

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL

Tel. 500-0855 – Ext. 6715/6047

GEOMATICA-EIA-CAT I-0336-2022



De: **Alex O. De Gracia C.**
Jefe del Departamento de Geomática

Fecha de solicitud: **16 DE MAYO DE 2022**

Proyecto: **“LA CABIMA CITY CENTER”**

Categoría: **I** Técnico Evaluador solicitante: **Karla González**
Provincia: **PANAMÁ** Dirección Regional de: **PANAMÁ NORTE**
Distrito: **PANAMÁ**
Corregimiento: **LAS CUMBRES**

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 16 de mayo de 2022, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **LA CABIMA CITY CENTER**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generaron dos polígonos: Polígono de caseta con una superficie (**18.50 m²**), Polígono del proyecto con una superficie (**3,509.05 m²**), los mismos se ubican fuera de los límites del SINAP.

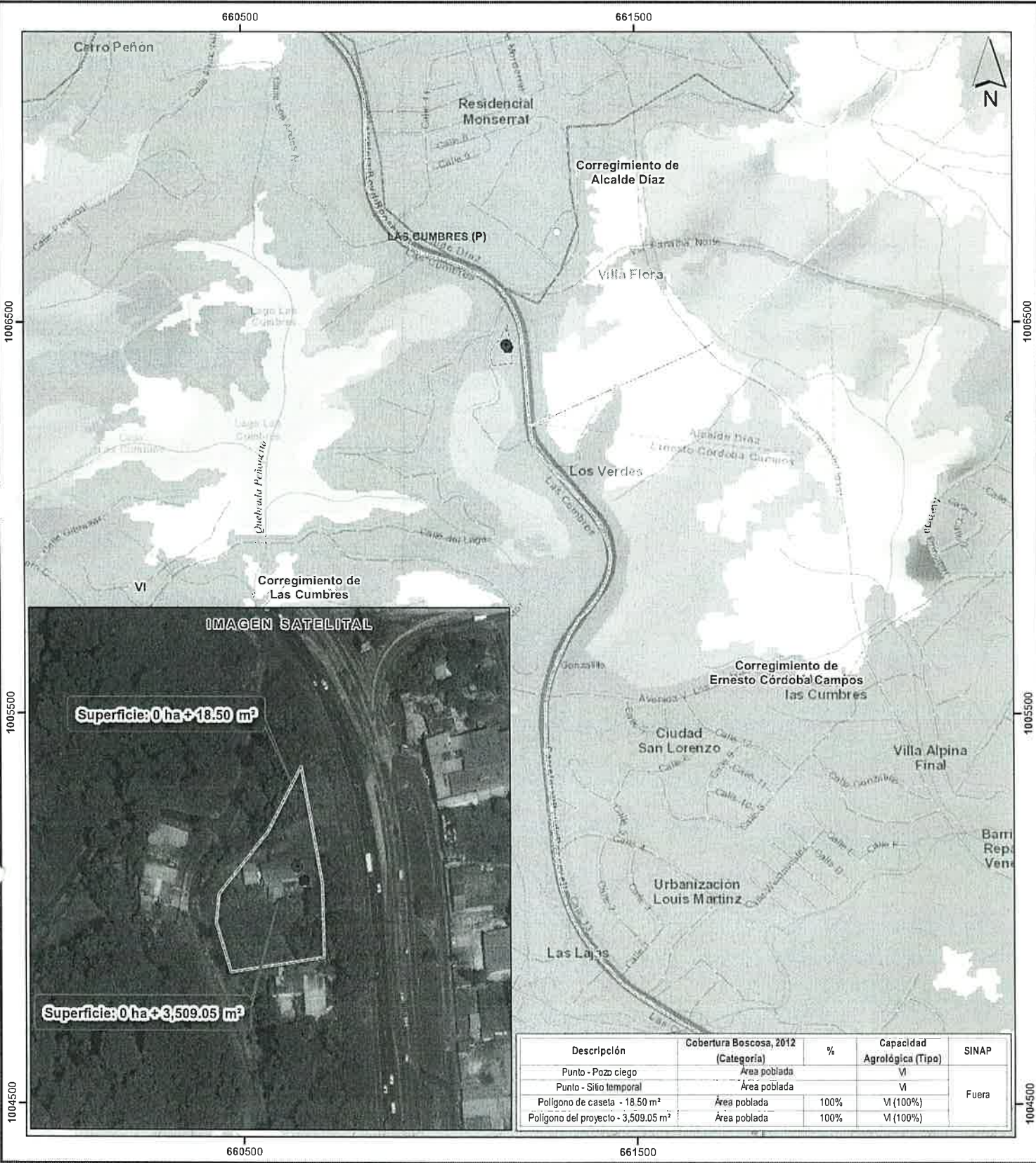
De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2012, los polígonos se ubican en la categoría de **“Área Poblada”** y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo **VI** (No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas).

Técnico responsable: **Fátima González**
Fecha de respuesta: **18 DE MAYO DE 2022**

Adj: Mapa
aodgc/fg

CC: Departamento de Geomática.

PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE LAS CUMBRES - VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL PROYECTO "LA CABIMA CITY CENTER"



Escala 1:10,000

LEYENDA



- Lugares Poblados 2010
- Pozo ciego
- Sitio temporal
- Red vial
- Ríos y quebradas
- Polígono de caseta
- Polígono del proyecto
- Límites de corregimientos
- Cuenca Hidrográfica 144, río Juan Díaz y entre río Juan Díaz y Pacora
- Límite de Capacidad Agrológica
- No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas.

- Cobertura y Uso de la Tierra 2012
- Bosque latifoliado mixto maduro
 - Bosque latifoliado mixto secundario
 - Infraestructura
 - Pasto
 - Superficie de agua
 - Vegetación herbácea
 - Área poblada

Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

Ministerio de Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Fuentes:
- Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imagen ESRI
- LA CABIMA CITY CENTER -18052022 - Cat1

Nota:
1. Los datos del proyecto se verificaron en base a las coordenadas suministradas.

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA:	21 DE JUNIO DE 2022
NOMBRE DEL PROYECTO:	CABIMA CITY CENTER
PROMOTOR:	VZ VENTURES CORPORATION
CONSULTORES:	NORIS K. TORIBIO Y DANIEL A. PAREJA
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE ERNESTO CORDOBA CAMPOS, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. ANTECEDENTES

Que la sociedad **VZ VENTURES CORPORATION** persona jurídica, inscrita a folio No.155712909 del Registro Público de Panamá, se propone realizar el proyecto denominado **“CABIMA CITY CENTER”**.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 15 de marzo de 2022, el señor **LUIS ALBERTO ZOU QIU** con número de cédula **8-857-1317** presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I denominado **“CABIMA CITY CENTER”**, ubicado en el corregimiento de Las Cumbres, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **NORIS TORIBIO Y DANIEL PAREJA**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la resolución **IRC-065-2021-IRC-008-2019** respectivamente.

Que mediante **PROVEIDO DRPN 008-2403-2022**, del 24 de marzo de 2022, (visible en la foja 17) del expediente administrativo), el **MINISTERIO DE AMBIENTE** admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría I, del proyecto denominado **“CABIMA CITY CENTER”**, y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

Que de acuerdo al EsIA , el proyecto **“CABIMA CITY CENTER”** consiste en la construcción de una plaza comercial de tres (3) niveles y una estación de servicio. En el nivel de planta baja del edificio, se ubicarán doce (12) locales comerciales, dieciocho (18) estacionamientos y una (1) estación de servicio; en la planta alta del edificio se ubicarán doce (12) locales comerciales; por último, el nivel de sótano contará con una (1) oficina administrativa, un (1) cuarto eléctrico, y treinta y siete (37) estacionamientos. El proyecto se estará desarrollando en la calle El Cóndor, sector y corregimiento de Las Cumbres, distrito y provincia de Panamá, en la finca con código de ubicación 8715, folio real No. 27368 (F), de acuerdo con el certificado de propiedad del Registro Público de Panamá, la cual es propiedad de la empresa promotora **VZ VENTURES CORPORATION**. La superficie total de terreno donde se estará desarrollando la obra será de 3509.00m² , de los cuales el área de construcción del proyecto corresponde a la totalidad del polígono antes mencionado, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

COORDENADAS DEL POLÍGONO		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	661141.05	1006388.36
2	661188.717	1006395.719
3	661187.673	1006433.609
4	661177.049	1006459.662
5	661159.788	1006459.796
6	661134.938	1006428.014
7	661133.537	1006413.279

COORDENADAS DE UBICACIÓN DE LA CASETAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	661172.14	1006480.66
2	661173.66	1006483.90
3	661178.53	1006481.72
4	661177.10	1006478.68

COORDENADAS DE ALMACENAMIENTO DE DESECHOS NO REUTILIZABLES		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	661178.57	1006435.37

COORDENADAS DE POZO CIEGO		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	661174.931	1006442.436

COORDENADAS DE SITIO TEMPORAL PARA RESTOS DE MATERIAL VEGETAL		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	661167.047	1006437.647

COORDENADAS DE SITIO TEMPORAL PARA EXCEDENTE DE MATERIAL TERREO		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	661181.831	1006437.161

Mediante la memorando **GEOMATICA-EIA-CAT I-00207-2022**, recibido el día 30 de marzo del 2022 emitida por la Dirección de Información Ambiental indicando que con los datos proporcionados se generó un polígono con una superficie de **3,509.27 m²**. El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, el proyecto se ubica al 100% en la categoría de “**Área poblada**”; y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo **VI** (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas).(ver fojas 18 y 19 del expediente administrativo correspondiente).

Mediante Nota **DRPN-NA-SEEIA-013-2022** de 12 de abril de 2022, se le solicita al promotor la primera información aclaratoria, la cual fue debidamente notificada el 14 de abril de 2022.(ver fojas 25 a la 27 del expediente administrativo).

Mediante Nota sin número, recibida el 3 de marzo de 2022, el promotor hace entrega de las respuestas a la primera nota aclaratoria, solicita mediante nota **DRPN-NA-SEEIA-013-2022** (ver fojas 29 a la 65 del expediente administrativo).

Mediante memorando **GEOMATICA- EIA-CAT I-0336-2022**, recibido el día 18 de mayo de 2022 emitida por la Dirección de Información Ambiental indicando que con los datos proporcionados se generaron dos polígonos: Polígono de caseta con una superficie de (18.50 m²), Polígono del proyecto con una superficie (3509.05 m²), los mismos se ubican fuera de los límites del SINAP. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2012, los polígonos se ubican en la categoría de “**Área Poblada**” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo **VI** (No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas. (ver fojas 66 a la 67 del expediente administrativo).

III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisado y analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, y la información complementaria, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

En lo que respecta al **la descripción del uso del suelo**, según lo descrito en el EsIA, el área del terreno donde se pretende llevar a cabo la construcción de la plaza comercial, se observa impactada por estructuras de una antigua vivienda unifamiliar, con su respectivo acceso al área de estacionamiento. El resto del terreno está cubierto por una vegetación característica de árboles

aislados principalmente de especies frutales, maderables, así como plantas ornamentales y herbáceas, al igual que la utilización de árboles como cercas vivas en las áreas de servidumbre.(ver pág.38 del EsIA).

En cuanto a la **topografía**, según lo descrito en el EsIA, de acuerdo con lo presentado en el plano topográfico y lo observando durante el recorrido, se logra apreciar que la superficie del terreno presenta desniveles o declives que se orientan en dirección norte de esta propiedad (ver Anexo 1). La pendiente promedio del terreno se clasifica como moderadamente inclinada, siendo el valor medio de 9.3°. El polígono a desarrollar presenta una cota máxima de 168.0 msnm y una mínima de 159.0 msnm.(ver pág.41 del EsIA).

Referente a la **hidrología**, según lo descrito en el EsIA, el área del proyecto se ubica dentro de la cuenca hidrográfica No. 144, cuyo río principal es el río Juan Díaz, con una superficie total de 350.74 km², localizada en la región hídrica del Pacífico Oriental. Durante la visita al sitio del proyecto, no se observó alguna fuente hídrica superficial cercana al sitio del proyecto. En el Mapa 6-2, se puede apreciar las redes hídricas que se ubican dentro de la cuenca hidrográfica No. 144, en relación con la ubicación del sitio del proyecto. Por ende, el lote de terreno donde se llevará a cabo el proyecto, no es atravesado por ninguna fuente de agua natural o artificial que implique un riesgo potencial para el desarrollo del mismo.(ver pág 41 del EsIA).

En cuanto a la **calidad de aire**, según lo descrito en el EsIA, con el fin de conocer la línea base física, específicamente los niveles de calidad de aire ambiente presentes en el polígono del proyecto, se realizaron muestreos de monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO₂), material particulado PM₁₀, material particulado PM_{2.5}, dióxido de nitrógeno (NO₂) y dióxido de azufre (SO₂), en un (1) punto representativo del proyecto, dado su cercanía a la vía principal.(ver pág 41 del EsIA)

Referente al **ruido**, según lo descrito en el EsIA, Para la medición de ruido ambiental se utilizó el método *UNE-ISO 1996-2:2009*, empleando un sonómetro integrador modelo *CASELLA CEL 251*, colocado a 1.50 m del piso y a una distancia de 0 metros de la fuente al receptor. El punto fue medido en horario diurno registrando el nivel sonoro máximo (L_{max}), nivel sonoro mínimo (L_{min}), nivel sonoro en el percentil 90 (L₉₀) y el nivel sonoro equivalente (Leq). En la Tabla 6-3, se presenta el nivel sonoro de Leq obtenido en la medición. El valor de incertidumbre de medición expandida corresponde a ±3.92 .(ver pág 42 del EsIA).

Referente a la **flora**, según lo descrito en el EsIA, el inventario de árboles aislados dentro del polígono del proyecto resultó con un total de treinta y dos (32) árboles de especies frutales, ornamentales y maderables. La familia Anacardiaceae es la mayor representada, con ocho (8) árboles; seguido de la familia Boraginaceae y Pinaceae con cinco (5) árboles cada una; la familia Arecaceae con cuatro (4) palmas; las familias Fabaceae y Lauraceae con tres (3) árboles cada una; la familia Moraceae con dos (2) árboles; y las familias Burseraceae y Chrysobalanaceae con un (1) árbol cada una. (ver pág 48 del EsIA)

Referente a la **fauna**, según lo descrito en el EsIA, debido al grado de intervención antropogénica que se presenta dentro del polígono del proyecto, aunado a la escasa representatividad de hábitats en el área, es difícil determinar especies de fauna silvestre en el sitio. Es por ello que, al momento de realizar la visita al área del proyecto, no se identificaron especies de fauna silvestre alguna.(ver pág 50 del EsIA)

En cuanto al ambiente **socioeconómico**, según lo descrito en el EsIA, antes de llevar a cabo las encuestas en el sitio de interés, se procedió a realizar una jornada de divulgación, explicando de forma individual a cada participante, los objetivos del proyecto y los detalles más importantes que involucra la construcción y operación del proyecto, cumpliendo con todas las medidas de bioseguridad establecidas por el Ministerio de Salud. Además, a cada encuestado se le hizo entrega de una volante con información sobre las características del proyecto, datos de ubicación del polígono y datos de contacto del Promotor. El día 7 de marzo de 2022, se realizaron un total de trece (13) encuestas a moradores de los sectores ubicados dentro del área de influencia directa del proyecto.(ver pág 53 del EsIA)

- ✓ El 61.5 % de la población encuestada considera que la actividad del proyecto no causará efectos negativos al ambiente, el 7.7 % de los encuestados respondió la opción “no sabe”, y

el 30.8 % indicó que sí se presentaría un efecto adverso al ambiente por la actividad a desarrollar. Entre los comentarios emitidos en relación a los efectos negativos al ambiente, se pueden destacar: malos olores, pérdida de fauna y más áreas a impactar y efectos negativos generados por la demolición.

- ✓ El 69.2 % de la población encuestada indica que la actividad del proyecto no desmejoraría la calidad de vida de la comunidad, el 15.4 % de los encuestados respondió la opción “no sabe”, y el 15.4 % indicó que sí se presentaría un deterioro de la calidad de vida. Entre los comentarios emitidos en relación al deterioro de la calidad de vida de la comunidad, se pueden señalar: los malos olores y la inseguridad. Por último, el 84.6 % de los encuestados no emitió un comentario al respecto.
- ✓ El 84.6 % (11 personas) de la población encuestada manifestó estar de acuerdo con la construcción y operación de la plaza comercial. Ninguno de los encuestado indicó no saber sobre los beneficios o los perjuicios del proyecto. Por último, el 15.4 % de la población encuestada, la cual representa a dos (2) personas, manifestaron no estar de acuerdo con este proyecto. Entre los comentarios emitidos por la población encuestada que manifestó no estar de acuerdo con la construcción y operación de la plaza comercial, se logró captar que una de ellas indicó que este proyecto representaría una competencia directa para su negocio (estación de servicio ubicada a 300 metros de distancia del proyecto) y otra, manifestó que aumentaría la inseguridad en el sector. Ahora bien, en relación a los encuestados que manifestaron estar de acuerdo, dos (2) personas indicaron que se estaría generando nuevas plazas de empleo y el resto, no emitió comentario alguno.

Hasta este punto, y de acuerdo a la evaluación y análisis del EsIA presentado, se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la Primera Información Aclaratoria mediante nota **DRPN-NA-SEEIA-013-2022**, la siguiente información:

1. A través del memorando **GEOMATICA-EIA-CAT I-00207-2022** emitido por la Dirección de Información Ambiental menciona que “[...]Con los datos proporcionados se generó un polígono con una superficie de **3,509.27 m²**. El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, el proyecto se ubica al 100% en la categoría de “**Área poblada**”; y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo **VI** (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas).”, sin embargo luego de verificación del mapa se observó que no corresponde al área identificada en campo por lo que se solicitamos:

- a) Determinar mediante coordenadas UTM con Datum de referencia la ubicación y superficie de ejecución del proyecto.

2. En página 24 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.4.1.PLANIFICACIÓN** menciona que “[...] *Elaboración de los planos arquitectónicos, a ser presentados ante las entidades públicas pertinentes (Municipio de Panamá, IDAAN, Benemérito Cuerpo de Bomberos, MiAmbiente, MOP, ATTT, entre otras) para su respectiva revisión y aprobación, previo a los trabajos de construcción [...]*”, por lo que solicitamos:

- a) Presentar el anteproyecto aprobado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá.

3. En la página 25 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.4.2.CONSTRUCCIÓN/EJECUCIÓN** “[...]Después de haber adecuado el sitio de trabajo, se dará inicio con la demolición de la vivienda existente, área de depósito, área de cuarto de bomba, área de estacionamiento y remoción del pavimento de acceso a la vivienda.[...]”, por lo que solicitamos aclarar el sitio de disposición final del material producto de la demolición de la vivienda.

4. En la página 25 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.4.2.CONSTRUCCIÓN/EJECUCIÓN** “[...]Los trabajos de construcción iniciarán con la instalación de una caseta para el personal de campo y un área de descanso y alimentación de los trabajadores; [...]”, por lo que le solicitamos presentar las coordenadas UTM con Datum de respectiva la superficie.

5. En la página 31 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.6.1.NECESIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, ENERGÍA, AGUAS SERVIDAS, VÍAS DE ACCESO, TRANSPORTE PÚBLICO, OTROS)** menciona que *“Suministro de agua: Durante las etapas de construcción y operación del proyecto, se utilizará agua potable suministrada por el Instituto de Acueductos de Alcantarillados Nacional (IDAA), para consumo de los trabajadores y para los trabajos de construcción. El Promotor del proyecto ha contemplado instalar un tanque de reserva de agua potable elevado[...]”*, por lo que le solicitamos presentar la certificación de la institución competente que certifique que se cuenta con la capacidad de abastecer el proyecto.

6. En la página 36 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.8. CONCORDANCIA CON EL PLAN DE USO DE SUELO** menciona que *“El área del proyecto que corresponde a la Finca con Folio Real No. 27368 (F), según el Acuerdo Municipal No. 61 de 30 de marzo de 2021, por el cual se aprueba el documento gráfico de zonificación del primer plan de ordenamiento local (PLOT) Gráfico 5-41, corresponde al uso de suelo y código de zona 1CV (comercial vecinal)”* y en los **ANEXOS** del estudio de impacto ambiental se presentó la certificación del uso de suelo emitido por el Municipio de Panamá, sin embargo no se especifica las actividades permitidas en la zona por lo que le solicitamos presentar el anteproyecto aprobado por el Municipio de Panamá.

7. En la página 40 del estudio de impacto ambiental en el punto **6.4.TOPOGRAFÍA** menciona que *“De acuerdo con lo presentado en el plano topográfico y lo observando durante el recorrido, se logra apreciar que la superficie del terreno presenta desniveles o declives que se orientan en dirección norte de esta propiedad (ver Anexo 1). La pendiente promedio del terreno se clasifica como moderadamente inclinada, siendo el valor medio de 9.3°. El polígono a desarrollar presenta una cota máxima de 168.0 msnm y una mínima de 159.0 msnm.”* y en el punto **6.3.2.DESLINDE DE LA PROPIEDAD** establece que *“[...] Sur: Limita con restos de la Finca 25743, del cual se segrega [...]”*, por lo que solicitamos especificar y presentar los planos de los trabajos de estabilización de taludes para evitar la afectaciones a los terrenos colindantes.

8. En la página 53 del estudio de impacto ambiental en el punto **8.3. PERCEPCIÓN LOCAL SOBRE EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD (A TRAVÉS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA)** menciona que *“[...] El día 7 de marzo de 2022, se realizaron un total de trece (13) encuestas a moradores de los sectores ubicados dentro del área de influencia directa del proyecto (ver Anexo 5 y 6)”*, sin embargo en las encuestas no se presentó la opinión de los actores clave del área por lo que le solicitamos presentar dicha información.

9. En la página 55 del estudio de impacto ambiental en el punto **8.3. PERCEPCIÓN LOCAL SOBRE EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD (A TRAVÉS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA)** menciona que *“[...] Ninguno de los encuestados indicó solamente residir en el sector de Las Cumbres [...]”*, por lo que le solicitamos presentar la participación ciudadana de las viviendas colindantes al proyecto.

10. En la página 45 del estudio de impacto ambiental en el punto **7.1. CARACTERÍSTICAS DE LA FLORA** menciona que *“[...] la vegetación característica del polígono corresponde a árboles aislados principalmente de especies frutales, maderables, así como plantas ornamentales. Adicional, el polígono cuenta con un área de 616.53 m² de vegetación herbácea (gramínea), lo cual representa el 17.57 % del polígono total. Cabe señalar que en la parte oeste del polígono, se pudo evidenciar la utilización de árboles como cercas vivas en las áreas de servidumbre. Para el desarrollo del proyecto, se requerirá la tala de 32 árboles [...]”*, por lo que le solicitamos aclarar si los árboles que se verán eliminados por el desarrollo del proyecto serán aprovechados de manera comercial.

11-En los **ANEXOS** del estudio de impacto ambiental se presentó la resolución de aprobación **No.ARAPM-IA-400-2014** del 26 de diciembre de 2014 correspondiente al proyecto **“PLAZA COMERCIAL LA VILLA”**, por lo que le solicitamos presentar la certificación del Ministerio de Ambiente que establezca que la herramienta de gestión ambiental se encuentra vigente para ser utilizado como sitio de botadero.

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la primera información aclaratoria solicitada al promotor:

- **Respecto a la pregunta 1**, la cual hacía referencia en determinar mediante coordenadas UTM con Datum de referencia la ubicación y superficie de ejecución del proyecto, como respuesta el promotor menciona que *“El proyecto denominado “CABIMA CITY CENTER”, se ubica en la calle El Cóndor, sector y corregimiento de Las Cumbres, distrito y provincia de Panamá. De acuerdo a la verificación realizada en el sitio del proyecto el día 25 de abril de 2022, se ajustaron los vértices del polígono, dado que las coordenadas aportadas en el levantamiento topográfico presentaban una desviación respecto al norte verdadero. En la Tabla 1, se presentan las coordenadas ajustadas del polígono del proyecto en la proyección UTM, con datum de referencia WGS84 – Zona 17 N, la cual cuenta con una superficie de 0 ha + 3 509.00 m²”*. (Ver Foja 30 del expediente administrativo)
- **Respecto a la pregunta 2**, la cual hacía referencia en presentar el Anteproyecto aprobado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá, como respuesta el promotor indica que *“Tal como se indica en la página 24 del EsIA en mención, el punto 5.4.1 corresponde a la fase de Planificación del Proyecto. Por consiguiente, la aprobación del Anteproyecto por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá, es una actividad que corresponde exclusivamente, a la fase de planificación del proyecto y estará sujeta la viabilidad ambiental, otorgada mediante la Resolución de Aprobación del EsIA. Cabe señalar que una vez se cuente con la aprobación del EsIA, se presentará ante el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá, Municipio de Panamá, IDAAN, MOP, ATTT, MINSA, entre otras instituciones públicas pertinentes, los planos aprobados por estas instituciones, se aportarán en el Primer Informe sobre la Implementación de las Medidas de Prevención y Mitigación Contempladas en el EsIA Aprobado”*. (Ver Fojas 31 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 3**, la cual hacía referencia aclarar el sitio de disposición final del material producto de la demolición de la vivienda, como respuesta el promotor indica *“ En la página 34 de EsIA, en lo que respecta al manejo y disposición final de los desechos sólidos del proyecto, se indica que los desechos que se generarán durante la fase de construcción, corresponderán a varillas de acero, pedazos de bloques de concreto, tubos de PVC, pedazos de vigas, pedazos de madera, entre otros desechos. Los desechos sólidos antes mencionados serán generados por la actividad de demolición de la estructura existente (vivienda existente, área de depósito, área de cuarto de bomba, área de estacionamiento y remoción del pavimento de acceso a la vivienda), los cuales, en la medida de lo posible, serán reutilizados dentro del proyecto. Por otra parte, aquellos desechos que por sus características no sean aptos para reutilizarse en la obra, serán temporalmente almacenados en las coordenadas UTM con datum de referencia WGS84- Zona 17 N(661178.57 E, 1006435.37 N) y posteriormente trasladados al Relleno Sanitario Cerro Patacón, a través de la contratación del servicio de recolección privada. Los camiones de recolección que brinden el servicio deberán contar con contenedores apropiados que eviten que la carga sea desplazada fuera de los mismos. Adicional, deben contar con una lona protectora en perfectas condiciones, para evitar la dispersión de los residuos durante su transporte. Por último, la empresa de recolección que brinde el servicio de recolección de los desechos generados por la demolición de la estructura existente que ya no sean aptos para su reutilización en la obra, deberán presentar una certificación de la recepción de estos desechos, en el Relleno Sanitario Cerro Patacón. Dichas certificaciones deberán ser presentadas en el Primer Informe sobre la Implementación de las Medidas de Prevención y Mitigación Contempladas en el EsIA Aprobado.”* (ver fojas 31 a la 32 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 4**, la cual hacía referencia en presentar las coordenadas UTM con Datum de referencia a la superficie (caseta para el personal de campo y un área de Descanso y alimentación de los trabajadores), como respuesta el promotor indica que *“Las coordenadas UTM con datum de referencia WGS84 – Zona 17 N, de la caseta para el personal de campo, al igual que el área de descanso y alimentación de los trabajadores, se indican en la Tabla 2. Considerando que la caseta para el personal de campo, al igual que el área de descanso y alimentación de los trabajadores, son áreas exclusivas para el uso de los trabajadores de la obra (áreas comunes), las tres (3) se ubicarán sobre una superficie de 18.50 m², dentro del polígono del proyecto”* El promotor presentó las coordenadas solicitadas (Ver Fojas 32 y 33 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 5**, la cual hacía referencia en presentar la certificación de la institución competente que certifique que se cuenta con la capacidad de abastecer el proyecto, como

respuesta el promotor indica que *“Se presenta en el Anexo 1 de este documento, el Certificado de Paz y Salvo emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA), donde certifica que la Finca 27368, cuenta con el suministro de agua potable. Cabe señalar que el promotor se encuentra tramitando la Gráfica de Presión para la certificación de la capacidad de abastecimiento de agua potable al proyecto y la misma será presentada a MiAmbiente antes de dar inicio con los trabajos de construcción en el proyecto (ver Anexo 1 - página 16-A).”* (Ver Fojas 33 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 6**, la cual hacía referencia en presentar el Anteproyecto del Municipio de Panamá, como respuesta el promotor indica que *“Tal como se indica en la respuesta No. 2 de este documento, la aprobación del Anteproyecto por parte del Municipio de Panamá, es una actividad que corresponde exclusivamente, a la fase de planificación del proyecto y estará sujeta a la viabilidad ambiental, otorgada mediante la Resolución de Aprobación del EsIA. Por consiguiente, el Anteproyecto aprobado por el Municipio de Panamá y el Permiso de Construcción, serán aportados en el Primer Informe sobre la Implementación de las Medidas de Prevención y Mitigación Contempladas en el EsIA Aprobado. Como nota importante a resaltar, la Certificación de Uso de Suelo No. 724-2021, indica que el uso de suelo en la Finca 27368, corresponde al Código 1CV (comercial vecinal) emitida mediante el Acuerdo Municipal No. 61 de 30 de marzo de 2021, el cual indica las actividades que se pueden realizar en las zonas que poseen este código.”* (Ver Fojas 33 a la 34 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 7**, la cual hacía referencia en especificar y presentar los planos de los trabajos de estabilización de taludes para evitar las afectaciones a los terrenos colindantes, como respuesta el promotor indica que *“Los trabajos de estabilización de taludes contemplados por parte de la empresa promotora, a fin de evitar que la vivienda contigua al área que se pretende desarrollar, se vea afectada por el proyecto. Para ello, se consideran los siguientes trabajos que asegurarán la adecuada estabilización de taludes sobre la vivienda ubicada en la parte sur del polígono del proyecto: La colindancia sur contará con un muro de contención tipo gaviones; y el resto del perímetro, llevará un cerramiento en algunas partes de malla ciclón y en otras se construirán paredes perimetrales con el sistema EMMEDUE y con el sistema TERRAMESH. Por otra parte, todos los taludes serán revestido con grama tipo ZOYSIA EL TORO. El revestimiento vegetal de los taludes se realizará una vez culminado los taludes de relleno, para evitar que las lluvias produzcan el deterioro de los mismos. Los taludes estarán diseñados para garantizar el adecuado cauce de las aguas, evitando así el arrastre de sedimentos. Previamente al revestimiento de los taludes, se deberá realizar una limpieza que evite que todo el material suelto o susceptible al deslizamiento, provoque daños en las terracerías adyacentes. En el Anexo 2, se adjunta el plano de los trabajos de estabilización de taludes”* (Ver Fojas de la 34 a la 36 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 8**, la cual hacía referencia en presentar la opinión de los actores clave del área, como respuesta el promotor indica *“El día 25 de abril de 2022, se hizo entrega formal de la ficha informativa del proyecto a los siguientes actores claves: Junta Comunal de Las Cumbres; Casa de Justicia Comunitaria de Las Cumbres; y 14va Zona Policial Norte – Atención Ciudadana Las Lajas. Durante la entrega de la ficha informativa, se pudo conocer algunas opiniones por parte de los actores claves, respecto al desarrollo del proyecto, siendo estos los siguientes: En la Junta Comunal de Las Cumbres, la representante del corregimiento, la H.R. Zaidy Quintero, no se encontraba disponible para efectuar la entrevista, por lo que solo se hizo entrega de la ficha informativa y se recibió con sello de la entidad (ver Anexo 3). En la Casa de Justicia Comunitaria de Las Cumbres, se pudo conversar con el juez de paz el Lic. Rafael Rivera, el cual expresó que el promotor del proyecto por ningún motivo podrá iniciar los trabajos, sin contar con la autorización por parte del Municipio de Panamá, ya que anteriormente se han presentado inconvenientes con el desarrollo de estos proyectos en el sector de Las Cumbres. En el Anexo 3, se presenta el recibido de la ficha informativa firmada por el juez de paz; y En la 14va Zona Policial Norte – Atención Ciudadana Las Lajas, no emitieron comentarios al respecto y no contaban con sello de recibido, por lo que se evidenció fotográficamente, con la entrega de la ficha informativa.”* (Ver Fojas de 36 a la 38 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 9**, la cual hacía referencia en presentar la participación ciudadana de las viviendas colindantes al proyecto, como respuesta el promotor indica *“En el Anexo 6. Evidencia fotográfica de la aplicación de las encuestas (pág. 158 del EsIA), se presentó la evidencia*

los residentes no se encontraban presentes. El día 25 de abril de 2022, nuevamente se realizó otra visita a los sitios colindantes con el propósito de poder encuestar a los residentes de las tres (3) viviendas que colindan con el sitio del proyecto y hacer entrega de la ficha informativa (ver Foto No. 3, No. 4 y No. 5). Durante la visita solo se logró entrevistar al sr. Martín Castillo, quien es residente de la vivienda que colinda al oeste del polígono del proyecto, el mismo manifestó que el desarrollo de la obra le quitaría su tranquilidad. Sin embargo, manifestó que no se oponía al progreso (ver Foto No. 4)” (ver fojas de la 38 a la 40 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 10**, la cual hacía referencia en aclarar si los árboles que se verán eliminados por el desarrollo del proyecto serán aprovechados de manera comercial, como respuestas el promotor indica *“Tal como se menciona en la página 34 y 35 del EsIA, en el punto 5.7.1 Desechos Sólidos, se indicó lo siguiente: “Los restos de material vegetal producto de la tala y troceado de los 32 árboles y la limpieza de la vegetación herbácea (gramínea) serán colocados temporalmente dentro del sitio (UTM WGS84 661167.047 E; 1006437.647 N) y utilizados, en la medida de lo posible como insumos para la construcción. Ahora bien, el resto de troncos y ramas de árboles no aprovechables, serán trasladados al relleno sanitario Cerro Patacón, a través de un servicio de recolección privado y se evidenciarán en los informes de cumplimiento ambiental del proyecto. Por tanto, no se tiene contemplado la comercialización de madera, ya que las especies aprovechables serán utilizadas como parte de insumo de la construcción dentro del sitio del proyecto.” (ver foja 40 del expediente administrativo)*
- **Respeto a la pregunta 11**, que hacía referencia en presentar la certificación del Ministerio de Ambiente que establezca que la herramienta de gestión ambiental se encuentra vigente para ser utilizado como sitio de botadero, como respuesta el promotor indica *“En la página 171 del EsIA, se presentó una autorización para el depósito del material excedente de los cortes del terreno, sin embargo, el EsIA del proyecto denominado “Plaza Comercial La Villa” fue aprobado desde el año a 2014 y aunado a esto, el mismo se ubica distante al proyecto CABIMA CITY CENTER, por lo que se adjuntan dos (2) nuevos sitios para el depósito de este material, los cuales cuentan con sus EsIA vigentes y se localizan en sectores más próximos al proyecto.” (Ver foja 41 del expediente administrativo).*

Algunos puntos importantes a destacar dentro de la evaluación del presente EsIA son las siguientes:

- El **PROMOTOR** del proyecto se compromete con presentar el Anteproyecto aprobado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá solicitados a través de la nota aclaratoria, por lo que se procede a condicionarlo en la resolución.
- El **PROMOTOR** del proyecto se compromete con presentar el Anteproyecto aprobado por el Municipio de Panamá solicitados a través de la nota aclaratoria, por lo que se procede a condicionarlo en la resolución.
- El **PROMOTOR** del proyecto se compromete con presentar la certificación de la capacidad de abastecimiento de agua potable al proyecto solicitado a través de la nota aclaratoria previo a la etapa de construcción del proyecto, por lo que se procede a condicionarlo en la resolución.
- El **PROMOTOR** deberá depositar el material excedente del movimiento de tierra, en los sitios presentados en el estudio de impacto ambiental denominado **“LOCALES COMERCIALES SAN PABLO”** aprobado mediante la resolución DRPN-IA-005-2021 y **“PLAZA COMERCIAL LA CABIMA”** aprobado mediante la resolución DRPN-IA-013-2016 del 3 de agosto de 2016.

En adición a las normativas aplicables al proyecto (págs. 21, 22, 23 y 24 del EsIA) y los compromisos contemplados en el mismo, el promotor tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto en la resolución que lo aprueba.
- b. Reportar de inmediato al **INAC**, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.

- c. Notificar a la Dirección Regional de Panamá Norte, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma al costo del promotor e incluirlo en el informe de seguimiento.
- d. Cumplir con el Reglamento Técnico **DGNTI-COPANIT 35-2000**, “Descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas”, **DGNTI-COPANIT 47-2000**” Aguas, Usos y disposición final de lodos.
- e. El **PROMOTOR** del proyecto deberá depositar el material excedente del movimiento de tierra, en el proyecto denominado “**LOCALES COMERCIALES SAN PABLO**” aprobado mediante la resolución DRPN-IA-005-2021 y en el proyecto “**PLAZA COMERCIAL LA CABIMA**” aprobado mediante la resolución DRPN-IA-013-2016 del 3 de agosto de 2016.
- f. Previo a la etapa de construcción el **PROMOTOR** deberá presentar el Anteproyecto aprobado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá e incluirlo en el informe de seguimiento.
- g. Previo a la etapa de construcción el **PROMOTOR** deberá presentar Anteproyecto aprobado por el Municipio de Panamá e incluirlo en el informe de seguimiento.
- h. EL **PROMOTOR** del proyecto previo a la etapa de operación deberá contar con la aprobación del sistema de tratamiento de aguas residuales, emitida por la institución competente e incluirlo en el primer informe de seguimiento.
- i. Cumplir con la Ley 6 del 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- j. Actuar, siempre mostrando su mejor disposición, ante cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo proyecto, para conciliar con las partes actuando de buena fe e incluir los resultados en los respectivos informes de seguimientos.
- k. De requerirse la extracción de agua de una fuente hídrica para el cumplimiento de las medidas de mitigación, El **PROMOTOR** deberá solicitar el permiso de uso de agua tal como lo estipula la Ley 35 del 22 de septiembre de 1966, durante el período en el que se desarrolle el proyecto.
- l. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 306 del 04 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”.
- m. Presentar análisis de calidad de aire y ruido ambiental cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimiento a la Dirección Regional de Panamá Norte.
- n. Presentar cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción, y una (1) vez al año durante la etapa de operación por un periodo de cinco (5) años a la Dirección Regional de Panamá Norte, un (1) informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el EsIA, información Aclaratoria, informe Técnico de Evaluación y la Resolución; contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- o. Cumplir con el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación para la disposición final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley N° 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- p. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- q. Responsabilizar al **PROMOTOR** del Proyecto y la empresa contratista encargada de la construcción en campo de la ejecución de un plan de cierre de la obra al culminar la

construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos, insumos.


- r. Hacer las reparaciones, sustituciones o indemnizaciones pertinentes en caso tal de afectar los bienes propios del estado y terceros.
- s. Mantener la calidad y el flujo de los cuerpos de agua que se encuentran en el área de influencia directa e indirecta del proyecto.
- t. Cumplir con las leyes, normas, permisos y reglamentos emitidos por las autoridades e instituciones competentes en este lugar y tipo de proyecto.

IV. CONCLUSIONES

1. Que una vez evaluado el Estudio de Impacto Ambiental y la información complementaria presentada por el promotor, y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 5 de agosto de 2011, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera **VIABLE** el desarrollo de dicha actividad.
2. Que el Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo Ambiental propone medidas de mitigación apropiadas sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera, suelo, agua, flora, fauna y aspectos socioeconómicos durante las fases de operación del proyecto.
3. De acuerdo a las opiniones expresadas por las Unidades Ambientales Sectoriales, aunado a las consideraciones técnicas del Ministerio de Ambiente, no se tiene objeción al desarrollo del mismo y se considera el mismo Ambientalmente viable.

V. RECOMENDACIONES

- 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 155 de 05 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo 36 de 3 de junio de 2019 y demás normas concordantes.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el EsIA Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **“CABIMA CITY CENTER”**, cuyo promotor es **VZ VENTURES CORPORATION**.


KARLA PAOLA GONZÁLEZ
Evaluadora de Estudios de Impacto
Ambiental


OLTIMIO VALDÉS
Director Regional Encargado de Panamá
Norte

