

**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA**  
**DEPARTAMENTO DE EVALUACION AMBIENTAL**

---

**Informe Técnico de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental denominado**  
**“PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA”**

---

Informe Técnico No. 040 -16

**I. Datos Generales**

**Nombre del Proyecto:** PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA  
**Promotor:** INVERSIONES MILLA 8.5, S.A.  
**Ubicación** Corregimiento Ernesto Córdoba, distrito y provincia de Panamá  
**Fecha del Informe:** 27 de enero de 2016

**II. Objetivos**

Verificar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto “**PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA**” cumple con el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 del 5 de agosto de 2011 y modificado por el decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012.

**III. Fase de Recepción**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley N° 41 del 1 de julio de 1998, el día 19 de octubre de 2015, a través de su Representante Legal el Señor **BOLÍVAR VALLARINO**, persona natural con cédula de identidad personal No. 8-226-1609, presentó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado, “**PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA**” elaborado bajo la responsabilidad de la empresa **INGEMAR PANAMA, S.A.**, con el número de Registro IRC-AR-035-2015, a cargo de los consultores **JAVIER YAP** y **MARCO DIAZ**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos, que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IRC-005-02 e IRC-033-02, respectivamente.

**IV. Breve Descripción del proyecto**

El proyecto “**PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA**” consiste en una plaza comercial de dos niveles: un nivel de estacionamientos y un nivel comercial. Los niveles estarán distribuidos de la siguiente manera:

- Nivel de Estacionamientos será adecuado al nivel de calle, el cual se encuentra por debajo del nivel de la carretera transísmica. Este nivel contara con: área administrativa, 66 estacionamientos, 5 depósitos, escaleras, elevadores, cuarto de bomba, tanque de reserva de agua potable de 40,000.00L, tanque de reserva de agua contra incendios de 115,000.00L, cuarto eléctrico, planta de emergencia eléctrica, centro de acopio de desechos sólidos y planta de tratamiento de aguas residuales (soterrada).
- Nivel Comercial contara con un comercio ancla y 18 locales comerciales de diferentes tamaños y 66 estacionamientos y 3 de discapacitados.

El proyecto “**PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA**” se ubicara sobre la siguiente Finca No. **33812**, con código de ubicación 8723, con superficie de 7,190.00 m<sup>2</sup>, según el Certificado de Registro Público de Panamá.

**Coordenadas de localización del Proyecto UTM (WGS84):**

Punto	Este	Norte
1	661959	1004061
2	661916	1004041
3	661966	1003934
4	661999	1003949
5	661985	1003979
6	661996	1003984

Coordenadas revisadas por Departamento de Geomática del Ministerio de Ambiente.

El monto global de la inversión según datos suministrados por el promotor del proyecto es de dos millones de balboas con 00/100 (B/. 2, 000,000.00).

**V. Breve descripción del EsIA**

**Medio Físico:**

El área del proyecto está cubierta por gramíneas. Es un terreno que se encuentra colindante con la Carretera Transístmica Boyd- Roosevelt y que en un momento perteneció al desarrollo inmobiliario contiguo que se llama Urbanización Fountain Blue. La topografía del área del proyecto es producto de unos cortes que se hicieron al momento de construir la Barriada Fountain Blue, por la cual queda relativamente plana. La parte colindante con la barriada Fountain Blue está por encima de los 6 m desde el punto más bajo que colinda con la carretera Transístmica. El terreno muestra una abrupta pendiente desde el Noreste en donde se encuentra la Barriada Fountain Blue pero ha sido nivelada en ¾ del terreno a una leve pendiente de un metro. La quebrada nace a unos 400 m aproximadamente hacia el oeste del área del proyecto y ha sido canalizada al pasar cerca del proyecto. Es en esta quebrada en donde se propone realizar la descarga de las aguas tratadas por la PTAR del proyecto. El cuerpo de agua presenta altas concentraciones de Coliformes Totales, alto grado de turbidez y sólidos suspendidos. La fuente de ruido en el área es generada por los autos, motos, buses y camiones que transitan por la Vía Transístmica (Carretera Boyd- Roosevelt). No existe otra fuente de generación de ruidos en el área.

**Medio Biológico:**

El área de proyecto está cubierta de gramíneas. No existe ningún tipo de árbol ni otro tipo de vegetación en el área del proyecto. Las condiciones del uso de suelo y la carencia de flora, no permiten la presencia de elementos de la fauna silvestre; adicionalmente, el movimiento vehicular, el paso de peatones en las calles colindantes y el gran desarrollo urbano dentro del área de influencia indirecta restringe el establecimiento permanente de especies de fauna silvestre dentro del área del proyecto.

**Medio Socioeconómico – Cultural:**

Atendiendo al artículo No. 29 del Decreto Ejecutivo No. 123 de agosto de 2009, el cual ha sido modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011. La visita de campo se realizó el jueves 1 de octubre de 2015. Se aplicaron ocho (8) encuestas.

**Resultados de la Participación Ciudadana:**

- El 100% de los encuestados son residentes del área cercana al proyecto.
- El 50% de los encuestados dijo tener educación universitaria.
- La percepción del 100% de los encuestados es que el proyecto va a fortalecer al desarrollo dela ciudad. De estas opiniones se puede inferir que todos los encuestados perciben que la puesta en funcionamientos del proyecto, va a cumplir con el desarrollo del país.

- 27
- El 75% opino que el proyecto beneficiara a su comunidad, con este resultado se percibe que el 75% de los encuestados está de acuerdo con el proyecto porque este va a beneficiar a la comunidad.

**Sitios históricos, arqueológicos y culturales:**

En el área no existe evidencia de sitios históricos, arqueológicos o culturales conocidos o encontrados en bibliografía consultada.

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

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

**Descripción de los Impactos Negativos No Significativos:**

- Residuos líquidos
- Generación de ruido
- Residuos sólidos
- Partículas en el aire

**Descripción de los Impactos Positivos**

- Generación de empleos

**VI. Análisis Técnico**

Se evaluó el documento de EsIA, en la que se encontró que adolece de información relevante y esencial para calificar ambientalmente por lo que se procede a solicitar por escrito mediante nota 1811-2015, al Promotor la siguiente aclaración :

1. Presentar análisis de los resultados obtenidos en la aplicación de las encuestas, cumpliendo con el artículo 3. El numeral 1 del artículo 29 del decreto 123 de 14 de agosto de 2009, ya que lo presentado no desarrolla adecuadamente los contenidos formales y de fondo exigidos por este reglamento.
2. Corregir el nombre del Plano del Proyecto, ya que no concuerda con el nombre del proyecto del Estudio de Impacto Ambiental.

Que según nota sin número, recibida en este despacho, día 22 de enero 2016, el promotor del proyecto presenta aclaración solicitada, a través de nota 1811-2015, cuyas respuestas a los puntos 1), y 2), fueron: nombre correcto del proyecto **“PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA”** y el análisis correcto de la aplicación de las encuestas; y se ajusta a lo requerido.

**VII. Conclusiones**

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental, documentos presentados, se concluye lo siguiente:

1. El Estudio de Impacto Ambiental cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No.975 de 23 de agosto de 2012.
2. El Estudio de Impacto Ambiental consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05

de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No.975 de 23 de agosto de 2012.

3. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo, propone medidas de mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

### VIII. Recomendaciones

Con lo antes expuesto, se recomienda **Aceptar** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **“PLAZA ZAITA/ ARROCHA VILLA ZAITA”**. Además, se sugiere que en adición de las aclaraciones y a las medidas contempladas en el estudio, el promotor cumpla con las abajo señaladas, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive.

1. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, previo inicio de construcción. De requerirse con el desarrollo de este proyecto afectar servidumbres municipales verdes (árboles o gramíneas), deberá solicitar los permisos en la Dirección de gestión Ambiental del Municipio de Panamá.
2. Presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, cada tres (3) meses y durante la fase de construcción, un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental, y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor del proyecto, tal cual se indica en el Artículo 57 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
3. Previo al inicio de obras o fase de construcción, el promotor para el desarrollo del proyecto deberá obtener la certificación y/o asignación de uso de suelo por parte de la entidad competente.
4. En los informes de seguimientos, deberá presentar el Plan de Operación, Control y Mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
5. Previo inicio de obra, entregar los planos sellados y aprobados por municipio.
6. Para el desarrollo de la obra ya sea la eliminación de algunas de las infraestructuras que se encuentre dentro del polígono del área del proyecto previo al inicio de construcción/ejecución, deberá contar con los permisos de aprobación de las oficinas de ingeniería y diseños del MOP y la Dirección de Ingeniería Municipal.
7. El promotor deberá cumplir con el Manual de Especificaciones Ambientales, Capítulo 3. Denominado Demolición, remoción y reubicación de estructuras y obstrucciones del Ministerio de Obras Públicas (MOP), 2002. Con el objetivo que se realice el trabajo minimizando la contaminación y el daño al ambiente causadas por las operaciones de construcción.
8. Implementar medidas de mitigación para prevenir que el alcantarillado público, no sean afectados por las actividades constructivas (suelo excedente o semilíquidas como concreto).
9. Deberá implementar medidas efectivas de protección y seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto.
10. En el área del proyecto no se podrá dar manejo de combustible o sustancias peligrosas.
11. El promotor previo inicio de obras del proyecto deberá contar con la viabilidad de conexión al sistema de agua potable y alcantarillado sanitario del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, (IDAAN).
12. Queda terminantemente prohibido durante la fase de construcción, la permanencia de vehículo, en aceras y cordones de las vías públicas, así como también la acumulación



- de material terroso y/o caliche que se desprenda del equipo rodante que circulan que provienen del respectivo proyecto en las avenidas públicas.
13. Para el transporte del material hacia y desde el proyecto el promotor deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 640 del 27 de diciembre de 2006. Por la cual se expide el Reglamento de Tránsito Vehicular de la república de Panamá.
  14. El promotor del proyecto deberá mantener las vías sin sedimento para el libre tránsito de los vehículos.
  15. El desarrollo del proyecto no deberá provocar ninguna obstrucción al tránsito vehicular en las calles adyacentes y las actividades deberán realizarse dentro de la cerca perimetral del polígono.
  16. El promotor deberá implementar un Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario.
  17. Previo inicio de obra el promotor deberá contar con un Plan de Respuesta a emergencias, para su implementación en el caso de ser necesario, que incluya como mínimo, pero no se limite a: personal e instituciones participantes; procedimientos de respuestas y la documentación necesaria.
  18. El promotor deberá cumplir con todas las medidas de mitigación implementadas en el Plan de Manejo Ambiental, considerando específicamente todas las medidas que se relacionen a la generación de partículas de polvo fugaz sobre la atmosfera en el AID del proyecto y áreas adyacentes o AII.
  19. Cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto el promotor actuará siempre mostrando su mejor disposición a conciliar con las partes actuando de buena fe.
  20. Realizar el mantenimiento periódico de manera eficiente de las letrinas portátiles que indica el EsIA, serán utilizadas durante la fase de construcción.
  21. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
  22. Cumplir con el Decreto 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
  23. Para la descarga de aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2000.
  24. Transforma el sitio, brindado un entorno habitable, manejando de acuerdo a los requisitos, normas urbanísticas y ambientales vigentes.
  25. 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.
  26. 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 N° 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.

**Preparado por:**



**Jhoely Cuevas**

*Evaluadora*

**Revisado por:**



**Maysiris Menchaca**

*Jefa del Departamento de Evaluación Ambiental*