

Panamá, 02 de septiembre de 2022  
**DIPA - 225 - 2022**

Ingeniero  
**Domiluis Domínguez E.**  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental  
En su despacho

Ingeniero Domínguez:

Atendiendo lo solicitado en el MEMORANDO-DEEIA-0496-2508-2022, ha sido revisada la primera información aclaratoria sobre el ajuste económico por externalidades sociales y ambientales y análisis de costo-beneficio final, contenido en el Estudio de Impacto Ambiental categoría II del proyecto “**PLAZA COMERCIAL GIRASOL**”, a desarrollarse en el corregimiento de Buena Vista, distrito de Colón, provincia de Colón.

Hemos verificado que, han sido atendidas las recomendaciones emitidas por la Dirección de Política Ambiental el 29 de junio de 2022, mediante la nota DIPA-153-2022. Los indicadores de viabilidad socioeconómica y ambiental (Valor Actual Neto Económico, Relación Beneficio Costo y Tasa Interna de Retorno Económica) resultan positivos, por lo que consideramos que **puede ser ACEPTADO**. En el siguiente cuadro se muestran los resultados de los indicadores de viabilidad estimados por el Departamento de Economía Ambiental:

INDICADOR	RESULTADO	CRITERIO	DECISIÓN
VANE	750,131.04	VANE > 0	Se acepta
RBC	1.31	RBC > 1	Se acepta
TIRE	32.36%	TIRE > 10 %	Se acepta

Atentamente,

  
**Ing. Benito Russo**  
Director de Política Ambiental

BR/Ej/Md





**ANEXO 1** – Verificación del Flujo de Fondos e indicadores viabilidad socioeconómica y ambiental del proyecto “PLAZA COMERCIAL GIRASOL”, a desarrollarse en el corregimiento de Buena Vista, distrito de Colón, provincia de Colón

BENEFICIOS / COSTOS	AÑO									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Beneficios	0.00	615,846.72	544,623.36	762,927.70	628,407.70	442,767.70	442,767.70	442,767.70	442,767.70	442,767.70
Ingreso por Locales Comerciales	0.00	153,600.00	153,600.00	153,600.00	153,600.00	153,600.00	153,600.00	153,600.00	153,600.00	153,600.00
Incremento de la Economía Local Etapa de Construcción	0.00	462,246.72	391,023.36	319,800.00	185,280.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento en la plusvalía de bienes inmuebles	0.00	0.00	0.00	257,847.70	257,847.70	257,487.70	257,487.70	257,487.70	257,487.70	257,487.70
Incremento en la Economía Local Etapa de Operación	0.00	0.00	0.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00
Costos	905,831.77	255,321.78	255,321.79	268,921.30	266,805.60	264,689.91	262,574.21	260,458.52	258,342.83	256,227.13
Inversión	650,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Costo de la Gestión Ambiental	15,829.39	15,829.40	15,829.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alteración de los niveles de turbidez y sól. suspendidos	10.39	10.39	10.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alteración de la velocidad del flujo de quebrada S/N	96,913.88	96,913.88	96,913.88	96,913.88	96,913.88	96,913.88	96,913.88	96,913.88	96,913.88	96,913.88
Incremento en la erosión del suelo	35.00	35.00	35.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Alteración del paisaje por tala de árboles y herbáceas.	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,393.37	2,393.37
Pérdida de vegetación	21,031.94	21,031.94	21,031.94	18,928.75	18,825.55	14,722.36	12,619.16	10,515.97	8,412.78	6,309.58
Perturbación a la fauna local	125.00	125.00	125.00	112.50	100.00	87.50	75.00	62.50	50.00	37.50
Alteración de parámetros físicos químicos y biológicos por AR	118,892.80	118,982.80	118,982.80	118,892.80	118,892.80	118,892.80	118,892.80	118,892.80	118,892.80	118,892.80
Costo de Transacción	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Costo de Administración y Mantenimiento	0.00	0.00	0.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00
FLUJO NETO	-905,831.77	360,524.94	289,301.57	494,006.40	361,602.10	178,077.79	180,193.49	182,309.18	184,424.87	186,540.57
INDICADORES										
VANE (10%) =		750,131.04								
RBC =		1.31								
TIRE =		32.36%								

*Arantxa/Leidy*

**MEMORANDO-DRCL-SEEIA-032-1307-2022**

**PARA:** DOMILUIS DOMÍNGUEZ  
Director Nacional de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

**DE:** FELIPE CRUZ  
Director regional de Colón



**ASUNTO:** (Informe de evaluación e informe de inspección)

**FECHA:** 13 de julio de 2022

En contestación al MEMORANDO-DEEIA-0379-2706-2022 le REMITIMOS el informe técnico de evaluación referente a la documentación del tomo del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II denominado “PLAZA COMERCIAL GIRASOL”, a desarrollarse en la provincia de Colón, distrito de Colón, corregimiento de Buena Vista, sector de El Giral, cuyo promotor es INVERSIONES J&C 2018, S.A. Por otro lado se le anexa el informe de inspección número 020-2022.

Adjunto informe de inspección 020-2022

FC/mg

*[Signature]*

 REPUBLICA DE PANAMÁ	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	<i>S. Arantxa</i>
Fecha:	<i>2/9/2022</i>
Hora:	<i>11:29a</i>

**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE**
  
**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**I. DATOS GENERALES**

FECHA DE INGRESO:	8 DE JULIO DE 2022.
NOMBRE DEL PROYECTO:	"PLAZA COMERCIAL GIRASOL"
CATEGORÍA:	II
PROMOTOR:	INVERSIONES J&C 2018, S.A
CONSULTORES:	CONSULTING SOLUTION S.A
UBICACIÓN:	SECTOR DE EL GIRAL, CORREGIMIENTO DE BUENA VISTA, DISTRITO DE COLÓN, PROVINCIA DE COLÓN.

**II. OBJETIVOS**

Revisión y análisis del contenido de la documentación del Estudio de impacto Ambiental Categoría II denominado **"PLAZA COMERCIAL GIRASOL"**.

**III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO**

El objetivo de este proyecto es la construcción de una plaza comercial de un (1) solo nivel, la cual contará con diez (10) locales comerciales, un (1) área de depósito, un (1) cuarto eléctrico y veintiséis (26) estacionamientos. El proyecto se estará desarrollando en el sector de El Giral sobre la Finca con código de ubicación 3003 y Folio Real No. 6193 (F), ubicada en el corregimiento de Buena Vista, distrito y provincia de Colón, de acuerdo con el certificado de propiedad del Registro Público de Panamá, la cual es propiedad de la empresa promotora INVERSIONES J&C 2018, S.A. La superficie total de terreno donde se estará desarrollando la obra será de 5 hectáreas, de los cuales el área de construcción del proyecto corresponde a 4 705.54 m2

**IV. ANALISIS TECNICO**

En revisión al documento del Presente EsIA Categoría II **"PLAZA COMERCIAL GIRASOL"** Se destacan algunas observaciones:

- Durante el recorrido de campo, en dirección Este del proyecto, específicamente la colindancia con el resto libre de la finca hasta la esquina que colinda con EcoKlean, se observó que dicha zona presenta características de recarga hídrica y suelo con poca capacidad de porosidad por características edafológicas. sin embargo dicha zona no aparece descrita dentro de la documentación; por otro lado subir el nivel del suelo en todo el terreno con un relleno y compactación de aproximadamente 15 317.90 m3, posiblemente ocasione retención de agua para esas zonas y ocasione ciertas afectaciones. Por lo antes expuesto:
  - Describir a que se debe dichas características descritas en esa zona (drenaje intermitente, ojo de agua, etc.)
  - Qué medidas se ofrece para evitar afectaciones a terceros debido a la retención del agua y sedimentos en esta zona una vez se entre en fase de construcción, así como operación.
- En la página 68, 5.6.1. NECESIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, ENERGÍA, AGUAS SERVIDAS, VÍAS DE ACCESO, TRANSPORTE PÚBLICO, OTROS), específicamente VÍAS DE ACCESO se establece [...] Se puede acceder al sitio del proyecto a través de la carretera Boyd – Roosevelt (Transístmica). MEDIANTE UN DIAGRAMA [...]; sin embargo a sabiendas que el camino a utilizar es de gravilla compactada y muy susceptible a ser afectado por el peso y el paso de vehículos pesados en el proceso de entrada y salida. Este puede salir afectado por huecos y hundimientos, y de esta manera las personas que lo utilizan se vean afectadas. Por otro lado es importante mencionar que debido a las condiciones mencionadas del camino junto a la limpieza del terreno de la capa vegetal; las llantas de los camiones afecten con lodo y sedimentos la vía principal transítmica y a sabiendas luego de que esto pase, la lluvia lo lave lo transporte a drenajes y cuerpos de agua cercanos. Por lo antes expuesto:




- a. Implementar medidas que aseguren la reparación de la vía de acceso EBEN EZER durante construcción y en todo caso la vía quede en mejores condiciones que las existentes.
- b. Implementar medidas que aseguren la no afectación con lodo la vía transístmica.
3. En la página 210, sección 10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA), específicamente TABLA 10-1. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS FRENTE A CADA IMPACTO AMBIENTAL. Medida número 32 [...] *Se deberá considerar la limpieza y conformación del cauce de existir algún tipo de obstrucción que impida la continuidad de las aguas.[...]*. Es necesario que para la aplicación de esta medida, la cual es una de mucha importancia para evitar afectaciones a terceros, se deje registro permanente de las veces en que se realicen las labores de limpieza a las obstrucciones.
4. En la página 300 sección 13.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, exactamente el punto 10 [...] *Por último, los locales comerciales que se desarrollarán sobre esta plaza comercial, estarán destinados a la venta y/o arrendamiento, por lo cual cada propietario y/o arrendatario que contemple realizar alguna actividad económica, incluida en la lista taxativa del Decreto 300 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II PROYECTO "PLAZA COMERCIAL GIRASOL" Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, deberá presentar su respectivo trámite de evaluación de EsIA ante el Ministerio de Ambiente, de manera independiente [...]*; es de suma importancia que el promotor asegure el cumplimiento, de este párrafo, ya que la ejecución de alguna otra obra descrita en la lista taxativa, sobrecargaría con más impactos adicionales de los que ya se proponen, sobre el área de estudio.

## V. RECOMENDACIONES

- REMITIR el presente análisis de la documentación a la Dirección de Evaluación Impacto Ambiental (DEIA).
- Es necesario que las distintas Direcciones nacionales y autoridades emitan sus consideraciones técnicas en su área de competencia.

**Elaborado**

  
**LIC. MIGUEL ARMANDO GOMEZ.**  
CIENCIA Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental  
*Licdo. Miguel A. Gomez M.*  
Biólogo Ambiental.  
C. T. Idoneidad. 0765-17

**Revisado por:**

  
**SOLEDAD BATISTA.**  
Jefa de la sección de Evaluación de Impacto Ambiental.



  
**FELIPE CRÚZ.**  
Director Regional de Colón.  
Ministerio de ambiente

**INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN No. 020-2022.**

**I. DATOS GENERALES**

Proyecto:	PLAZA COMERCIAL	GIRASOL	II
Promotor:	INVERSIONES J&C 2018, S.A		
Localización del Proyecto:	SECTOR DE EL GIRAL, CORREGIMIENTO DE BUENA VISTA, DISTRITO DE COLÓN, PROVINCIA DE COLÓN.		
Fecha de inspección:	6 DE JULIO DE 2022.		
Fecha del Informe:	6 DE JULIO DE 2022.		
Participantes día 12 de Abril del 2022:	<p><b>MiAMBIENTE</b> Miguel Gómez/ SEEIA Yinette Velásquez/ SF Doris Lucero / SSH Aranxa Rodríguez/ DEIA Lesly Flores/ DEIA</p> <p><b>PROMOTOR</b> Noris Toribio/ Consultora Daniel Pareja/ Consultor</p> <p><b>AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ</b> Samuel Gutiérrez / Evaluador</p>		

**II. OBJETIVO (S)**

- Realizar inspección Técnica de campo, recorrido en el área donde se propone desarrollar el proyecto, su ubicación y describir las características físicas, biológicas y sociales observadas en campo, para verificar la línea Base del Estudio de Impacto Ambiental en el proceso de Evaluación.

**III. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto “PLAZA COMERCIAL GIRASOL” consiste en la construcción de una plaza comercial de un (1) solo nivel. La edificación contará con diez (10) locales comerciales, un (1) área de depósito, un (1) cuarto eléctrico y veintiséis (26) estacionamientos.

**IV. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN**

La inspección de Evaluación del EsIA se realizó el miércoles 6 de julio del 2022, dando inicio a las 9:50 a.m., en el área propuesta para el desarrollo del proyecto, donde se conversó con los consultores del proyecto en mención, y nos indicaron los puntos del polígono del proyecto; Se tomaron fotografías como evidencia de la inspección técnica de campo y datos cartográficos del sitio en UTM-WGS84.


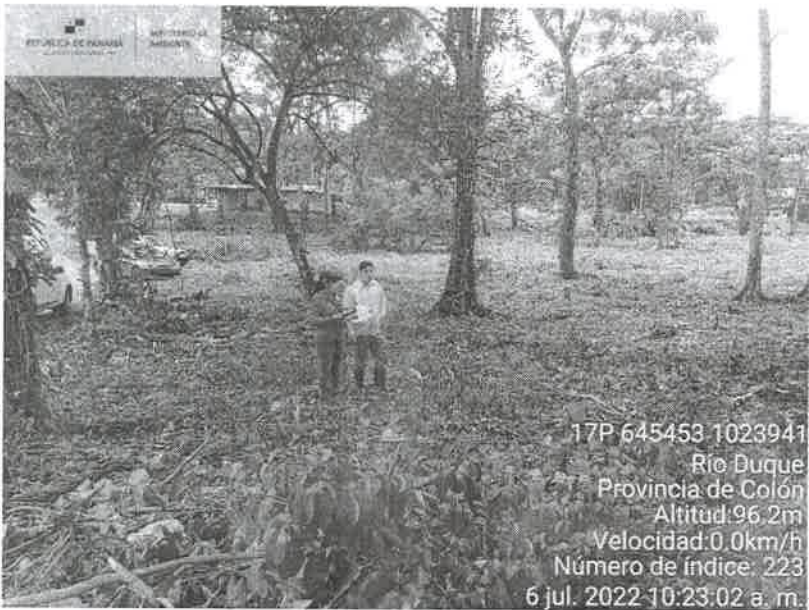
La inspección técnica culmina a las 10:50 a.m.

**V. RESULTADOS Y OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN**

- En cuanto a la vegetación dentro del área del proyecto se observó árboles dispersos y gramíneas cortadas.
- Por otro lado en cuanto al recurso hídrico dentro del terreno se observó una quebrada sin nombre la cual se extiende sobre la zona frontal del terreno, próximo a la vía Transístmica.

- En el área del estudio colinda hacia la parte frontal con la carretera transístmica, para la parte posterior el resto libre de la finca y en sus laterales con EcoKlean y un camino de acceso.
- Durante el recorrido se percibió malos olores provenientes posiblemente de las empresas cercanas.

**VI. IMÁGENES DE LA INSPECCIÓN**

COORDENADA DE UBICACIÓN UTM (WGS-84):	IMÁGENES TOMADAS EN EL SITIO.
<div>645450 m E 1023936 m N</div>	<div><p>17P 645450 1023936 Rio Duque Provincia de Colón Altitud: 94.9m Velocidad: 2.1km/h Número de índice: 227 6 jul. 2022 10:16:33 a. m.</p></div> <div>Foto 1. Reunión previa antes del recorrido entre funcionarios de Miambiente, ACP y Consultores.</div>
<div>645453 m E 1023941 m N</div>	<div><p>17P 645453 1023941 Rio Duque Provincia de Colón Altitud: 96.2m Velocidad: 0.0km/h Número de índice: 223 6 jul. 2022 10:23:02 a. m.</p></div> <div>Foto 2. Parte central del área del proyecto, donde se observa gramínea cortada a machete y los árboles dispersos.</div>



646179 m E  
1020163 m N

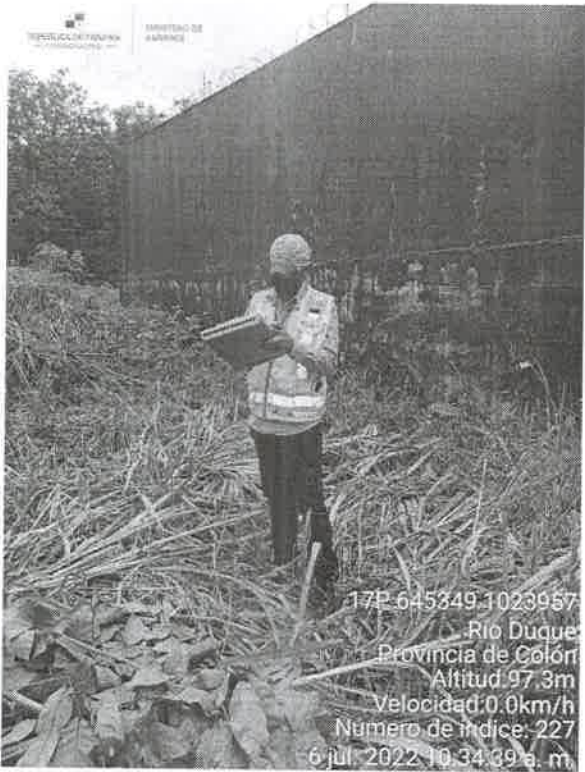


Foto 3. Parte lateral del terreno que colinda con un muro de la empresa EcoKlean.

645454 m E  
1023951m N

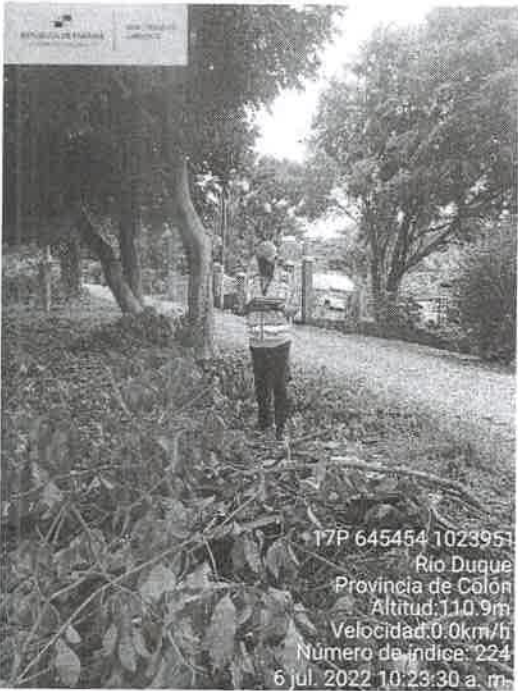


Foto. 4. Parte lateral del área del proyecto que colinda con un camino existente.



646177 m E  
1020173 m N

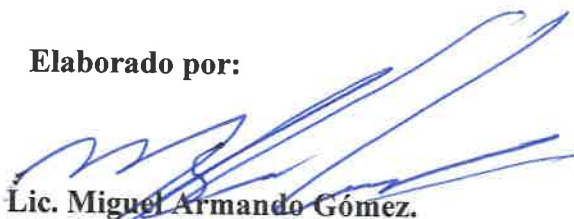


Foto. 5. Cuerpo de agua que atraviesa el polígono en dirección frontal al terreno.

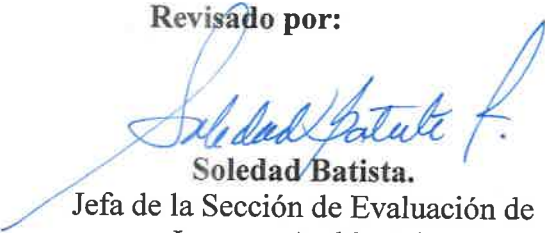
## VIII. CONCLUSIONES

- El área del proyecto solo presenta un componente ambiental de alta significancia, el cual es la quebrada Sin Nombre.
- En el área del proyecto se percibieron olores muy desagradables, posiblemente provenientes de las empresas cercanas.
- El proyecto es colindante con la empresa EcoKlean, la carretera Transistmica y un camino existente.

Elaborado por:

  
**Lic. Miguel Armando Gómez.**  
Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental.  
**CIENCIAS BIOLÓGICAS DE PANAMÁ**  
*Licda. Miguel A. Gómez M.*  
Biólogo Ambiental.  
C. T. Idoneidad. 0765-17

Revisado por:

  
**Soledad Batista.**  
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental.



Vo. Bo.

  
**Felipe Cruz.**  
Director Regional de Colón  
Ministerio de Ambiente

SB/ mg



VII. IMAGEN DEL RECORRIDO DE LA INSPECCIÓN (Google Earth)

