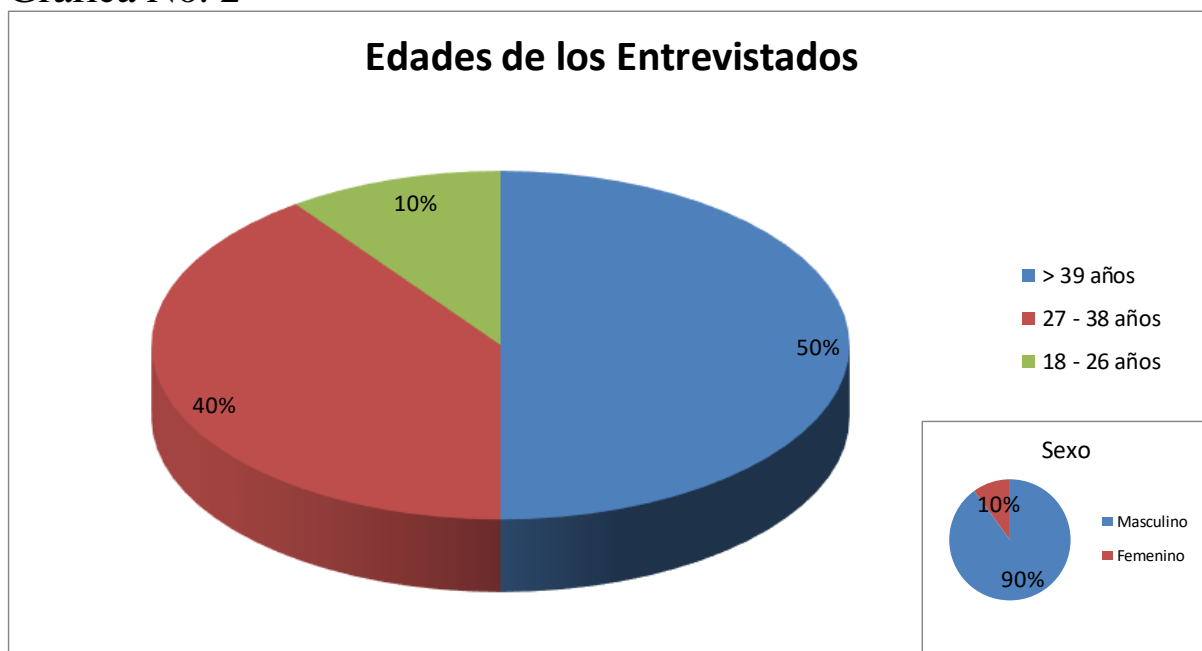
### 8.2.1 Características Generales de los Entrevistados

El área que se tomó de muestra para realizar el proceso de participación ciudadana fue la más próxima al proyecto, y se extrajo una muestra de 6 encuestados entre personas y comercios, debido a que el área donde se encuentra las residenciales cercanas no se encuentran tan cerca del proyecto el número de encuestados y entrevistados fue mínimo. Además, el proyecto se encuentra dentro de un parque industrial que en su momento de construcción se tomó la participación de las viviendas y resto de comercios cercanos. Se prestó más atención a las empresas colindantes y dentro del Parque Industrial Tocumen Storage Complex. Anexo III Muestra de la Encuesta.

Del total de entrevistados el 10% fueron del sexo femenino y el 90% fueron del sexo masculino. Las edades de los entrevistados se concentran de la siguiente forma: 39 años o más con un 45%, con 27 años a 38 años un 45% y con 18 años a 26 años un 10%, tal como se presenta en la Gráfica No. 2.



Gráfica No. 2



### 8.3 Sitios Históricos, Arqueológicos y Culturales

El sitio de desarrollo del proyecto es un área reducida, intervenida con anterioridad, en donde según investigaciones realizadas no se reportan hallazgos arqueológicos al momento de la construcción de la infraestructura que existente en el PH Tocumen Storage Complex. Ver Anexo II Fotos del Terreno.

A pesar de que no se espera encontrar hallazgos históricos de interés arqueológico y patrimonial, se tomarán las precauciones en caso tal de que se dé un evento, y se notificará a la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura INAC, y se detendrá la obra en el sitio específico y se contratarán los servicios de un profesional en el ramo de la arqueología.

### 8.4 Descripción del Paisaje

El paisaje observado en el sitio del proyecto es el característico de un área de constante crecimiento y desarrollo urbano enfocado a las necesidades del sitio que específicamente es residencial, comercial e industrial liviana.

## 9. IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS

En esta sección del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) se realizara la Evaluación de Impacto Ambiental la cual consiste en un procedimiento que permite predecir (o identificar) los impactos ambientales positivos y negativos, de una acción propuesta sobre el medio ambiente, y determinar cuál de estos tiene carácter de relevancia o significancia ambiental, de forma que se puedan diseñar las medidas o acciones para prevenir, mitigar y controlar los impactos ambientales negativos significativos, así mantener la viabilidad ambiental del proyecto objeto de estudio.

### 9.1 Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.

La identificación de los impactos ambientales positivos y negativos significativos o no, se realizará mediante la matriz de interacción causa-efecto, la cual muestra las relaciones existentes entre los componentes ambientales y los componentes del proyecto, bajo el esquema de un arreglo de filas y columnas el cual para el proyecto en cuestión, mostramos en tablas siguientes. La determinación de la significancia o relevancia de los impactos ambientales significativos se da mediante la evaluación cualitativa y cuantitativa de la magnitud e importancia de cada impacto identificado. Los tres (3) criterios considerados para esta determinación son:

- (1) ***Criterio Técnico*** del equipo consultor en base a conocimiento académico y experiencia de campo,
- (2) ***Criterio Legal o normativo*** o de procedimientos técnicos, administrativos, financieros de la propiedad actividad económica y/o autoridad competente.
- (3) ***Criterio Público*** derivado de los resultados de la consulta pública.

La caracterización de los “impactos ambientales significativos o relevantes” se da mediante la siguiente calificación basada en argumentos cualitativos y cuantitativos, los cuales son:

- ☑ **Carácter:** Positiva (+) o Negativa (-).
- ☑ **Tipo:** Directo (D), Indirecto (I), Sinérgico (S), Acumulativo (A)
- ☑ **Magnitud:** Alta (A), Moderada (M), Baja (B). “grado de perturbación”
- ☑ **Importancia:** Alta (A), Moderada (M), Baja (B).
- ☑ **Duración:** Temporal (T), Permanente (P)
- ☑ **Riesgo:** Alta (A), Moderada (M), Baja (B).
- ☑ **Área Espacial:** Local (L), Extenso (E)
- ☑ **Reversibilidad:** Sí, No (Irreversible)

## Cuadro No. 2 Matriz de Interacción (causa-efecto).

Medio Ambiente (Área de Influencia)		Actividades (o aspectos ambientales)			
Medio	Elemento Ambiental	Planificación	Construcción	Ocupación	Abandono
		1	2	3	4
Físico	Aguas Sup. y/o Sub.		-2	1	
	Atmósfera (aire)		-3	2	
	Suelo (Tierra)		-2	2	
	Ruido (Salud)		-2	2	
Biótico	Flora y vegetación		-1	2	
	Fauna		-1		
	Biodiversidad		-1		
SocioE-C	Estructura Socio-económica.	+1s	+8s	+14s	
	Infraestructuras		+12s	+14	
	Belleza escénica		+3	5	

Fuente: Equipo Evaluador.

### Información de los resultados de la matriz:

- Las posibles interacciones entre componentes y factores se señalan con un número cualquiera ordenadamente de 1 hasta el 18, de arriba hacia abajo, para este caso (proyecto).
- El signo "+" indica los Impactos positivos.

- El signo "-" indica los Impactos negativos.
- Los números que tienen la letra "s" indican que dicho impacto presenta una mayor "relevancia o significancia ambiental" que los demás, en función de magnitud e importancia.

A continuación, se caracterizan los impactos ambientales de mayor relevancia identificados en la matriz anterior Cuadro No. 3.

### Cuadro No 3 Caracterización de los Impactos Ambientales

Nombre del Impacto Ambiental	Nº	CAUSA (o Aspecto Ambiental) y Etapa	Carácter	Magnitud	Importancia	Riesgos de Ocurrencia	Extensión de área	Duración	Reversibilidad
Mejora de la calidad de vida (aumento de la economía y mejor acceso al área).	1, 8 y 14	Activación, durante la etapa de planificación-construcción-operación, de la economía regional y nacional, debido a la generación de empleo temporal por servicios profesionales, equipos y materiales (suministros), además del pago de impuestos municipales y estatales de permisos y aprobaciones en general.	+	M	M	M	L	T	Si
Contaminación de las aguas superficiales de la quebrada	- 21	Durante la construcción, debido a la utilización de hidrocarburos, tal como lo es el diesel y los aceites de motor, el cual debido a posibles derrames de los mismos, por escorrentía puede llegar al alcantarillado.	-	B	M	B	L	T	Si
Contaminación de la Atmósfera	- 32	Durante la construcción, debido a las emisiones atmosféricas del equipo rodante y de combustión interna	- +	B B	M M	B B	L L	T T	Si Si
Contaminación del Suelo (erosión)	- 22	Durante la construcción, debido a las actividades de adecuación el sitio a desarrollar e instalación de servicios básicos requeridos para edificar, además de las actividades mismas de construcción antes señaladas y la lluvia.	- +	B B	M M	B B	L L	T P	Si Si
Afectación de la Flora y Fauna	- 12 y - 11	Durante la construcción, debido a las actividades de adecuación el sitio a desarrollar e instalación de servicios básicos requeridos para edificar, además de las actividades mismas de construcción antes señaladas.	- + -	M A M	B A B	M M M	L L L	P P P	Si Si Si
Mejora de la calidad de vida (infraestructura y aumento del valor)	81 23	Durante la construcción, debido a la lotificación se mejora el acceso al área, dándole así un mayor potencial al área y el aumento del valor de las propiedades.	+	A	A	M	L	P	Si

**NOTA:** Todos los impactos son de Tipo Directo (D).

## 9.2 Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto.

El área donde se encuentra el terreno del proyecto, el impacto social queda enmarcado al desarrollo comercial que viene sufriendo el lugar; y el económico se enmarca en las plazas de trabajo y generación de empleos durante la construcción y ocupación del Proyecto, Cuadro No.2 donde los puntajes son altos y positivos.

### Cuadro A. Entrelazado de los impactos genéricos y específicos entre el medio ambiente afectado y el elemento ambiental

Nombre del Impacto Ambiental Genérico	Medio Ambiente (Área de Influencia)	Elemento Ambiental	Impacto Ambiental Específico a Mitigar
Mejora de la calidad de vida (aumento de la economía y mejor acceso al área).	SocioE-C	Estructura Socio-económica.	Incremento del flujo vehicular en el área (evitar obstrucción y congestión)
			Manejo de residuos sólidos (evitar acumulación en construcción)
			Manejo en la etapa de operación
			Contratación de mano de obra: disminuir el desempleo del lugar
Mejora de las facilidades (infraestructura y aumento del valor)		Infraestructuras	Manejo de residuos sólidos (evitar acumulación en construcción)
			Manejo en la etapa de operación
			Tratamientos de líquidos: utilizados en la construcción y residuales en la operación
		Belleza escénica	Contratación de mano de obra: disminuir el desempleo del lugar
Contaminación de las aguas superficiales de la quebrada	Físico	Aguas Sup. y/o Sub.	Tratamientos de líquidos: evitar la contaminación de fuentes de agua
		Suelo (Tierra)	Control de Sedimentos: evitar arrastre de material por fluidos o lluvia
Contaminación de la Atmósfera (ruido, material particulado)		Atmósfera (aire)	Instalación y supervisión de silenciadores: disminuir los niveles de ruido
			Control de sedimentos: particulado en suspensión
Contaminación del Suelo (erosión)	Biótico	Ruido (Salud)	Instalación y supervisión de silenciadores: disminuir los niveles de ruido
Afectación de la Flora y Fauna		Flora y vegetación	Educación Ambiental: manejo de todo el ambiente biótico en la etapa de construcción.
		Fauna	
		Biodiversidad	

Relación del Cuadro No 2 Matriz de Interacción y Cuadro No. 3 Caracterización de Los Impactos Ambientales, y se deriva la medida de impacto ambiental específico a mitigar.

## 10. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

La ejecución del Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, ocasionará ciertos impactos negativos temporales que afectan parcialmente el ambiente. Sin embargo, pueden ser mitigados o minimizados con medidas de fácil aplicación y efectividad, a fin de cumplir con las exigencias de la normativa ambiental vigente. Los impactos negativos que se generan con el desarrollo del proyecto no pueden ser considerados como acumulativos o sinérgicos y no generará impactos indirectos.

Las medidas de mitigación se implementarán desde el inicio de las obras, mediante el adiestramiento a los trabajadores que realizarán las obras civiles, en cuanto al manejo adecuado con el ambiente por el trabajo que tengan que realizar.

Se aplicarán medidas adecuadas para la reubicación de los desechos propios de la construcción, control del ruido, mantenimiento preventivo de los equipos y vehículos, control de emisiones y seguridad industrial.

Entre los objetivos específicos del PMA se incluyen:

- Proteger la salud y seguridad de los trabajadores, usuarios y de los vecinos del área del proyecto
- Monitorear las medidas de control contra la contaminación ambiental y de mitigación de los impactos ambientales.
- Verificar que el proyecto cumpla con las reglamentaciones, normas y lineamientos ambientales de salud y seguridad.
- Entrenar a los trabajadores en procedimientos seguros, confiables y eficientes que deben tener durante la fase de construcción y durante el transcurso de situaciones anormales de emergencia.

## **10.1 Descripción de las Medidas de Mitigación Específicas**

Se describe en los puntos siguientes y se desarrollan en este capítulo:

- 1- Incremento del flujo vehicular
- 2- Manejo de residuos sólidos
- 3- Control de sedimentos
- 4- Tratamiento de líquidos
- 5- Instalación y supervisión de silenciadores
- 6- Contratación de mano de obra
- 7- Educación ambiental



## 1. Incremento del Flujo Vehicular

➤ **Tipo de manejo:** Prevención, control y mitigación.

➤ **Objetivos:**

1. Asegurar la prevención, el control y la mitigación de los impactos causados sobre el entorno físico-biótico a raíz del incremento del flujo vehicular debido a las actividades constructivas del Proyecto.
2. Crear una conciencia previsiva en el manejo de los vehículos y herramientas por el personal del contratista.

➤ **Actividades del Proyecto en las que se produce e impacto:** Obras civiles y transporte de elementos constructivos.

➤ **Etapas del Proyecto:** En la construcción.

➤ **Impacto sobre el ambiente:** incremento de riesgos potenciales naturales e inducidos por el incremento del flujo vehicular de algunos equipos no frecuentes en el área de influencia.

➤ **Alcance:** Lograr la prevención y evitar que el flujo normal de vehículos se vea afectado por daños a las vías o por congestión continuo o permanente.

➤ **Cobertura:** El área de localización del proyecto y sitios de influencia por el proyecto.

➤ **Beneficiarios:** Los trabajadores y los moradores circundantes al Proyecto.

➤ **Descripción de las actividades de la medida:**

1. Las labores de obras civiles requerirán materiales los cuales deben ser transportados, estos deben venir bien embalados y utilizar vehículos que no sobrepasen las disposiciones de pesos y dimensiones de las vías utilizadas.
2. La disposición del caliche debe manejarse adecuadamente en camiones con lonas y transportado a sitios donde lo acepten como material de relleno.
3. Colocación de letrero y señalización, en el proyecto y en la entrada y salida de vehículos y camiones.

- **Mecanismos y estrategias participativas:** El contratista debe garantizar la debida conservación de las vías existentes y comunicar a los moradores predios en caso de que se deterioren las misma, la reparación posterior de ellas.
- **Responsables y responsabilidades:** Promotor del Proyecto (CORPORATIVO DP, S.A.): incluir las actividades y los costos para el control y manejo del flujo vehicular. El Contratista: ejecutar todas las acciones propuestas en el plan y contrato de construcción. Fiscalizador Ambiental (MOP, Corregiduría y Junta Comunal de Las Mañanitas): velará por el cumplimiento de las acciones propuestas.
- **Ejecución, Costo, Cronograma e Indicador:** Ejecución: obras civiles y previo a la operación del Proyecto. Costo Total: B/. 1300.00. Cronograma: mensual. Indicador: informes de rutas e inspección de calles.

## 2. Manejo de Residuos Sólidos

➤ **Tipo de manejo:** Prevención, control y mitigación.

➤ **Objetivos:**

1. Asegurar la prevención, el control y la mitigación de los impactos causados sobre el entorno físico-biótico a raíz de la producción de residuos sólidos debido a las actividades constructivas del Proyecto.
2. Crear una conciencia ambientalista del manejo de residuos sólidos en el personal del contratista.
3. Dar pautas claras para el manejo y disposición correcta de los residuos sólidos minimizando los efectos de este, sobre el medio ambiente y el entorno de la región.

➤ **Actividades del Proyecto en las que se produce e impacto:** obras civiles y Transporte de Elementos Constructivos.

➤ **Etapas del Proyecto:** En la construcción.

➤ **Impacto sobre el ambiente:** incremento de riesgos naturales e inducidos y producción de residuos sólidos.

➤ **Alcance:** Manejo, transporte y disposición final de los residuos sólidos (material proveniente de obras civiles, materiales de empaque de los suministros y basuras) generados durante la construcción, para dejar los sitios de trabajo en las mejores condiciones ambientales en cuanto al manejo y disposición de residuos sólidos. El contratista debe garantizar todas las medidas necesarias para una debida disposición de las basuras y escombros en los sectores en los cuales se desarrollarán las actividades constructivas.

➤ **Cobertura:** El área de localización del proyecto y sitios de influencia por el proyecto.

➤ **Beneficiarios:** Los trabajadores y los moradores circundantes al proyecto.

➤ **Descripción de las actividades de la medida:**

1. Las labores de obras civiles originarán desechos, los cuales requieren de una disposición adecuada mediante un apilamiento de

las mismas y transportarlas en sitios donde se requieran, compren o rellenos específicos.

2. Los materiales que no sean caliche, serán dispuestos en bolsas y transportados al relleno sanitario del Distrito.

➤ **Mecanismos y estrategias participativas:** El contratista debe garantizar la debida disposición de los diferentes residuos sólidos generados del proceso de lotificación y si existe la utilidad de alguno concertar con los moradores predios el beneficio del mismo.

➤ **Responsables y responsabilidades:** Promotor del Proyecto (CORPORATIVO DP, S.A.) incluir las actividades y los costos para el control y manejo de residuos sólidos dentro del contrato de construcción. El Contratista: ejecutar todas las acciones propuestas en el plan y contrato de construcción. Fiscalizador Ambiental (MIAMBIENTE y Ministerio de Salud - MINSA): velará por el cumplimiento de las acciones propuestas.

➤ **Ejecución, Costo, Cronograma e Indicador:** Ejecución: obras civiles y previo a la operación del Proyecto. Costo Total: B/. 1500.00. Cronograma: cada 15 días. Indicador: tanques y sitios destinados para su acumulación.

### 3. Control de Sedimentos

➤ **Tipo de manejo:** Prevención y Control

➤ **Objetivo:**

1. Prevenir que se generen procesos de erosión y sedimentación que afecten la capa vegetal, el suelo canales de agua pluvial o alcantarillas debido a la actividad constructiva.

➤ **Actividades del Proyecto en las que se produce el impacto:** Fundaciones y obras civiles, transporte de elementos constructivos.

➤ **Etapas del Proyecto:** En la construcción.

➤ **Impacto sobre el ambiente:** Inducción de erosión superficial, aporte de sedimentos a cuerpos de agua.

➤ **Alcance:** El contratista tomará todas las medidas de prevención y control tendientes a evitar el arrastre de las partículas sueltas del material excavado y removido.

➤ **Cobertura:** Sectores localizados en las inmediaciones y vías de acceso principales.

➤ **Beneficiados:** Habitantes circundantes al proyecto

➤ **Descripción de actividades de la medida:**

1. Despeje de la zona de trabajo, descapote del material vegetal.
2. El contratista reubicará o retirará el material sobrante de las excavaciones, para evitar que éste se disperse por acción de la lluvia y llegue a los cuerpos de agua causando sedimentación.
3. Revegetación de las áreas expuestas con grama.

➤ **Mecanismos y estrategias participativas:** Contratación de mano de obra local en ciertas labores constructivas.

➤ **Responsables y responsabilidades:** Promotor del Proyecto (CORPORATIVO DP, S.A.): incluir las actividades y los costos para el control de la erosión dentro del contrato de construcción. El Contratista: ejecutar todas las acciones propuestas en el plan. Fiscalizador Ambiental (MIAMBIENTE y MOP): velará por el cumplimiento de las acciones propuestas.

➤ **Ejecución, Costo, Cronograma e Indicador:** Ejecución: obras civiles y previo a la operación del Proyecto. Costo Total: B/. 1600.00. Cronograma: cada 15 días. Indicador: deslizamientos, sedimentación, barreras temporales.

#### 4. Tratamiento de Líquidos

➤ **Tipo de manejo:** Prevención y Control

➤ **Objetivo:**

1. Prevenir que se generen eventos por el manejo de líquidos especiales como solventes, combustibles, aceites, aguas residuales.

➤ **Actividades del Proyecto en las que se produce el impacto:** Movimiento de tierra y obras civiles, transporte de elementos constructivos, suministro de combustible para equipos pesados, en el caso de derrames de combustible o aceites (en el momento de recarga de equipos pesado en el sitio no se almacenarán), accidentes o fallas mecánicas del equipo pesado y finalmente con el mantenimiento de las letrinas portátiles.

➤ **Etapas del Proyecto:** En la construcción y previa y operación.

➤ **Impacto sobre el ambiente:** Aporte de contaminantes y contribución de nutrientes al caudal de cuerpos de agua afectando su curso y calidad.

➤ **Alcance:** El contratista tomará todas las medidas de prevención y control tendientes a evitar el arrastre o flujo directo de líquidos contaminantes.

➤ **Cobertura:** Sectores localizados en las inmediaciones y vías de acceso principales, cuerpos de agua colindantes.

➤ **Beneficiados:** Habitantes circundantes al proyecto y aguas superficiales cercanas y terreno.

➤ **Descripción de actividades de la medida:**

1. Para evitar otros impactos en la calidad del agua superficial, el área de construcción contará con los sistemas adecuados para el tratamiento y eliminación de desperdicios líquidos.
2. Se proveerán letrinas portátiles para el uso de los trabajadores durante la construcción donde la empresa que los alquila debe incluir el manejo de las aguas negras de las mismas.
3. Se tomarán medidas para evitar derrames accidentales de líquidos contaminantes o combustibles durante las actividades constructivas y para limpiarlos (aserrín – el cual se puede incinerar dependiendo de su calidad y cantidad, luego se puede mezclar con los desperdicios comunes).

- **Mecanismos y estrategias participativas:** Contratación de mano de obra local en ciertas labores constructivas.
- **Responsables y responsabilidades:** Promotor del Proyecto (CORPORATIVO DP, S.A.): incluir las actividades y los costos para el control de la erosión dentro del contrato de construcción. El Contratista: ejecutar todas las acciones propuestas en el plan. Fiscalizador Ambiental (MIAMBIENTE y MINSA): velará por el cumplimiento de las acciones propuestas.
- **Ejecución, Costo, Cronograma e Indicador:** Ejecución: obras civiles y previo a la operación del Proyecto. Costo Total: B/. 1800.00. Cronograma: cada 15 días. Indicador: letrinas portátiles.



## 5. Instalación y Supervisión de Silenciadores

➤ **Tipo de manejo:** Mitigación

➤ **Objetivo:**

1. Minimizar los niveles de ruido durante la construcción de la obra, mediante la utilización de medidas preventivas con el objeto de disminuir el alejamiento de la fauna existente y garantizar la tranquilidad de los habitantes circundantes.

➤ **Actividades del Proyecto en las que se produce el impacto:** Nivelación del terreno, obras civiles, transporte de elementos constructivos.

➤ **Etapas del Proyecto:** Construcción

➤ **Impactos sobre el ambiente:** Alejamiento de la escasa fauna por ruido, incomodidades a los vecinos circundantes.

➤ **Alcance:** Disminuir el alejamiento de las escasas especies de fauna silvestre, por efecto del ruido producido por la maquinaria, vehículos de transporte del material constructivo y garantizar la tranquilidad de la comunidad.

➤ **Cobertura:** Área del Proyecto, colocar silenciadores en los vehículos, maquinaria por utilizar y tratar de disminuir en lo más que se pueda el ruido proveniente del proceso de obras civiles.

➤ **Beneficiados:** Vecinos y sectores cercanos y las especies escasas de fauna silvestre presentes en el área.

➤ **Descripción de actividades de la medida:**

1. Supervisar la correcta colocación y funcionamiento de silenciadores en los vehículos y maquinaria por utilizar.

2. Como acción complementaria solo se realizarán trabajos durante el día, para evitar el ruido en la noche.

3. Se dará cumplimiento al Decreto Ejecutivo del Ministerio de Salud No. 1 del 15 de enero del 2004 que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.

➤ **Mecanismos y estrategias participativas:** Capacitación al personal contratado para la obra acerca de los impactos producidos por el ruido y de las medidas de prevención y mitigación necesaria.

➤ **Responsables y responsabilidades:** Promotor del Proyecto (CORPORATIVO DP, S.A.): Incluirá en el contrato el pago de los equipos necesarios para el desarrollo del Plan de Manejo Ambiental. El Contratista: velará por la utilización de silenciadores, la disminución de los niveles de ruido en la construcción de obras civiles, y el horario será diurno. Fiscalizador Ambiental (MINSA - Ministerio de Salud y MIAMBIENTE): velará por el cumplimiento de las acciones propuestas.

➤ **Ejecución, Costo, Cronograma e Indicador:** Ejecución: preparación del terreno, obras civiles y previo a la operación del Proyecto. Costo Total: B/. 1100.00. Cronograma: cada mes. Indicador: niveles de ruidos excesivos.

## 6. Contratación de Mano de Obra

➤ **Tipo de manejo:** Mitigación y Potenciación

➤ **Objetivo:**

1. Mitigar las expectativas de la población en edad productiva con la contratación de mano de obra no calificada disponible en el sector que comprende el Proyecto.

➤ **Actividades del Proyecto que afectan el ambiente:** Vinculación de la mano de obra local, fundaciones y obras civiles, transporte de elementos constructivos hasta el proyecto.

➤ **Etapas del Proyecto:** previa y durante la construcción

➤ **Impacto sobre el ambiente:** Expectativas por generación de empleo, generación de empleo local.

➤ **Alcance:** El programa para contratación de mano de obra, se debe sugerir al contratista, la máxima contratación de mano de obra no calificada de la región. Este programa busca adjudicar los cargos a personas de la región para cada una de las etapas del proyecto donde se tenga una relación de mano no calificada. También la labor de información debe tender a mitigar las expectativas generadas.

➤ **Cobertura:** Sectores localizados en las inmediaciones del proyecto.

➤ **Beneficiados:** La población desempleada de los sectores circundantes al Proyecto.

➤ **Descripción de actividades de la medida:**

1. Informar a la comunidad sobre el requerimiento de personal y el tipo de calificación que se presentará en el avance de la obra.
2. Realizar la contratación de acuerdo con los requisitos legales vigentes.
3. Realizar la labor de inducción y de capacitación en aspectos ambientales a los empleados y obreros.

➤ **Mecanismos y estrategias participativas:** Se solicitará a las Juntas Comunales, a los grupos que se encuentren organizados en cuento a la oferta de personal disponible y la forma de selección del personal a vincular.

➤ **Responsables y responsabilidades:** Promotor del Proyecto (CORPORATIVO DP, S.A.): Se encargará de que el contratista dé fiel cumplimiento a las normas laborales vigentes en el País. El Contratista: Convocará el personal por un medio de comunicación al alcance de toda la población circundante, contratará personal que se encuentren dentro de la región del proyecto, vinculará al personal contratado a la seguridad social, de acuerdo con los requerimientos previsto en la legislación. La interventoría (Abogados del Contratista y Grupos Organizados): Revisará que los contratos estén legalmente constituidos y que se vincule personal de la región. Fiscalizador Ambiental (MITRADEL - Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral y Junta Comunal de Las Mañanitas): velará por el cumplimiento de las acciones propuestas.

➤ **Ejecución, Costo, Cronograma e Indicador:** Ejecución: obras civiles, previo a la operación del proyecto. Costo Total: B/. 1900.00. Cronograma: cada mes. Indicador: Trabajadores.

## 7. Educación Ambiental

➤ **Tipo de manejo:** Prevención

➤ **Objetivos:**

1. Sensibilizar al personal que laborará durante la construcción del proyecto en lo concerniente al medio ambiente, su importancia, las responsabilidades en su mantenimiento, conservación y manejo que permitan prevenir los efectos negativos causados por la construcción del Proyecto.

➤ **Actividades del Proyecto en las que se produce el impacto:** Todas las actividades del Proyecto.

➤ **Etapas del Proyecto:** Previas a la construcción y durante la construcción y operación (durante el primer año).

➤ **Impacto sobre el ambiente:** Todos

➤ **Alcance:** Capacitar al personal del contratista sobre el manejo ambiental.

➤ **Cobertura:** El área del proyecto

➤ **Beneficiados:** Todo el personal contratado para la obra.

➤ **Descripción de actividades de la medida:**

1. Ayuda didáctica.
2. Talleres de educación ambiental: Normas Ambientales generales de obligatorio cumplimiento. Normas de Seguridad Industrial. Normas de Salud Ocupacional.

➤ **Mecanismos y estrategias participativas:** El expositor de cada tema promoverá la participación de todos los asistentes al taller, con actividades, juegos, preguntas.

➤ **Responsable y responsabilidades:** Promotor del Proyecto (CORPORATIVO DP, S.A.): Incluirá dentro de su presupuesto los costos necesarios para llevar a cabo el Plan de Manejo Ambiental. El Contratista: Planeará, ejecutará y dispondrá de un lugar adecuado, material y herramientas para el taller y del tiempo y transporte de su personal. *Fiscalizador Ambiental* (Corregiduría de Las Mañanitas y MIAMBIENTE): velará por el cumplimiento de las acciones propuestas.

➤ **Ejecución, Costo, Cronograma e Indicador:** Ejecución: obras civiles y previo a la operación del Proyecto. Costo Total: B/. 2000.00. Cronograma: cada dos meses. Indicador: Trabajadores.

**10.2 Ente responsable de ejecución de las medidas:** se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.

**10.3 Monitoreo:** se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.

### **Resumen del Plan de Manejo**

En el Cuadro No.4 Resumen del Plan de Manejo se plasma el contenido del Plan de Manejo del Proyecto de Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá.

**Cuadro No. 4 Resumen del Plan de Manejo**

Aspecto Ambiental	Medida Ambiental	Responsable	Fecha de Ejecución	Costo	Indicador a manejar	Cronograma de monitoreo	Control de monitoreo
Incremento del flujo vehicular en el área	Instalación de señalización del área en construcción y entrada y salida de camiones	Responsable: CORPORATIVO DP, S.A. Fiscalizadores MOP, Corregiduría y Junta Comunal de Las Mañanitas	Inmediatamente al inicio de los trabajos	1,300.00	Señales Instaladas	Mensual	En la Construcción
Manejo de residuos sólidos	Instalación de receptores con tapas para los desechos sólidos	Responsable: CORPORATIVO DP, S.A. Fiscalizadores MIAMBIENTE MINSA	Inmediatamente al inicio de los trabajos	1,500.00	Tanques con tapas en el área del proyecto sitios destinados para su disposición y posterior deposición	Revisión cada 15 días	En la construcción  En la Operación
Control de sedimentos	Construcción de barreras temporales	Responsable: CORPORATIVO DP, S.A. Fiscalizadores MOP, MIAMBIENTE	Inmediatamente al inicio de los trabajos	1,600.00	Barrera de tierra y revegetación	Revisión cada 15 días	En la Construcción
Tratamientos de líquidos	Letrinas portátiles	Responsable: CORPORATIVO DP, S.A. Fiscalizadores MIAMBIENTE MINSA	Inmediatamente al inicio de los trabajos	1,800.00	Letrinas portátiles y aserrín	Revisión cada 15 días	En la Construcción  En la Operación
Instalación y supervisión de silenciadores	Supervisión de silenciadores, trabajos en horarios diurnos	Responsable: CORPORATIVO DP, S.A. Fiscalizadores MIAMBIENTE MINSA	Preparación del terreno, Obras civiles	1,1000.00	Instalación de silenciadores y su buen estado	Revisión cada mes	En la Construcción
Contratación de mano de obra	Disminuir el desempleo en el área	Responsable: CORPORATIVO DP, S.A. Fiscalizadores MITRADEL Junta Comunal de Las Mañanitas	Previo al inicio de los trabajos	1,900.00	Trabajadores empleados	Revisión cada mes	En la Construcción  En la Operación
Educación ambiental	Sensibilizar al personal en lo concerniente al ambiente	Responsable: CORPORATIVO DP, S.A. Fiscalizadores MIAMBIENTE Corregiduría y Junta Comunal de Las Mañanitas		2,000.00	Trabajadores empleados	Revisión bimestral	En la Construcción



**10.4 Cronograma de ejecución:** se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.

**Cuadro No. 5 Cronograma de Ejecución**

MEDIDA DE MITIGACIÓN												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Incremento del flujo vehicular en el área.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Manejo de residuos sólidos	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Control de sedimentos	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Tratamientos de líquidos	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	X	XX	XX	XX
Instalación y supervisión de silenciadores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Contratación de mano de obra	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisión de necesidad de contratación												
Educación Ambiental		X		X		X		X		X		X

**10.5 Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora**

Debido a que en el sitio del terreno del proyecto se encuentra intervenido con anterioridad y lo que ha venido sufriendo con el tiempo, no contiene fauna y flora representativa el desarrollo e intervencionismo del área hace que no exista fauna permanente en el terreno el cual se encuentra dentro de un entorno de desarrollo de propiedad horizontal tipo industrial comercial que se da en las periferias de las ciudades.

**NO SE APLICA EL PLAN DE RESCATE Y REUBICACION DE FAUNA Y FLORA.**

**10.6 Costos de la Gestión Ambiental:** se describe en cada medida y se resume en el Cuadro No.4.

## 11. LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

### 11.1 Firmas Debidamente Notariadas De Los Consultores

### 11.2 Número de Registro de Consultores

#### 1. ING. GILBERTO ANTONIO ORTIZ ANGULO (IAR-168-2000)

Funciones: Coordinador General del Estudio

Firma: \_\_\_\_\_

#### 2. ING. MGT. LIZANDRO ARIAS (IAR-024-1997)

Funciones: Aspectos Generales del Proyecto

Firma: \_\_\_\_\_



Yo, LICDO. CRISTOBAL HONORIO DAVIS LOMBA Notario Público  
Décimo Tercero, Suplente del Circuito de Panamá, con cédula No.  
8-747-2159.

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad del (los) sujeto (s) que firmó  
(firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá, 08 APR 2019

Testigo

Testigo

LICDO. CRISTOBAL HONORIO DAVIS LOMBA  
Notario Público Décimo Tercero, Suplente

## 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La evaluación realizada en el Estudio de Impacto Ambiental para el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, presenta toda la información relacionada al proyecto y revela que el mismo no produce impactos ambientales significativos adversos ni genera riesgos ambientales.

Las posibles afectaciones negativas son de nivel bajo, siendo por su corrección fácilmente ejecutable con medidas ampliamente conocidas y probadas, por lo que no se prevé afectaciones significativas al ambiente.

El grado de intervención a que ha sido sometida el área a desarrollar, reduce significativamente la posibilidad de alguna afectación de carácter negativo permanente sobre el entorno.

El seguimiento de lo establecido en el Plan de Manejo asegura que el periodo de recuperación en la intervención realizada sea mínimo de impacto bajo y poca afectación ambiental.

Con el cumplimiento de la normativa ambiental, de lo establecido específicamente en el estudio para disminuir y mitigar el impacto al ambiente circundante cercano y el respeto a guardar lo aprobado en todos los procesos siguientes, ayuda a que se pueda integrar de una forma adecuada el proyecto en el sitio sin causar afectaciones permanentes ni perturbaciones descomedidas.

### 13. BIBLIOGRAFIA

1. Ley No. 1 del 3 de Febrero de 1994, Por la cual se establece la Legislación Forestal en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones.
2. Ley No. 9 del 25 de Enero de 1973, Por la cual se Faculta al Ministerio de Vivienda para regular, dirigir y establecer las políticas de Vivienda y Urbanismo y modificada por la Ley 61 del 23 de octubre del 2009.
3. Resolución No. 56-90 del 26 de Octubre de 1990, Normas para la Lotificación del Uso del Suelo Urbano.
4. Resolución No. 78-90 del 21 de Diciembre de 1990, Reglamento Nacional de Urbanizaciones y Parcelaciones.
5. Ley No. 41 de 1 de julio de 1998, Ley General de Ambiente de la República de Panamá
6. Ley No. 66 de Noviembre de 1947, Por el cual se Aprueba el Código Sanitario que regula lo referente a Salud Pública.
7. Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de Agosto del 2009 con las modificaciones del Decreto Ejecutivo No. 155 del 5 de Agosto del 2011 y por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012.
8. Decreto Ley No. 35 de 1996, Por el cual se reglamenta el uso de agua en la República de Panamá.
9. Resolución No. 248 del 16 de Diciembre de 1996, Por la cual se aprueba el Reglamento de Normas Técnicas para la Calidad de Agua Potable con el propósito de proporcionar un margen de seguridad para la salud humana.
10. Resolución No. 49 del 2 de Febrero del 2000, Reglamento Técnico de Normas para Aguas Residuales
11. Factor Controlling Species Diversity Overview and Synthesis. Diamond, J. 1998.
12. Biology of Amphibians. Duellmann, W. And Trueb, L. 1994.
13. Zonas de Vida con Énfasis en el Trópico Americano. Holdrige, L. S. Costa Rica, 1986.



14. Atlas Nacional de La República de Panamá. Instituto Geográfico Tommy Guardia, 1988.
15. Desarrollo, Contaminación Ambiental y Salud. Jenkins, Jorge. Ministerio de Salud, Panamá 1997.
16. Decreto Ejecutivo No. 1 del 15 de enero del 2004, en donde se establecen los Niveles de Ruido para áreas residenciales e industriales.
17. Resolución AG-235-2003, Por la cual se establece la tarifa para el pago en concepto de indemnización ecológica, para la expedición de los permisos de tala rasa y eliminación de sotobosques o formaciones de gramíneas, que se requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones.
18. Manual de Evaluación de Impacto Ambiental. Canter, Larry W. 1999
19. Manual de Auditoria Medioambiental, Higiene y Seguridad. Harrison, Lee 1998.

## **14. Anexos**

### **APÉNDICE A**

**Fotocopia de Cédula de Identidad Personal del Representante Legal de CORPORATIVO DP, S.A.**

**Certificado de Registro Público de la Sociedad Promotora CORPORATIVO DP, S.A.**

**Certificados de Registro Publico de las fincas y Nota de ANATI con la Actualización de Ubicación de las Fincas**

**Contrato de Compra Venta de las Fincas**

**Fotocopia de Cédula de Identidad Personal del Representante Legal de CORPORATIVO DP, S.A.**


*José L. Rubino B.*  
**Licdo. José L. Rubino B.**  
NOTARIO ESPECIAL DE SAN MIGUELITO  
CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO ES  
FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

1º DIC 2018





**Certificado de Registro Público de la Sociedad Promotora CORPORATIVO DP, S.A.**

 **Registro Público de Panamá** No. 1667018

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO  
ROBINSON ORELLANA  
FECHA: 2019.08.08 10:12:13 05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA**

CON VISTA A LA SOLICITUD  
214983/2019 (0) DE FECHA 06/05/2019  
QUE LA SOCIEDAD

CORPORATIVO DP, S.A.  
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA  
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 155624411 DESDE EL VIERNES, 26 DE FEBRERO DE 2016

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE
- QUE SUS CARGOS SON:  
SUSCRIPTOR: JANNETH SANTANA DE ADAMES  
SUSCRIPTOR: KARHEM ZORRILLA  
DIRECTOR / PRESIDENTE: MICHAEL BERKMAN BAKSHT  
DIRECTOR / SECRETARIO: JOSE URRACA  
DIRECTOR / TESORERO: LAURA ENRIQUEZ  
AGENTE RESIDENTE: KATHERINE ZORRILLA REYNA
- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:  
EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ES EL PRESIDENTE, EN AUSENCIA DE ESTE EL SECRETARIO DE LA MISMA, EN AUSENCIA DE LOS DOS PRIMEROS EL TESORERO, Y EN AUSENCIA DE LOS TRES, AL PERSONA QUE DESIGNE LA JUNTA DE ACCIONISTAS
- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS
- DETALLE DEL CAPITAL:  
EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD ES DE DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS DIVIDIDO EN CIENTO ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS, DE UN VALOR DE CIENTO DOLARES CADA UNA. LAS ACCIONES PODRAN SER EXPEDIDAS EN FORMA NOMINATIVA
- ACCIONES: NOMINATIVAS
- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ


**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 5,885 CALENDADA EL 17 DE FEBRERO DE 2016 Y PROVENIENTE DE LA NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ SE OTORGA PODER AMPLIO Y GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN A FAVOR DE JOSÉ URRACA, CON AMPLIAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN.


**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 05 DE JUNIO DE 2019 A LAS 01:55 P.M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402220881**

 Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: BF8442B6-1E9E-463C-ADD0-D0E20B6ACBEC  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

**Certificados de Registro Público de las Fincas**

 **Registro Público de Panamá** No. **1667023**

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2019.06.06 15:31:46 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD**  
**DATOS DE LA SOLICITUD**  
ENTRADA 214978/2019 (0) DE FECHA 05/06/2019. Y.R.


**DATOS DEL INMUEBLE**  
(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153264 (PROPIEDAD HORIZONTAL)  
INTERIOR U.I. 7C ETAPA 3, PISO 000, EDIFICIO P.H. TOCUMEN STORAGE COMPLEX, LOTE 7C ETAPA 3,  
CORREGIMIENTO TOCUMEN, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL  
DE 2,125m<sup>2</sup>

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**  
CORPORATIVO DP, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**  
**RESTRICCIONES:** SUJETO AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD  
**RESTRICCIONES:** SE HACE CONSTAR QUE EN BASE A LO QUE ESTABLECE EL 42 DE LA LEY 31 DE P.H. DEL 18 DE JUNIO DE 2010, ESTE LOTE QUEDA SUJETA AL PAGO PENDIENTE EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS MEJORAS A CONSTRUIRSE Y LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACION DE DICHO MINISTERIO.. INSCRITO EL DÍA LUNES, 07 DE SEPTIEMBRE DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 375232/2015 (0).  
**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BAC INTERNATIONAL BANK, INC. POR LA SUMA DE CUATRO MILLONES BALBOAS (B/. 4,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE 2 AÑOS UNA TASA EFECTIVA DE 5.1162% UN INTERÉS ANUAL DE 5.00% . INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 7 DEL FOLIO (INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153264 (PROPIEDAD HORIZONTAL), EL DÍA MARTES, 13 DE DICIEMBRE DE 2016 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 536354/2016 (0).  
**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN SEGUNDA HIPOTECA Y ANTICRESIS CONDICIONADA HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BAC INTERNATIONAL BANK, INC. POR LA SUMA DE SEIS MILLONES BALBOAS (B/. 6,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE PLAZO MAXIMO DE 36 MESES UNA TASA EFECTIVA DE 6.1678% ANUAL UN INTERÉS ANUAL DE POR RAZON DE LA LINEA DE CREDITO EL DEUDOR PAGARA INTERESES EN BASF A LA TASA ANUAL QUE RESULTE AL SUMARLL 4.50% AL LIBOR COTIZADA A EL BANCO PARA PERIODOS DE 6 MESES . INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 8 DEL FOLIO (INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153264 (PROPIEDAD HORIZONTAL), EL DÍA VIERNES, 05 DE ENERO DE 2018 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 543906/2017 (0).


**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**  
NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 06 DE JUNIO DE 2019 01:09 PM, 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 1402220890

 Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: D6D80E06-A665-4F29-B95E-30656FE76584  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1



 **Registro Público de Panamá** No. **1667074**

FIRMADO POR: AMANDA LUCIA  
GUERRERO GIL  
FECHA: 2019.06.13 10:27:52 05.00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD**

**DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 214992/2019 (0) DE FECHA 05/06/2019.

**DATOS DEL INMUEBLE**

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153265 (PROPIEDAD HORIZONTAL)  
INTERIOR U.I. 7D ETAPA 3, PISO 000, EDIFICIO P.H. TOCUMEN STORAGE COMPLEX, LOTE 7D ETAPA 3,  
CORREGIMIENTO TOCUMEN, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL  
DE 2,125m<sup>2</sup>.

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**

CORPORATIVO DP, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**


**RESTRICCIONES:** SUJETO AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.  
**RESTRICCIONES:** SE HACE CONSTAR QUE EN BASE A LO QUE ESTABLECE EL 42 DE LA LEY 31 DE P.H. DEL 18 DE JUNIO DE 2010, ESTE LOTE QUEDA SUJETA AL PAGO PENDIENTE EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS MEJORAS A CONSTRUIRSE Y LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACION DE DICHO MINISTERIO.. INSCRITO EL DÍA LUNES, 07 DE SEPTIEMBRE DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 375232/2015 (0).  
**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BAC INTERNATIONAL BANK, INC. POR LA SUMA DE CUATRO MILLONES BALBOAS (B/. 4,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE 2 AÑOS UNA TASA EFECTIVA DE 5.1162% UN INTERÉS ANUAL DE 5.00% . INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 7 DEL FOLIO (INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153265 (PROPIEDAD HORIZONTAL), EL DÍA MARTES, 13 DE DICIEMBRE DE 2016 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 536354/2016 (0).  
**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN SEGUNDA HIPOTECA Y ANTICRESIS CONDICIONADA HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BAC INTERNATIONAL BANK, INC. POR LA SUMA DE SEIS MILLONES BALBOAS (B/. 6,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE PLAZO MAXIMO DE 36 MESES UNA TASA EFECTIVA DE 6.1678% ANUAL UN INTERÉS ANUAL DE POR RAZON DE LA LINEA DE CREDITO EL DEUDOR PAGARA INTERESES EN BASE A LA TASA ANUAL QUE RESULTE AL SUMARLE 4.50% AL LIBOR COTIZADA A EL BANCO PARA PERIODOS DE 6 MESES . INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 8 DEL FOLIO (INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153265 (PROPIEDAD HORIZONTAL), EL DÍA VIERNES, 05 DE ENERO DE 2018 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 543906/2017 (0).

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ASIENTOS PENDIENTES.


LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 13 DE JUNIO DE 2019 10:25 AM, 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 1402220886

 Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: BEF7C0CA-3EF7-4C9F-A5C2-5EA5B59F8699  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1



 **Registro Público de Panamá** No. **1667085**

FIRMADO POR: AMANDA LUCIA GUERRERO GIL  
FECHA: 2019.06.14 11:07:11 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD**

**DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 214995/2019 (0) DE FECHA 05/06/2019.

**DATOS DEL INMUEBLE**

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153266 (PROPIEDAD HORIZONTAL) INTERIOR U.I. 8A ETAPA 3, PISO 000, EDIFICIO P.H. TOCUMEN STORAGE COMPLEX, LOTE 8A ETAPA 3, CORREGIMIENTO TOCUMEN, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2,475.7m².

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**

MUNDIAL SERVICIOS FIDUCIARIOS, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

**FIDEICOMISO:** DADA EN FIDEICOMISO ESTA FINCA A FAVOR DE BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A. PARA GARANTIZAR CONTRATO INTERINO PARA LA CONSTRUCCION POR LA SUMA DE B/4,041,909.00 CON PLAZO DE 1 AÑO CON TASA DE INTERES 6.00% ANUAL Y TASA DE INTERES EFECTIVA DE 6.47% ANUAL CONVERTIBLE A PRESTAMO COMERCIAL CON PLAZO DE 4 AÑOS CON TASA DE INTERES 6.00% ANUAL Y TASA DE INTERES EFECTIVA DE 6.00% ANUAL. PARA MAS DETALLES VEASE FICHA FID 2709 DOCUMENTO REDI 2332924 ASIENTO 18938 TOMO 2013 DEL DIARIO-INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA ASIENTO 18938 TOMO 2013, DE FECHA 18/02/2013.

**MODIFICACIÓN DE FIDEICOMISO:** SE MANTIENE EN FIDEICOMISO ESTA FINCA A FAVOR DE BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A. PARA CONTINUAR GARANTIZANDO FACILIDADES CREDITICIAS Y LA MODIFICACION DE LA FICHA FID-2709 QUE CONSISTE EN RENOVAR E INCREMENTAR DE B/4,041.909.00 HASTA POR LA SUMA DE B/5,540,888.10.. OBSERVACIONES: VEASE ASIENTO 240160 TOMO 2015. INSCRITO EL DÍA LUNES, 22 DE JUNIO DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 240160/2015 (0).

**RESTRICCIONES:** SUJETO AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.


**RESTRICCIONES:** SE HACE CONSTAR QUE EN BASE A LO QUE ESTABLECE EL 42 DE LA LEY 31 DE P.H. DEL 18 DE JUNIO DE 2010, ESTE LOTE QUEDA SUJETA AL PAGO PENDIENTE EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS MEJORAS A CONSTRUIRSE Y LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACION DE DICHO MINISTERIO.. INSCRITO EL DÍA LUNES, 07 DE SEPTIEMBRE DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 375232/2015 (0).

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ASIENTOS PENDIENTES.


**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 14 DE JUNIO DE 2019 11:06 AM, 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 1402220887

 Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 67D56840-C19F-488A-9E07-9EADCF08CF39  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501 6000

1/1





**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA SANTOS PALACIOS  
 FECHA: 2019.06.07 10:49:04 -05:00  
 MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
 LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Bella de Santos*

**No. 1667028**

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD**  
**DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 215002/2019 (0) DE FECHA 05/06/2019. vq.

**DATOS DEL INMUEBLE**

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 30153267 (PROPIEDAD HORIZONTAL)  
 INTERIOR U.I. 8B ETAPA 3, PISO 000, EDIFICIO P.H. TOCUMEN STORAGE COMPLEX, LOTE 8B ETAPA 3,  
 CORREGIMIENTO TOCUMEN, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL  
 DE 1,831.14m<sup>2</sup> Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE CON UN VALOR DE CIENTO QUINCE MIL  
 CIENTO CUATRO BALBOAS CON SESENTA Y DOS (B/. 115,104.62)

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**

MUNDIAL SERVICIOS FIDUCIARIOS, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

**FIDEICOMISO:** INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 SIENDO FIDUCIARIO(S) MUNDIAL SERVICIOS FIDUCIARIOS, S.A. Y BENEFICARIO(S) BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A. OBSERVACIONES: DADA EN FIDEICOMISO ESTA FINCA A FAVOR DE BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A. PARA GARANTIZAR CONTRATO INTERINO PARA LA CONSTRUCCION POR LA SUMA DE B/4,041,909.00 CON PLAZO DE 1 AÑO CON TASA DE INTERES 6.00% ANUAL Y TASA DE INTERES EFECTIVA DE 6.47% ANUAL CONVERTIBLE A PRESTAMO COMERCIAL CON PLAZO DE 4 AÑOS CON TASA DE INTERES 6.00% ANUAL Y TASA DE INTERES EFECTIVA DE 6.00% ANUAL. PARA MAS DETALLES VEASE FICHA FID 2709 DOCUMENTO REDI 2332924 ASIENTO 18938 TOMO 2013 DEL DIARIO. FECHA DE REGISTRO: 20130218. INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA ASIENTO 18938 TOMO 2013, DE FECHA 18/02/2013.

**MODIFICACIÓN DE FIDEICOMISO:** SE MANTIENE EN FIDEICOMISO ESTA FINCA A FAVOR DE BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A. PARA CONTINUAR GARANTIZANDO FACILIDADES CREDITICIAS Y LA MODIFICACION DE LA FICHA FID-2709 QUE CONSISTE EN RENOVAR E INCREMENTAR DE B/4,041.909.00 HASTA POR LA SUMA DE B/5,540,888.10.. OBSERVACIONES: VEASE ASIENTO 240160 TOMO 2015. INSCRITO EL DÍA LUNES, 22 DE JUNIO DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 240160/2015 (0).

**RESTRICCIONES:** SUJETO AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.. INSCRITO EL DÍA LUNES, 07 DE SEPTIEMBRE DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 375232/2015 (0).


**RESTRICCIONES:** SE HACE CONSTAR QUE EN BASE A LO QUE ESTABLECE EL 42 DE LA LEY 31 DE P.H. DEL 18 DE JUNIO DE 2010, ESTE LOTE QUEDA SUJETA AL PAGO PENDIENTE EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS MEJORAS A CONSTRUIRSE Y LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACION DE DICHO MINISTERIO.. INSCRITO EL DÍA LUNES, 07 DE SEPTIEMBRE DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 375232/2015 (0)

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 06 DE JUNIO DE 2019 03:14 PM, 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 1402220889



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 17493C91-EDFC-485D-8D10-D91099678L1D

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

1/1

**Nota de ANATI con la Actualización de Ubicación de las Fincas**

DIRECCION NACIONAL DE MENSURA CATASTRAL

DEPARTAMENTO DE MAPOTECA

Panamá, 25 de Marzo 2019  
ANATI-DNMC-MAPO-N-090Señores  
MUNDIAL SERVICIOS FIDUCIARIOS, S.A.  
Ciudad

E. S. M.

Señores:

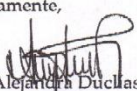

En atención al Memorial del 14 de Marzo de 2019, en este despacho en el cual nos solicita se le certifique, la ubicación correcta de las Fincas No.30153264, No.30153265, No.30153266, No.30153267, Todas con código de ubicación 8718, toda vez que en la certificación emitida por el Registro Público, aparece ubicada en el Corregimiento de Tocumen, pero en la actualidad se encuentra ubicada en el Corregimiento de Las Mañanitas, Distrito de Panamá Provincia de Panamá; le informamos al respecto lo siguiente:

Que de acuerdo Al Plano Aprobado 80819-84980, que reposa en el Departamento de Mapoteca de la Dirección Nacional de Mensura Catastral, En sede central de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras las Fincas No.30123264, No.30153265, No.30153266, No. 30153267, Se encuentra ubicada en el Corregimiento de Tocumen, y por cambios políticos-administrativos, hoy día Corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá


Solicitamos que se actualice la información catastral de la finca y el código de ubicación correspondiente al Corregimiento de Las Mañanitas, Distrito de Panamá, y Provincia de Panamá

Es necesario, que presente este documento en las oficinas del Registro Público, para Actualizar la ubicación de la finca antes descrita. Y para que sea aceptada por dicha Institución del Estado; deberán ser ingresadas como una declaración jurada por el propietario ante un notario.

Atentamente,

  
Arq. Alejandra Ducllas.  
Directora Nacional de Mensura Catastral  
Autoridad Nacional de Administración de Tierras  
C. Registro Público  
AD/jcv/agp/ncf/



**Contrato de Compra Venta de Las Fincas 30153266, 30153267**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

Entre los suscritos a saber, **JOSE GARCIA GARCIA**, varón, mayor de edad, panameño, casado, con cédula de identidad personal 8-125-897, actuando en nombre y representación de la sociedad **SEMAH PROPERTIES TSC, S.A.**, inscrita a Ficha 536205, Documento 1001346 de la Sección de Mercantil del Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá, por una parte, en lo sucesivo denominados **EL PROMITENTE VENDEDOR** por una parte, y, por la otra, **MICHAEL BERKMAN**, varón, mayor de edad, mexicano, con pasaporte E12919421, quien actúa en nombre y Representación de **CORPORATIVO DP, S.A.**, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, con RUC RUC 155624411-2-2016 DV 78, adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quélens en conjunto serán conocidos como **LAS PARTES**; convienen en celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa de acuerdo a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** Declara **EL PROMITENTE VENDEDOR** que es propietario de las siguientes fincas ubicadas dentro del P.H. Tocumen Storage Complex, sin perjuicio de que ambas actualmente están dadas a **MUNDIAL SERVICIOS FIDUCIARIOS, S.A.** de acuerdo a un Fideicomiso de Garantía con dicha entidad fiduciaria:

- (a) Lote 8A, número de Finca 30153266 inscrita al folio real inmueble con el código de ubicación 8718 de la sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, identificada dentro del P.H. Tocumen Storage Complex, misma que tiene un área aproximada de DOS MIL CUATROCIENTOS QUINCE CON 70/100 metros cuadrados (2,415.70 m2) y cuenta con zonificación C2. Las medidas, linderos, superficies y demás datos registrales constan inscritos en el Registro Público.
- (b) Lote 8B, número de Finca 30153267 inscrita al folio real inmueble con el código de ubicación 8718 de la sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, identificada dentro del P.H. Tocumen Storage Complex, misma que tiene un área aproximada de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO CON 14/100 metros cuadrados (1,831.14 m2) y cuenta con zonificación C2. Las medidas, linderos, superficies y demás datos registrales constan inscritos en el Registro Público.

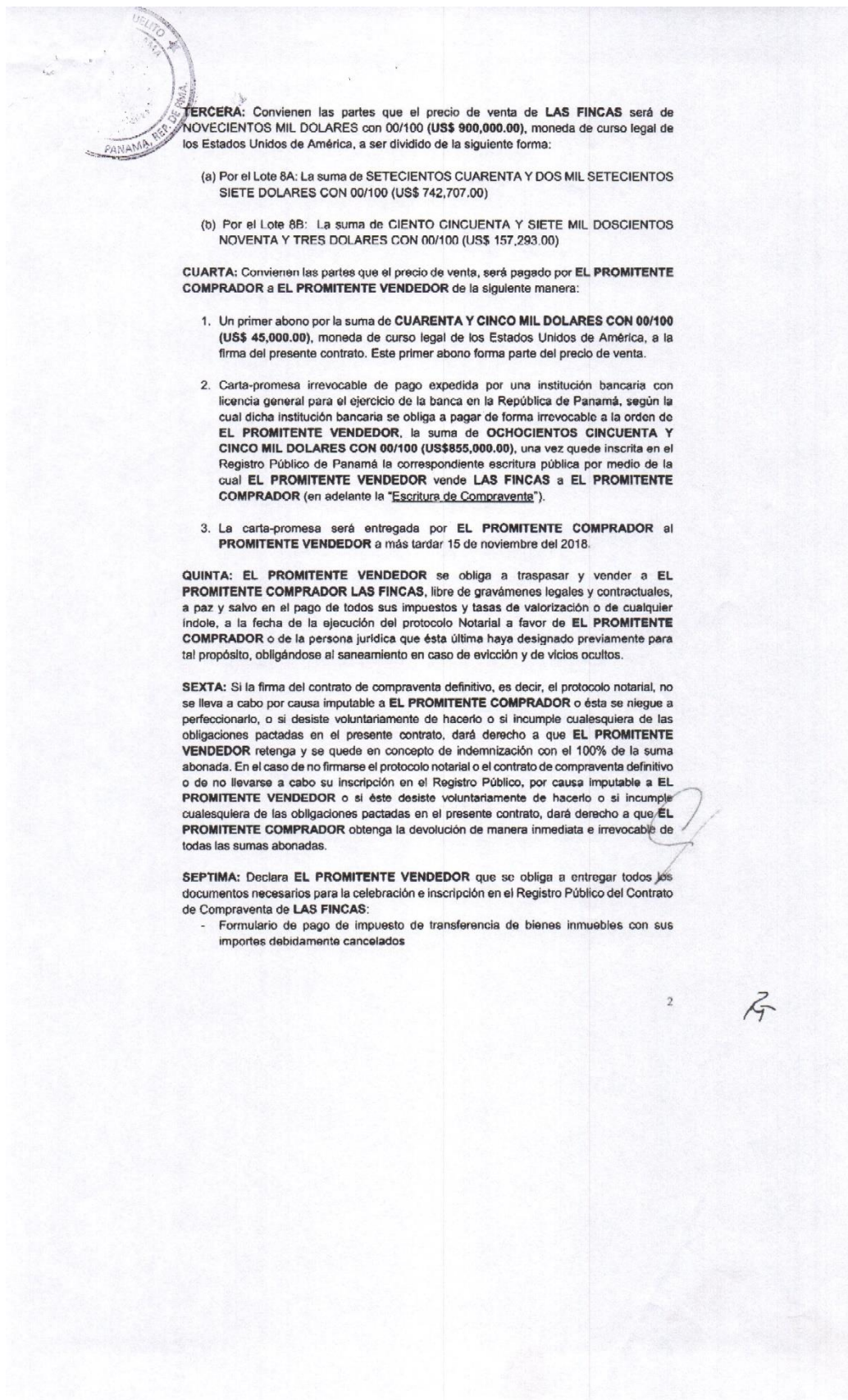
(c) En adelante, la Finca 30153266 y la Finca 30153267 serán conocidas en conjunto como **LAS FINCAS**

**SEGUNDA:** (a) Declara **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se obliga a venderle a **EL PROMITENTE COMPRADOR LAS FINCAS** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se obliga a comprar **LAS FINCAS** de acuerdo con los términos y condiciones de este contrato. Para dichos propósitos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** gestionará la liberación de **LAS FINCAS** que actualmente aplica a las mismas con **MUNDIAL SERVICIOS FIDUCIARIOS, S.A.**

(b) Por su parte, **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta comprar **LAS FINCAS** al **PROMITENTE VENDEDOR** y declara que no utilizará la propiedad para industria pesada, actividades que afecten el medio ambiente y vecinos de la propiedad (como producción de ladrillos, cemento y similares), almacenaje de productos explosivos o de alta combustión, actividades que produzcan humo u olores y actividades de almacenaje de archivos físicos o digitalización de documentos.

1





PANAMA, REP. DE PANÁ

Paz y Salvo otorgado por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN).

- Paz y Salvo de Impuesto de Inmuebles,
- Paz y salvo del P.H. Tocumen Storage Complex
- Copia del recibo de pago de la tasa única de Sociedad vendedora,
- Formulario de pago cualquier impuesto nuevo que se genere por nuevas leyes o reformas en las leyes fiscales.
- Minuta de compraventa de LAS FINCAS debidamente refrendada por un abogado idóneo.

Igualmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga frente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a entregar todos los documentos necesarios para la celebración y registro del Contrato de Compraventa definitivo de **LAS FINCAS**, tales como: copias de cédula o pasaporte, en caso de utilizar una persona jurídica, copia del recibo de pago de la tasa única de la Sociedad compradora debidamente cancelado y acta de la Junta de Accionistas o de la Junta Directiva, autorizando la compra de LAS FINCAS.

**OCTAVA:** El Protocolo Notarial de la Escritura Pública contentiva del Contrato definitivo de compraventa, mediante la cual, se vende, cede y trasposa **LAS FINCAS** se suscribirá en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario de recibida la carta-promesa irrevocable de pago.

**NOVENA:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconoce que conoce el terreno como esta y que acepta las reglas del Reglamento de Copropiedad del P.H. Tocumen Storage Complex, obligándose entonces a cumplir su contenido y las obligaciones que aparecen en el mismo.

**DECIMA:** Conviene las partes que, a efectos de cualquier aviso, comunicación o notificación entre ellas, conviene en fijar como sus respectivos domicilios los siguientes a saber:

**EL PROMITENTE COMPRADOR:**  
Atención: Michael Berkman  
Email: michael@bgmgrouppusa.com  
Teléfono: +1 (305) 790-9488  
Domicilio: Ave. José María Torrjós, Plaza Las Mañanitas #3

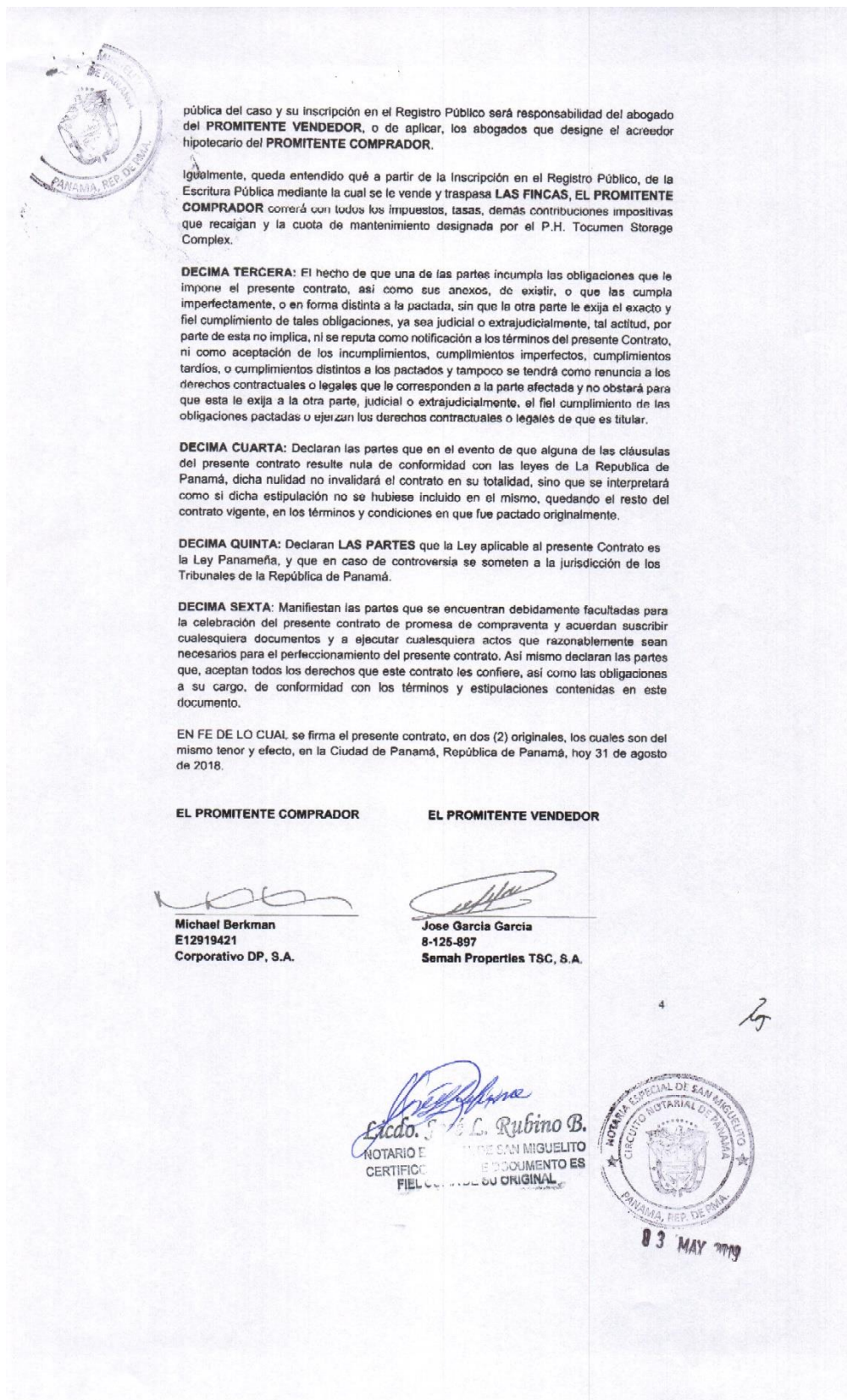
**EL PROMITENTE VENDEDOR:**  
Atención: Reynaldo Treminio  
Email: rtreminio@semah.com  
Teléfono: 2168040  
Domicilio: Torre de las Américas, Torre C, Piso 28.

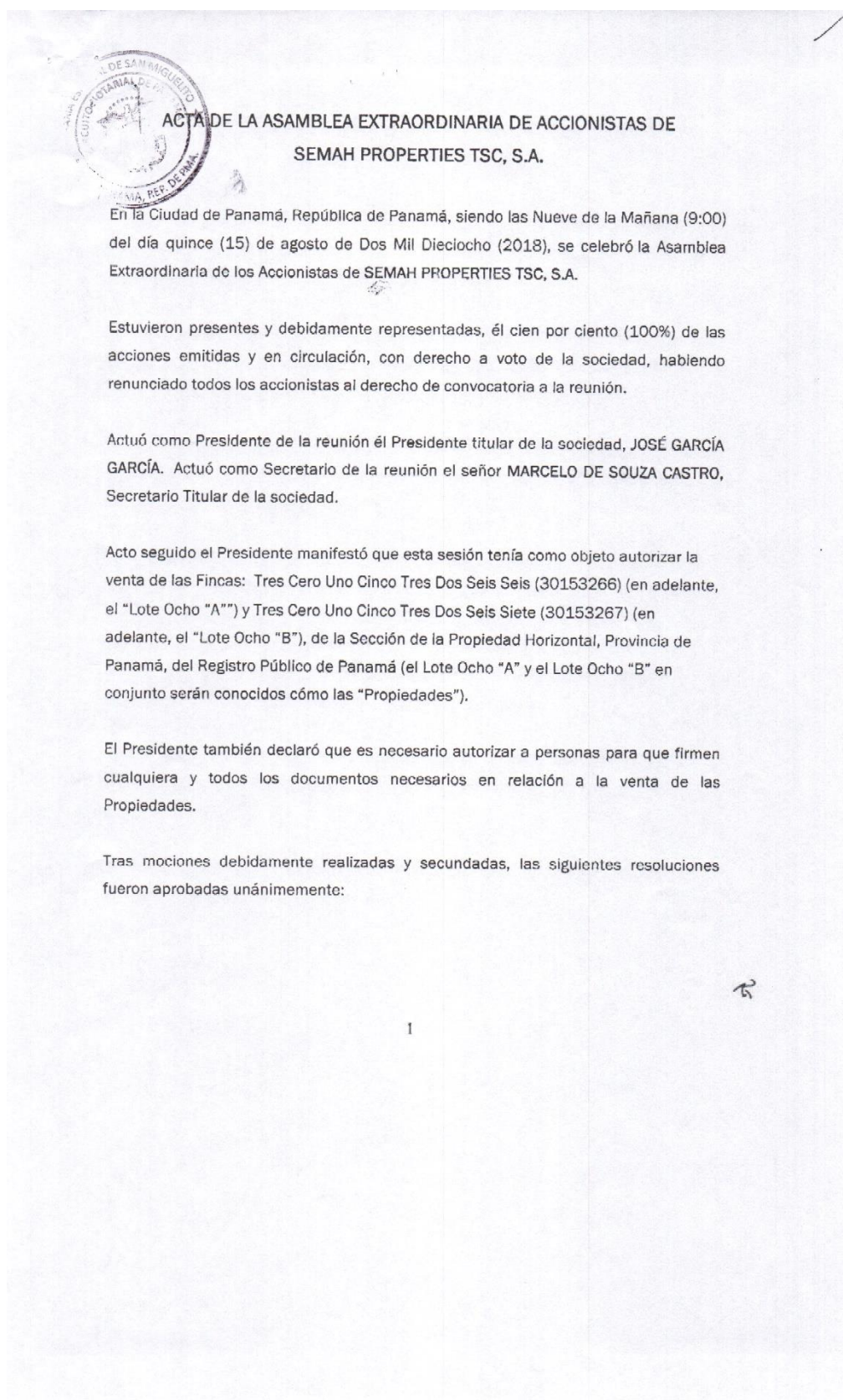
**DECIMA PRIMERA:** Conviene las partes que cualquier modificación, a los términos, derechos y obligaciones, contraídas mediante el presente contrato, deberán pactarse por mutuo acuerdo, constar por escrito y adjuntarse a este contrato en calidad de adenda. Declara **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se reserva el derecho y así lo acepta **EL PROMITENTE COMPRADOR** de modificar y reformar el Plan Maestro diseñado para el P.H. Tocumen Storage Complex, dependiendo de la situación del mercado, sin disminuir derechos adquiridos por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

**DECIMA SEGUNDA:** Conviene **LAS PARTES** que los gastos legales, notariales y de registro correspondientes a la venta de **LAS FINCAS** correrán por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, con el entendimiento que la confección de la escritura

3









1) Autorizar la venta de las Propiedades a la sociedad CORPORATIVO DP, S.A. por la suma total de NOVECIENTOS MIL DOLARES CON 00/100 (US\$900,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

2) El precio de venta antes indicado se dividirá de la siguiente forma para cada una de las Propiedades:

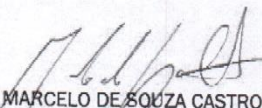
- (a) Por el Lote Ocho "A": La suma de SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SIETE DOLARES CON 00/100 (US\$ 742,707.00), todo imputable a terreno por no haber mejoras sobre el Lote Ocho "A";
- (b) Por el Lote Ocho "B": La suma de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES DOLARES CON 00/100 (US\$ 157,293.00), todo imputable a terreno por no haber mejoras sobre el Lote Ocho "B".

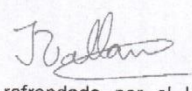
3) Autorizar a JOSE GARCIA GARCÍA, varón, mayor de edad, Panameño, jubilado, casado, con cedula de identidad personal número ocho- ciento veinticinco - ochocientos noventa y siete (8-125-897), y con domicilio en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a firmar cualquiera y todos los documentos correspondientes a la venta de las Propiedades, según los términos que el señor JOSÉ GARCÍA GARCÍA considere razonables a su entera discreción, incluyendo la forma de pago de las sumas indicadas previamente para cada una de las Propiedades.

Se establece expresamente que la autorización aquí otorgada incluye la firma de la Escritura Pública de compraventa de las Propiedades y cualquiera y todos

los documentos requeridos para dichos propósitos en la República de Panamá,  
No habiendo nada más que tratar, se levantó la sesión a las Nueve y Media de la  
mañana (9:30 A.M.) del día antes mencionado.

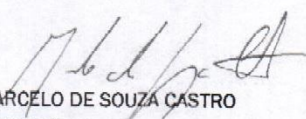
  
JOSÉ GARCÍA GARCÍA  
Presidente

  
MARCELO DE SOUZA CASTRO  
Secretario

  
Acta refrendada por el Licenciado Juan Ramón Vallarino Jaynes, abogado en  
ejercicio, con idoneidad profesional número 3192, socio de la firma de abogados  
VALLARINO, VALLARINO & GARCÍA-MARITANO.

El Secretario de la Sociedad, MARCELO DE SOUZA CASTRO, por este medio deja  
constancia que la presente acta de una asamblea extraordinaria de accionistas de  
SEMAH PROPERTIES TSC, S.A. es un original del acta en cuestión.

Panamá, quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018).

  
MARCELO DE SOUZA CASTRO  
Secretario




  
Lic. José L. Rubino B.  
NOTARIO ESPECIAL DE SAN MIGUELITO  
CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO ES  
3 FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

83 MAY 2019



**Certificado de Registro Público del Vendedor**

 **Registro Público de Panamá** No. 1667073

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO ROBINSON ORELLANA  
FECHA: 2019.06.13 10:16:29 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA**

CON VISTA A LA SOLICITUD  
214987/2019 (0) DE FECHA 05/06/2019

QUE LA SOCIEDAD

SEMAH PROPERTIES TSC, S.A.  
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA  
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 536205 (S) DESDE EL JUEVES, 24 DE AGOSTO DE 2006  
- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE  
- QUE SUS CARGOS SON:  
SUSCRIPTOR: JEAN RICHA MAWAD  
SUSCRIPTOR: MARGIE ANGEL DE COHEN  
DIRECTOR: JOSE GARCIA GARCIA  
DIRECTOR: HECTOR NAVARRO  
DIRECTOR: MARCELO DE SOUZA CASTRO  
PRESIDENTE: JOSE GARCIA GARCIA  
TESORERO: HECTOR NAVARRO  
SECRETARIO: MARCELO DE SOUZA CASTRO  
AGENTE RESIDENTE: VALLARINO, VALLARINO & GARCIA-MARITANO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ: EL PRESIDENTE, A FALTA DEL PRESIDENTE SERA, EL SECRETARIO O TESORERO.  
DESCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: EL PRESIDENTE, A FALTA DEL PRESIDENTE SERA, EL SECRETARIO O TESORERO.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS  
- DETALLE DEL CAPITAL: EL CAPITAL SERA DE 10,000.00 DOLARES AMERICANOS DIVIDIDO EN 10,000 ACCIONES DE 1.00 DOLAR AMERICANOS CADA UNA. LAS CUALES TODAS SERAN COMUNES Y NOMINATIVA, PROHIBIENDOSE EXPRESAMENTE LA EMISION DE ACCIONES AL PORTADOR POR PARTE DE LA SOCIEDAD.  
ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA  
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ


**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL JUEVES, 13 DE JUNIO DE 2019 A LAS 09:45 AM.**

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402220883

 Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: C35C25FC-05A3-4886-B772-75823C1A627C  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

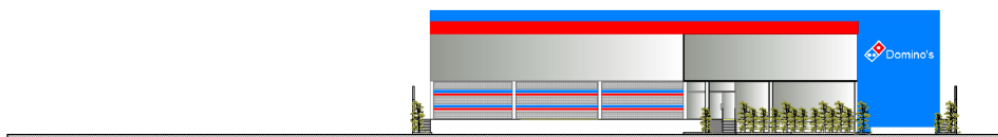
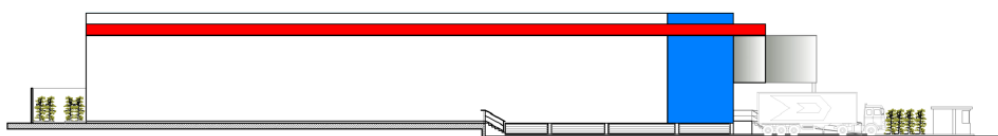
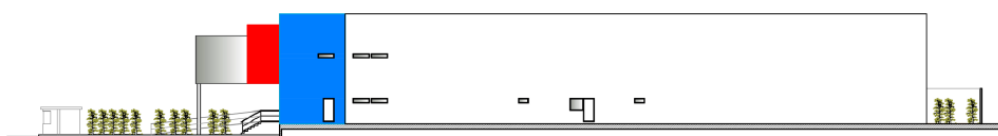
1/1



## **ANEXO I**

### **Plano del Proyecto**

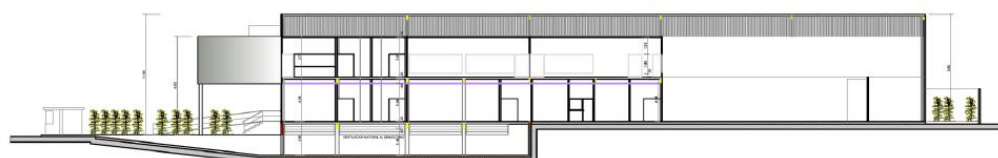
05

FACHADA  
PRINCIPALFACHADA  
LATERAL IZQUIERDAFACHADA  
LATERAL DERECHA

FACHADAS

06

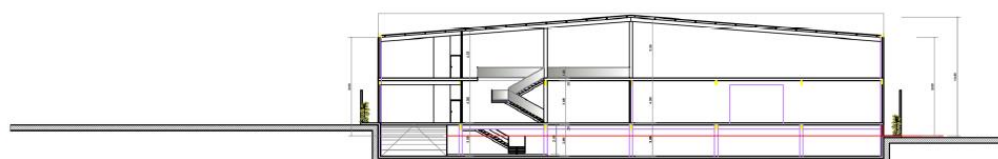
CORTE A-A'



CORTE B-B'



CORTE C-C'



CORTES



## **ANEXO II**

### **FOTOS DEL TERRENO**



Vista del área del terreno se encuentra desprovista de árboles y la vegetación es escasa (el terreno llega hasta donde llega a la calle)



Vista del PH Tocumen Storage Complex donde se desarrollará el proyecto (terrenos servidos con facilidades básicas) se aprecian otras galeras construidas en la etapa 3 del PH.





Galeras ya construidas y operando dentro del PH Tocumen Storage Complex



Garita del PH Tocumen Storage Complex, saliendo hacia la vía principal José Agustín Arango.

## **ANEXO III**

### **Muestra de la Entrevista y Encuesta Realizada**

## Entrevista y Encuesta realizada en áreas cercanas al Proyecto





## Formato de la Encuesta Realizada

## Encuesta

## Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá

Corregimiento de Las Mañanitas – Panamá

12 de enero de 2019

Sexo: M ☐ F ☐Edad: 18- 26 ☐ 27-38 ☐ Mayor de 39 ☐

## Cuestionario:

1. Conoce sobre el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, próximamente a desarrollarse en Las Mañanitas, Provincia de Panamá.  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
2. Considera que el Proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
3. Considera que el Proyecto afectará la flora y la fauna  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
4. Es una actividad peligrosa la construcción del Proyecto, en base a los accidentes vehiculares  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
5. Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
6. Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
7. Considera que el Proyecto lo afectará como persona  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
8. Se oponen al desarrollo del Proyecto  
Si ☐ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐

## Encuestas

**Encuesta**

**Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá**

Corregimiento de Las Mañanitas – Distrito y Provincia de Panamá

12 de enero de 2019

Sexo: M ☒ F ☐      Edad: 18-26 ☒ 27-38 ☐      Mayor de 39 ☐

---

**Cuestionario:**

1. Conoce sobre el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, próximamente a desarrollarse en el corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá.  
Si ☐      No ☒      No Sabe ☐      No Opina ☐
2. Considera que el Proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social  
Si ☐      No ☒      No Sabe ☐      No Opina ☐
3. Considera que el Proyecto afectará la flora y la fauna  
Si ☐      No ☒      No Sabe ☐      No Opina ☐
4. Es una actividad peligrosa la construcción del Proyecto, en base a los accidentes vehiculares  
Si ☐      No ☒      No Sabe ☐      No Opina ☐
5. Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente  
Si ☐      No ☒      No Sabe ☐      No Opina ☐
6. Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad  
Si ☒      No ☐      No Sabe ☐      No Opina ☐
7. Considera que el Proyecto lo afectará como persona  
Si ☐      No ☒      No Sabe ☐      No Opina ☐
8. Se oponen al desarrollo del Proyecto  
Si ☐      No ☒      No Sabe ☐      No Opina ☐

**Encuesta****Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá**

Corregimiento de Las Mañanitas – Distrito y Provincia de Panamá

12 de enero de 2019

Sexo: M ☒ F ☐Edad: 18-26 ☐ 27-38 ☒ Mayor de 39 ☐**Cuestionario:**

1. Conoce sobre el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, próximamente a desarrollarse en el corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá.  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
2. Considera que el Proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
3. Considera que el Proyecto afectará la flora y la fauna  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
4. Es una actividad peligrosa la construcción del Proyecto, en base a los accidentes vehiculares  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
5. Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
6. Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad  
Si ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
7. Considera que el Proyecto lo afectará como persona  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
8. Se oponen al desarrollo del Proyecto  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐



**Encuesta****Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá**

Corregimiento de Las Mañanitas – Distrito y Provincia de Panamá

12 de enero de 2019

Sexo: M ☐ F ☒Edad: 18- 26 ☐ 27-38 ☒ Mayor de 39 ☐**Cuestionario:**

1. Conoce sobre el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, próximamente a desarrollarse en el corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá.  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
2. Considera que el Proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
3. Considera que el Proyecto afectará la flora y la fauna  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
4. Es una actividad peligrosa la construcción del Proyecto, en base a los accidentes vehiculares  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
5. Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
6. Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad  
Si ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
7. Considera que el Proyecto lo afectará como persona  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
8. Se oponen al desarrollo del Proyecto  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐

**Encuesta****Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá**

Corregimiento de Las Mañanitas – Distrito y Provincia de Panamá

12 de enero de 2019

Sexo: M ☒ F ☐Edad: 18- 26 ☐ 27-38 ☐ Mayor de 39 ☒**Cuestionario:**

1. Conoce sobre el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, próximamente a desarrollarse en el corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá.  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
2. Considera que el Proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
3. Considera que el Proyecto afectará la flora y la fauna  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
4. Es una actividad peligrosa la construcción del Proyecto, en base a los accidentes vehiculares  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
5. Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
6. Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad  
Si ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
7. Considera que el Proyecto lo afectará como persona  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
8. Se oponen al desarrollo del Proyecto  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐

**Encuesta****Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá**

Corregimiento de Las Mañanitas – Distrito y Provincia de Panamá

12 de enero de 2019

Sexo: M ☒ F ☐Edad: 18- 26 ☐ 27-38 ☐ Mayor de 39 ☒**Cuestionario:**

1. Conoce sobre el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, próximamente a desarrollarse en el corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá.  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
2. Considera que el Proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
3. Considera que el Proyecto afectará la flora y la fauna  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
4. Es una actividad peligrosa la construcción del Proyecto, en base a los accidentes vehiculares  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
5. Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
6. Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad  
Si ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
7. Considera que el Proyecto lo afectará como persona  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
8. Se oponen al desarrollo del Proyecto  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐



**Encuesta****Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá**

Corregimiento de Las Mañanitas – Distrito y Provincia de Panamá

12 de enero de 2019

Sexo: M ☒ F ☐Edad: 18- 26 ☐ 27-38 ☐ Mayor de 39 ☒**Cuestionario:**

1. Conoce sobre el Proyecto Edificio Corporativo e Industrial Domino's Panamá, próximamente a desarrollarse en el corregimiento de Las Mañanitas, Distrito y Provincia de Panamá.  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
2. Considera que el Proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
3. Considera que el Proyecto afectará la flora y la fauna  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
4. Es una actividad peligrosa la construcción del Proyecto, en base a los accidentes vehiculares  
Si ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
5. Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
6. Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad  
Si ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐
7. Considera que el Proyecto lo afectará como persona  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐
8. Se oponen al desarrollo del Proyecto  
Si ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐