

24  
ys

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE COCLÉ  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DRCC-IT-APRO-082-2021

**“REMODELACIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL Y  
RESIDENCIA”**

**I. DATOS GENERALES**

**FECHA:** 12 DE ABRIL DE 2021  
**NOMBRE DEL PROYECTO:** REMODELACIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL Y RESIDENCIA.  
**PROMOTOR:** XIUXIA WEN  
**UBICACIÓN:** SECTOR DE LA AVENIDA CENTRAL, CORREGIMIENTO DE LA PINTADA CABECERA, DISTRITO DE LA PINTADA, PROVINCIA DE COCLÉ

**COORDENADAS:**  
**(Datum WGS'84)**

Punto	Este	Norte
1	0560955	0949852
2	0560944	0949868
3	0560932	0949839
4	0560921	0949853

**II. ANTECEDENTES**

El día diecinueve (19) de marzo de 2021, el señor **XIUXIA WEN**, persona natural, mujer de nacionalidad china, mayor de edad, comerciante, con cédula de identidad personal N° E-8-101638, residente en la ciudad de La Pintada, avenida Central, edificio Luo, corregimiento de La Pintada, distrito de La Pintada, provincia Coclé, localizable al teléfono 6425-1533, correo electrónico [xiuwen24@gmail.com](mailto:xiuwen24@gmail.com); presentó ante el Ministerio de Ambiente un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“REMODELACIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL Y RESIDENCIA”**, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **DIOMEDES VARGAS Y JORGE CARRERA**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones **IAR-050-98 E IRC-006-03**, respectivamente.

Conforme a lo establecido en el artículo 26, del Decreto Ejecutivo N° 123 del 14 de agosto de 2009, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos. Mediante **PROVEÍDO-DRCC-ADM-016-2021, de veintinueve (29) de marzo de 2021**, visible a foja 19 y 20 del expediente correspondiente, el Ministerio de Ambiente admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, Categoría I, del proyecto en mención.

De acuerdo al EsIA, el proyecto consiste en la remodelación de un edificio existente con el propósito de acondicionarlo para ubicar en el mismo dos plantas. El edificio a remodelar constará de dos plantas. En la planta baja se acondicionará un local con fines comerciales y en la planta alta se ubicará una residencia y un depósito. Tanto el local como la residencia, contarán con sus respectivos sanitarios. Toda la infraestructura interior contará con dispositivos de seguridad tales como detectores de humo, rociadores y sistema de alarma para casos de incendios. La construcción tendrá las siguientes especificaciones: área de acera y/o estacionamientos, planta baja, de 24.60 m<sup>2</sup>, área local comercial, planta baja, de 224.00 m<sup>2</sup>,



5  
45

área de residencia, planta alta, de 151.19 m<sup>2</sup>, área de balcón, planta alta, de 22.80 m<sup>2</sup>, área de depósito, planta alta, de 72.10 m<sup>2</sup>. Las aguas residuales que se generen dentro del proyecto serán canalizadas al sistema de tanque séptico que se construirá para tal fin. Para el suministro del agua potable, la promotora realizó contrato con el IDAAN para que se le suministre este insumo. Para el suministro de la energía eléctrica contratará los servicios de la empresa NATURGY. En el área se cuenta, también, con los servicios de telefonía brindados por la empresa CABLES & WIRELESS

El proyecto se desarrollará en un globo de terreno sobre la Finca N° 16616 con código de ubicación 2201 con una superficie de quinientos ocho metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (508m<sup>2</sup>+24dm<sup>2</sup>), de la cual utilizará para el desarrollo del proyecto un área de cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados con sesenta y nueve decímetros cuadrados (494m<sup>2</sup>+69dm<sup>2</sup>), propiedad de los señores Zhiwei Luo y Xiuxia Wen. Ubicada en el corregimiento de La Pintada Cabecera, distrito de La pintada, provincia de Coclé. Coordenadas (Datum WGS'84) 1) 0949852N, 0560955E; 2) 0949868N, 0560944E; 3) 0949839N, 0560932E; 4) 0949853N, 0560921E

El monto aproximado de inversión es de ochenta y cinco mil balboas (B/. 85,000.00).

Como parte del proceso de evaluación, se solicitó la **VERIFICACIÓN DE LAS COORDENADAS** presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental, la misma fue enviada el día veinticuatro (24) de marzo de 2021. Para lo cual la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, a través de DASIAM, el día veinticinco (25) de marzo de 2021, emitió sus comentarios y corroboró la ubicación fuera de Áreas Protegidas específicamente en el corregimiento de La Pintada, distrito de La Pintada, provincia de Coclé, según mapa del Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia (ver foja 15 y 16 del expediente administrativo correspondiente).

El día seis (06) de abril de 2021, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental (Dirección Regional de Coclé) realiza inspección ocular donde nos acompañó el señor Zhiwei Luo del proyecto. Se elabora Informe Técnico de Inspección Ocular el día seis (06) de abril de 2021, numerado **DRCC-SEIA-IIO-078-2021**.

### III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de realizada la inspección el día seis (06) de abril de 2021 y luego de revisado y analizado y realizada el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental (PMA), y la información complementaria, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del EsIA.

Con respecto al **ambiente físico** (agua, suelo, aire), el EsIA, señala el área el suelo donde se desarrollará el proyecto como el de los terrenos aledaños se caracterizan por ser suelos franco arcillosos, de media fertilidad. El terreno está ubicado en la ciudad de La Pintada, corregimiento cabecera, distrito de La Pintada, caracterizándose esta zona por ser una zona semi urbana en un 100%, con locales comerciales en sus alrededores. Es un área altamente intervenida, puesto que se ubica en la parte céntrica de La Pintada. El relieve del área donde se desarrollará el proyecto se puede clasificar como sabanas. La topografía es plana en un 100 %. Dentro del área directa del proyecto no existen cuerpos de aguas superficiales. Las aguas de lluvia que caen sobre el terreno escurren por los drenajes construidos existentes. El Proyecto se ubica en un área alta bien drenada. Su localización es dentro de la cuenca hidrográfica No-.134 del Río Grande. Con la ejecución del proyecto no se afectará ningún cuerpo de agua superficial. En cuanto a la calidad del aire, no existen registros de monitoreos de la calidad del aire en la zona donde se desarrollará el proyecto, pero debido a la constante circulación de vehículos por la vía inmediata, se estima que haya un cierto grado de contaminación por los efectos de los gases de hidrocarburos. En cuanto al ruido, la afectación más significativa que se puede apreciar en la línea base de este factor ambiental es la



26  
45

constante circulación de los vehículos por la vía inmediata, situación ésta que no será superada con la ejecución del proyecto. En cuanto a olores no existen problemas de malos olores en el área ni la implementación del proyecto generara malos olores.

En cuanto al análisis del **medio biológico** (flora y fauna) contenido en el EsIA, en cuanto a la flora, el globo de terreno es un área altamente intervenida, ubicada en una zona semi urbana. Dentro del mismo se pudo observar plantas ornamentales, un Níspero, dos Guanábanos, 2 Mangos, un Caimito, dos palmas y dos Calabazos que se verán afectado con las actividades de construcción. No se observó especies catalogadas como flora amenazada o en peligro de extinción. En cuanto a la fauna del área es típica de áreas con una fuerte intervención humana. En las visitas realizadas no se identificaron especies de fauna que se encuentren en peligro de extinción, es importante resaltar que en el mismo polígono donde se realizará el proyecto no se dio la posibilidad de observar mamíferos ni reptiles.

En cuanto al ambiente **socioeconómico**; Para conocer la percepción de la consulta ciudadana se empleó la técnica de encuesta, procediendo a realizar la misma a los moradores de las pocas residencias que se ubican más cercanas al sitio del proyecto y algunas un poco más distante. Durante el desarrollo de la encuesta se procedió a informarles a las personas cuestionadas sobre el interés del promotor a desarrollar el proyecto y las distintas actividades que se realizarán en las diversas etapas del mismo. Esta actividad se realizó el viernes 15 de enero 2021. Pregunta N°1 ¿Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Remodelación de Edificio para Local Comercial y Residencia? A la pregunta # 1, el 70 % de los encuestados respondió que sí tenían conocimientos sobre la implementación del proyecto. Pregunta N° 2 ¿Considera que este proyecto es necesario en la comunidad? A la pregunta # 2, el 90 % de los encuestados respondió que consideraban el proyecto necesario ya que existe la posibilidad de que se abran nuevos negocios que permitan mayor oferta de servicios a la población. Otras de las razones que consideraron es el hecho de la fuente de empleo, aunque temporal, que se ofertaría a la población. Pregunta N°3 ¿De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad? A la pregunta # 3 el 90 % de los encuestados respondió que el proyecto no afecta negativamente a la comunidad. Pregunta N°4 ¿Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente? A la pregunta # 4 las recomendaciones que más coincidieron fueron: adecuada recolección de los desechos sólidos y líquidos, que se tenga presente que la actividad que se lleve a cabo no riña con la tranquilidad vecinal, que se tenga cuidado con las aguas pluviales, que se procure brindar empleo a los moradores cercanos al proyecto. Pregunta N°5 ¿Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto? A la pregunta # 5, el 90 % de los encuestados respondió que están de acuerdo con el proyecto del cual se les informó.

En cuanto a las condiciones históricas, arqueológicas y culturales, conviene el Estudio que a la fecha, en el sitio escogido para este proyecto no se cuenta con sitios de ninguna naturaleza que hayan sido declarados Patrimonio Cultural.

En resumen, durante la Evaluación del Estudio se determinó que los impactos más significativos a generarse por el desarrollo de la actividad son: erosión, compactación del suelo, mejoramiento de uso de suelo, generación de gases, generación de polvo, generación de ruido, generación de aguas residuales, tala de árboles, accidentes laborales, generación de desechos sólidos, accidentes de tránsito, aumento de la oferta de locales comerciales, modificación del paisaje, generación de empleos, incremento de la economía local y nacional. Para los cuales, el Estudio presenta medidas de prevención y mitigación adecuada para cada uno de los impactos arriba señalados, por lo que se considera viable el desarrollo de la actividad. No obstante, se recomienda incluir en la parte resolutive que aprueba el Estudio lo planteado a continuación.



En adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental, el promotor del Proyecto, tendrá que

- a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Reportar a la Dirección Regional de Coclé, por escrito, con anticipación de por lo menos un (1) mes, la fecha de inicio de las actividades relativas al Proyecto.
- c. El promotor del Proyecto deberá cumplir con las leyes, decretos, permisos, resoluciones, acuerdos, aprobaciones y reglamentos de diseños, construcción, ubicación y operación de todas las infraestructuras que conlleva el desarrollo del proyecto, emitidas por las autoridades e instituciones competentes en este tipo de actividad.
- d. Una vez, el promotor de inicio al proyecto deberá solicitar al Ministerio de Ambiente- Dirección Regional de Coclé, la inspección requerida para el trámite de Indemnización Ecológica.
- e. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con (30) treinta días hábiles, una vez la Dirección Regional de Coclé, le establezca el monto a cancelar. Según la Resolución N° AG-O235 -2003, Del 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 sotobosque o formaciones de gramíneas, que se requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones.
- f. En caso de requerir, la tala y poda de algún árbol, el Promotor deberá solicitar los permisos a la Agencia correspondiente del Ministerio de Ambiente Coclé.
- g. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- h. Colocar barreras físicas o cercas perimetrales provisionales, las cuales contribuirán a contener los ruidos, no afectar a los transeúntes o las actividades humanas que se desarrollen cercanas a la zona.
- i. Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- j. El promotor está obligado a implementar medidas efectivas para el control de la erosión. Se deberán implementar medidas efectivas y acciones durante la fase de movimiento de tierra. Para evitar daños a terceros.
- k. Disponer en sitios autorizados los desechos sólidos generados durante la etapa de construcción y operación. De ninguna manera se permitirá la acumulación de desperdicios en los predios y sitios donde se desarrolla el referido proyecto.
- l. El promotor será responsable del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación para la disposición final, durante la fase de construcción, cumpliendo con lo establecido en la Ley 66 de 10 de noviembre de 1947 "Código Sanitario".

- 28  
ys
- m. Deberá contar con la debida señalización de los frentes de trabajo, sitios de almacenamiento de materiales y entrada y salida de equipo pesado en las horas diurnas, esto deberá ser coordinado con las autoridades competentes.
  - n. El promotor deberá aplicar riegos (humedecer) durante la fase de construcción para evitar la generación de polvo y molestias a terceros, de requerir el uso de alguna fuente hídrica, el promotor deberá cumplir con el Decreto Ley No.35 de 22 de septiembre de 1966, sobre el Uso de las aguas.
  - o. Previo inicio de obras el promotor deberá contar con la aprobación de los planos, por parte del MOP, del sistema de drenaje pluvial del proyecto, al igual que aquellas obras que se requerirán realizar, para evitar que las aguas pluviales se dirijan y/o afecten a terceros.
  - p. Cumplir con la norma DGNTI-COPANIT-43-2001- Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad para el Control de la Contaminación Atmosférica en Ambientes de Trabajo producida por Sustancias Químicas.
  - q. Cumplir con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N°2 de 14 de enero de 2009 por la cual se establece la Norma Ambiental de Calidad de Suelos para diversos usos.
  - r. Previo inicio de obras, contar con la certificación de interconexión de agua potable, aprobada y emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) para el nuevo proyecto.
  - s. Cumplir con la norma DGNTI-COPANIT-35-2019, Medio Ambiente y Protección de la Salud. Seguridad. Calidad de Agua. Descarga de Efluentes Líquidos a Cuerpos y Masas de Aguas Continentales y Marinas.
  - t. Cumplir con la norma DGNTI-COPANIT 44-2000. Higiene y seguridad en ambientes de trabajos donde genere ruido. Resolución No. 506 de 6 de octubre de 1999.
  - u. Cumplir con el Reglamento Técnico DNGTI-COPANIT 45-2000 "Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se Genere Vibraciones".
  - v. El promotor deberá aplicar y garantizar de manera general en el proyecto, todas aquellas medidas de producción más limpia que contribuyan a mejorar el ambiente, principalmente en lo que respecta al manejo racional del agua y de la energía eléctrica (por el uso de hidrocarburos); al igual que en la disposición de los desechos sólidos en termino de reciclaje y reutilización para aquellos materiales que por naturaleza y composición permitan este tipo de manejo. De ninguna manera se permitirá la acumulación de desperdicios en los predios y sitios donde se desarrolla el referido proyecto.
  - w. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 306 del 4 de septiembre de 2002. "Que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales. Y el Decreto Ejecutivo N° 1 del 15 de enero de 2004 "Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.



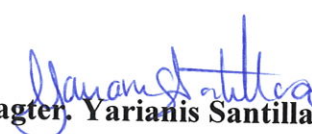
- 29  
45
- x. Presentar cada tres (3) meses, ante la Dirección Regional de Coclé, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, durante la construcción del proyecto, un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd), de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental, en las respuestas a las Ampliaciones y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente de EL PROMOTOR del Proyecto.
  - y. Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 36 de 3 de junio de 2019.

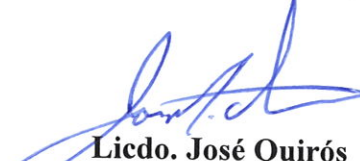
#### IV. CONCLUSIONES

1. El Estudio de Impacto Ambiental cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 36 de 3 de junio de 2019.
2. Luego de revisado la documentación del proyecto, se establece que el proyecto **"REMODELACIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL Y RESIDENCIA"**, no afecta los criterios del artículo 23 del Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto del 2009, que establece los cinco criterios de Protección Ambiental, para determinar la categoría, en consecuencia, se acoge la categoría I presentada para el presente proyecto.
3. El Estudio de Impacto Ambiental consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad de construcción de obras civiles; y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 36 de 3 de junio de 2019.
4. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo Ambiental, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas, sobre la base de los impactos y riesgos ambientales a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

#### V. RECOMENDACIONES

Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **"REMODELACIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL Y RESIDENCIA"**.

  
**Magter. Yarianis Santillana Macías**  
Evaluadora Ambiental  
MiAMBIENTE-Coclé

  
**Licdo. José Quirós**  
Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental  
MiAMBIENTE-Coclé.



JQ/ys  
→ 4/5