

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL

Tel. 500-0855 – Ext. 6715/6047

GEOMATICA-EIA-CAT I-0509-2022



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

Fecha de solicitud: 14 DE JULIO DE 2022

Proyecto: “PLAZA LA CABIMA”

Categoría: **I**

Provincia: PANAMÁ

Distrito: PANAMÁ

Corregimiento: ALCALDE DIAZ

Técnico Evaluador solicitante: DEIVYS JANETH ESPINO

Dirección Regional de: PANAMÁ METROPOLITANA

**Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):**

En respuesta a la solicitud del día 14 de julio del 2022, vía correo electrónico, donde se solicita la verificación de las coordenadas para determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado “**PLAZA LA CABIMA**” le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un polígono con una superficie de **2,798.41 m<sup>2</sup>**; el cual se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

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

Técnico responsable: **Pastor Barahona**

Fecha de respuesta: 20 DE JULIO DE 2022

Adj: Mapa  
aodgc/pb

CC: Departamento de Geomática.

CORREGIMIENTO DE ALCALDE DIAZ,  
DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ  
VERIFICACIÓN DE COORDENADAS  
PLAZA LA CABIMA



- LEYENDA**
- Lugares Poblados
  - Red vial
  - Ríos y quebradas
  - Polygono del proyecto
  - Limite de Corregimientos
  - Limite de Capacidad Agrológica
- Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012**
- Bosque latifoliado mixto maduro
  - Bosque latifoliado mixto secundario
  - Infraestructura
  - Paslo
  - Superficie de agua
  - Vegetación herbácea
  - Área poblada
- Uso propuesto ley 21**
- Agrícola
  - Forestal / Agroforestal
  - Vivienda - baja densidad
- Notas:**
- El polígono se dibujó en base a las coordenadas suministradas.
  - El polígono está ubicado fuera de los límites del Sistema Nacional de áreas protegidas.
  - De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso de la Tierra, año 2012; El polígono se ubican en la categoría de "Área poblada"
  - De acuerdo a la capacidad agrológica de los suelos los polígonos se ubican en el tipo VI-No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas.

**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  
- DRPN-IF-007-2022

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA:	21 DE JULIO DE 2022
NOMBRE DEL PROYECTO:	PLAZA LA CABIMA
PROMOTOR:	FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.
CONSULTORES:	JOSE ANTONIO GONZALEZ y LUIS MIGUEL MEDINA.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. ANTECEDENTES

Que la sociedad **FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.**, persona jurídica, inscrita a folio No.155623040 del Registro Público de Panamá, con domicilio en la Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Doit Center, Corregimiento de Betania, Ciudad de Panamá, se propone realizar el proyecto denominado **“PLAZA LA CABIMA”**.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 11 de abril de 2022, el señor **IVÁN COHEN SOLÍS**, varón de nacionalidad panameña, con número de cédula **8-225-2225** presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I denominado **“PLAZA LA CABIMA”**, ubicado en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **JOSE ANTONIO GONZÁLEZ y LUIS MIGUEL MEDINA**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la resolución **IRC-009-2019 y IRC-024-2020** respectivamente..

Que mediante **PROVEIDO DRPN 012-2104-2022**, del 21 de abril de 2022, (visible en la foja 16 del expediente administrativo), el **MINISTERIO DE AMBIENTE** admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría I, del proyecto denominado **“PLAZA LA CABIMA”**, 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, **“PLAZA LA CABIMA”** consiste en la construcción de una edificación comercial, partiendo con el desarrollo de un nivel 000 o nivel de calle, en el cual le dará cabida a un gran local para una tienda por departamentos con un área de 1,861.86 m<sup>2</sup>, y tres (3) locales pequeños como complemento para el desarrollo comercial con un área de 216.29 m<sup>2</sup>, este nivel también da cabida a 33 estacionamientos regulares y tres plazas para discapacitados. Acomodado a la topografía del terreno, en un nivel -050 se desarrolla un área de 829.15 m<sup>2</sup> en el cual se localiza el área de cuartos eléctricos, generador, acceso a cuarto de bombas y tanque de agua, además encontramos dispuestos veintitrés (23) estacionamientos, el mismo a desarrollarse en la finca N° **277670**, en una superficie de terreno de **5229 m<sup>2</sup> 43 dm<sup>2</sup>**, ubicada en el Corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito Panamá, Provincia de Panamá., sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

COORDENADAS DEL PROYECTO		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	661068.619	1006721.17
2	661045.754	1006675.25
3	660988.195	1006695.63
4	661043.356	1006744.08

Mediante el memorando **GEOMATICA- EIA – CAT I - 0289-2022**, recibido el día 27 de abril de 2022 emitida por la Dirección de Información Ambiental indicando que con los datos proporcionados se generó un polígono (5,229.41 m<sup>2</sup>). 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 dato se ubica al 100% en la categoría de “Área poblada”; Según el uso propuesto por la ley 21 se ubica en la categoría Forestal/ agroforestal; 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 21 y 22 del expediente administrativo correspondiente).

Mediante Nota **DRPN-NA-SEEIA-0017-2022** de 23 de mayo de 2022, se le solicita al promotor la primera información aclaratoria, la cual fue debidamente notificada el 07 de junio de 2022. (ver fojas 27 a la 29 del expediente administrativo)

Mediante Nota sin número, recibida el 28 de junio de 2022, el promotor hace entrega de las respuestas a la primera nota aclaratoria, solicita mediante nota **DRPN-NA-SEEIA-0017-2022** (ver fojas 32 a la 70 del expediente administrativo).

Mediante el memorando **GEOMATICA-EIA-CAT I-0509-2022**, recibido el día 20 de julio de 2022 emitida por la Dirección de Información. En respuesta a la solicitud del día 14 de julio del 2022, vía correo electrónico, donde se solicita la verificación de las coordenadas para determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado: **“PLAZA LA CABIMA”** le informamos lo siguiente: Con los datos proporcionados se generó un polígono con una superficie de **2,798.41 m<sup>2</sup>**, el cual se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, el dato se ubica 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 71 y 72 del expediente administrativo correspondiente).

### 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 a **la descripción del uso del suelo**, según lo descrito en el EsIA, el área de influencia del Proyecto corresponde a áreas urbanas y suburbanas con todas las características que ello conlleva, en el terreno donde se construirá la obra se encuentra una vieja loza que indica que en la propiedad años atrás hubo alguna estructura, actualmente lleno de herbazales. **(ver pág. 24 del EsIA).**

En cuanto a la **topografía**, según lo descrito en el EsIA, El área del trayecto donde pasará y se contempla realizar este proyecto tiene una topografía relativamente plana. **(ver pág.24 del EsIA).**

Referente a la **hidrología**, el terreno donde se realizará el proyecto en su parte norte colinda con una fuente hídrica donde se depositarán las aguas residuales de la PTAR, sin embargo, la construcción de la obra estará lejos de la fuente por lo que esta no será afectada, se guardaran las distancias de alejamiento de la misma para evitar alguna contaminación. Se presenta en los anexos análisis de calidad de agua para tomar como punto de referencia. **(ver pág. 25 del EsIA).**

En cuanto a la **calidad de aire**, según lo descrito en el EsIA, en el área evaluada no se detectaron fuentes fijas emisoras de sustancias contaminantes de la atmósfera, siendo la mayor afectación la que producen los vehículos motorizados que pasan en forma permanente por la carretera principal. **(ver pág. 25 del EsIA).**

Referente al **ruido**, según lo descrito en el EsIA, los actuales niveles de ruido en el área del proyecto están en un rango moderado, y se trata mayormente de sonidos producidos por vehículos motorizados que transitan continuamente por el sitio y alrededores. **(ver pág. 25 del EsIA).**

Referente a la **flora**, según lo descrito en el EsIA, alrededor de la superficie donde se desarrollará el proyecto se cuenta con especies de flora como arbustos de balo, algunos árboles de guarumo y paja canalera y gramíneas, Para el desarrollo de la obra se contempla el pago de la indemnización ecológica como parte del pago por la tala de alguno de estos arbustos de balo o guarumo si se dé el caso de la corta de los mismos. **(ver pág. 26 del EsIA)**

Referente a la **fauna**, según lo descrito en el EsIA, en el área del proyecto se pueden encontrar especies características de zonas de construcción como son talingos, aves que están de paso, la zona está totalmente intervenida. El área donde se desarrollará la obra está intervenida es un terreno baldío, anteriormente hubo una estructura en el lugar. (ver pág. 26 del EsIA)

En cuanto al ambiente **socioeconómico**, según lo descrito en el EsIA, se deben estudiar, pues, los efectos (positivos y negativos) que un determinado plan, programa o proyecto tienen sobre el medio socioeconómico de las personas. Sin embargo, si en ocasiones resulta difícil establecer los límites entre un ecosistema y otro, las fronteras socioeconómicas resultan aún más complejas si cabe. Las puntualizaciones que incluye la Directiva al respecto son más bien vagas. Se dispone que la Evaluación de Impacto Ambiental identificará, describirá y evaluará de forma apropiada los efectos directos e indirectos de un proyecto teniendo en cuenta diversos factores como son: 1) el ser humano, la fauna y la flora, 2) el suelo, el agua, el aire. El clima y el paisaje, 3) los bienes materiales y el patrimonio cultural, 4) la interacción entre los factores mencionados en el primer, segundo y tercer apartado. (ver pág. 27 del EsIA)

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-0017-2022**, la siguiente información:

1-En la página de presentación del Estudio de Impacto Ambiental menciona que “*LOTE D, CORREGIMIENTO DE BARRIO COLON, DISTRITO DE LA CHORRERA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE*”, sin embargo, mediante memo **GEOMATICA-EIA-CAT I-00289-2022** menciona que “[...] Dirección Regional de: **PANAMÁ NORTE**, Distrito: **PANAMÁ**, Corregimiento: **ALCALDE DÍAZ**”, por lo que solicitamos aclarar la ubicación del proyecto.

2. En la página 6 del estudio de impacto ambiental en el punto **2.0 RESUMEN EJECUTIVO** menciona que “[...] gran local para una tienda por departamentos con un área de 1,861.86 m<sup>2</sup>, y tres (3) locales pequeños como complemento para el desarrollo comercial con un área de 216.29 m<sup>2</sup>, este nivel también da cabida a 33 estacionamientos regulares y tres plazas para discapacitados. Acomodado a la topografía del terreno, en un nivel -050 se desarrolla un área de 829.15 m<sup>2</sup> en el cual se localiza el área de cuartos eléctricos, generador, acceso a cuarto de bombas y tanque de agua, además encontramos dispuestos veintitrés (23) estacionamientos, el mismo a desarrollarse en la finca N° 277670, en una superficie de terreno de 5229 m<sup>2</sup> 43 dm<sup>2</sup>[...]”, sin embargo mediante memo **GEOMATICA-EIA-CAT I-00289-2022** menciona que “Con los datos proporcionados se generó un polígono (5,229.41 m<sup>2</sup>). El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas” y en la página 25 del estudio de impacto ambiental por lo que solicitamos:

- a) Determinar mediante coordenadas UTM con Datum de referencia la superficie de ejecución del proyecto estipulando la servidumbre de protección del recurso hídrico colindante al proyecto.
- b) Presentar los planos del proyecto estipulando el área de las coordenadas presentadas.

3. En la página 23 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.8. CONCORDANCIA CON EL PLAN DE USO DE SUELO** menciona que “El Proyecto a desarrollar se clasifica en un uso de suelo asignado ZM4 (Zona Mixta Mediana Intensidad) acorde con lo establecido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.” y mediante memo **GEOMATICA-EIA-CAT I-00289-2022** la Dirección de Información Ambiental menciona que “Según el uso propuesto por la ley 21 se ubica en la categoría **Forestal/ agroforestal**; y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo **VI** (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas).”, por lo que le solicitamos presentar la nota de viabilidad del proyecto emitido por la Autoridad del Canal de Panamá.

4. En la página 17 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.4.2. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN** menciona que “En esta etapa se hará movimiento de tierra interno, dado que el terreno cuenta con una pendiente relativamente plana donde se construirá la obra.”, por lo que le solicitamos presentar los planos de corte y relleno.

5. En la página 22 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.6.2. MANO DE OBRA (DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN), EMPLEOS DIRECTOS E INDIRECTOS GENERADOS** menciona que *“Campamento: Durante la fase de construcción se construirá un centro de acopio de materiales a utilizar en este Proyecto”*, por lo que le solicitamos presentar las coordenadas UTM con Datum de referencia de la superficie y ubicación del campamento del proyecto.

6. En la página 23 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.7.2. LÍQUIDOS** menciona que *“[...] En la etapa de operación las aguas residuales domésticas producidas serán conectadas a la Planta de Tratamiento que se construirá para La Plaza Comercial, adjuntamos la memoria en los anexos.”*, por lo que le solicitamos:

- Línea base de la zona donde se ubicará la infraestructura necesaria para transportar las aguas residuales.
- Presentar las coordenadas UTM con Datum de referencia de la ubicación y superficie de la planta de tratamiento, garantizando los márgenes de protección que establece el cumplimiento de la Ley 1 del 3 de febrero de 1994 en sus artículos 23 y 24.
- Longitud y coordenadas UTM con su respectivo DATUM del alineamiento de la infraestructura necesaria para transportar las aguas residuales desde el área de la PTAR hasta el punto de descarga impactos u medidas de mitigación a implementar.
- Presentar las coordenadas UTM con Datum de referencia del punto de descarga de la planta de tratamiento.
- Plan de Contingencia a establecer para la planta de tratamiento de aguas residuales.

7. En la página 25 del estudio de impacto ambiental en el punto **6.7 CALIDAD DE AIRE** no se presentó el informe de medición de calidad de aire, por lo que le solicitamos:

- Presentar el informe de calidad de aire, firmado por el profesional idóneo responsable de su elaboración.

8. En la página 25 del estudio de impacto ambiental en el punto **6.7.1 RUIDO** no se presentó el informe de medición de calidad de ruido, por lo que le solicitamos:

- Presentar el informe de calidad de ruido, firmado por el profesional idóneo responsable de su elaboración.

9. En la página 35 y 36 del estudio de impacto ambiental en el punto **10. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL**, no se presentaron medidas de mitigación y protección para el recurso hídrico colindante al proyecto.

10. En la página 35 y 36 del estudio de impacto ambiental en el punto **10. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL**, no se especifica los impactos para cada etapa del proyecto, por lo que le solicitamos presentar las medidas de mitigación respecto a cada etapa del proyecto.

11. En la página 25 del estudio de impacto ambiental en el punto **6.6. HIDROLOGÍA** menciona que *“El terreno donde se realizará el proyecto en su parte norte colinda con una fuente hídrica donde se depositarán las aguas residuales de la PTAR[...]”*, sin embargo, en los **ANEXOS** presentados en el estudio de impacto ambiental no se señalaron las fuentes hídricas colindante al proyecto, por lo que le solicitamos:

- Presentar el estudio hidrológico de la fuente hídrica colindante al proyecto (Original y firmado por personal idóneo).
- Presentar los planos señalando la fuente hídrica con su respectiva servidumbre tal como lo estipula la Ley 1 del 3 de febrero de 1994.

12. En la página 20 del estudio de impacto ambiental en el punto **5.6.1. NECESIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS** menciona *“Agua: El sitio del proyecto cuenta con sistema de agua potable dado que el mismo se encuentra dentro de una zona de residencias y una zona comercial en funcionamiento, por lo que se solicitarán los permisos correspondientes para la obtención del suministro del agua y se suplirán de agua para la construcción de carros cisterna y tanques de almacenamiento de agua”*, por lo que le solicitamos presentar:

- Presentar la certificación vigente por parte del IDAAN, en base a la prueba de presión, considerando que esta entidad requiere dicho análisis para determinar si existe la capacidad de abastecer el proyecto

b) En caso de que la certificación emitida, determine que no cuenta con la capacidad de abastecer el proyecto, se solicita, presentar alternativas para abastecer de agua potable el proyecto.

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 aclarar la ubicación del proyecto, como respuesta el promotor menciona que *“El proyecto se ubicará en la Finca N° 277670, Corregimiento de alcalde Díaz, Distrito Panamá, Provincia de Panamá. Descripción del Proyecto de acuerdo a la autorización de la alcaldía y los planos actualizados: El proyecto en cuestión consiste en la construcción de una edificación comercial, partiendo con el desarrollo de un nivel 000 o nivel de calle, en el cual le dará cabida a un gran local para una tienda por departamentos con un área de 1,793.18 m<sup>2</sup>, este nivel también da cabida a 9 estacionamientos regulares y tres plazas para discapacitados. Acomodado a la topografía del terreno, en un nivel -050 se desarrolla un área de 1478.73 m<sup>2</sup> en el cual se localiza el área de cuartos eléctricos, generador, acceso a cuarto de bombas y tanque de agua, además encontramos dispuestos veintitrés (47) estacionamientos. Bajando con el mismo terreno, se genera un nivel - 100, en éste se desarrollan 624.06 m<sup>2</sup> de área comercial como complemento de la tienda por departamentos, área de oficinas administrativas con-entrepiso. En este mismo nivel se desarrolla el área de abastos con un andén para carga y descarga, más el espacio para dos estacionamientos exclusivos para este uso. En este mismo nivel, pero con acceso independiente, a través del nivel -050 se encuentra el cuarto de bombas y tanques de reserva de agua.”* (Ver Fojas 34 del expediente administrativo)
- **Respecto a la pregunta 2**, la cual hacía referencia en determinar mediante coordenadas UTM con Datum de referencia la superficie de ejecución del proyecto estipulando la servidumbre de protección del recurso hídrico colindante al proyecto y presentar los planos del proyecto estipulando el área de las coordenadas presentadas, como respuesta el promotor como respuesta el promotor menciona que *“Adjunto los planos del proyecto según cambios a realizar con coordenadas y la actualización de las áreas”* (Ver Foja 34 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 3**, la cual hacía referencia en presentar la nota de viabilidad del proyecto emitido por la Autoridad del Canal de Panamá, como respuesta el promotor indica *“El terreno donde se desarrollará la obra con una superficie total de 5229.43 m<sup>2</sup>, de la cual el 53.55% que representan 2,804.00 m<sup>2</sup> del terreno, no cuenta con un código de uso de suelo y el resto del folio real 277670, con una superficie de 2432.00 m<sup>2</sup>, que representa el 46.44% del terreno, si cuenta con la categoría de uso de suelo Forestal/Agroforestal, en virtud de que, esta última porción de terreno se encuentra dentro de los límites de la Cuenca Hidrográfica. Por lo que se reconsidera desarrollar en la parte frontal del folio real 277670, constituida con una superficie de 2,804.00 m<sup>2</sup>, que representa un 53.55%, una plaza comercial de 2 niveles de aproximadamente de 3,000.00 m<sup>2</sup> con un local tipo ancla y 3 locales de menor tamaño. Que, según el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá, el folio real 277670, no cuenta con código de uso de suelo que permita el desarrollo comercial propuesto. Que, al realizar la comparación de las normas vigentes con la norma solicitada ZM4 (Zona Mixta Mediana Intensidad), se puede notar que las áreas cercanas al proyecto poseen uso de suelo comercial, los cuales se distribuyen a lo largo del borde de la vía Boyd Roosevelt, la cual es una de las arterias vial principal de la ciudad de Panamá. Que, el folio real 277670 cuenta con acceso desde la vía principal (Boyd Roosevelt) y una vía local de servicio. Por lo antes expuesto se solicita a la Alcaldía de Panamá, Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, la asignación de uso de suelo al área que no compete a la ACP y se aprueba LA SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE CÓDIGO DE USO DE SUELO DE ZM4 (ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD) SOBRE EL FOLIO REAL 277670, código de ubicación 8712, con una superficie de 5229.43 m<sup>2</sup>, ubicado en la vía Boyd Roosevelt, de La Cabima, corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, en virtud del Informe Técnico I.T.No.001-JPM-2022 del 01 de enero de 2022, emitido por la Junta de Planificación Municipal. Además que el proyecto a desarrollar se realizará solamente en la parte frontal del folio real 277670, constituida con una superficie de 2,804.00 m<sup>2</sup>, que representa un 53.55% del terreno para la construcción de una plaza comercial (Adjunto Resolución de la Alcaldía de*

Panamá, Resolución N° 001-2022, con fecha de 01 de enero de 2022)". (ver fojas 34 y 35 del expediente administrativo).

- **Respecto a la pregunta 4**, la cual hacía referencia en presentar los planos de corte y relleno, como respuesta el promotor indica que *"Aclaremos que no se hará movimiento de tierra dada la pendiente plana donde se desarrollará la obra."* (Ver Foja 35 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 5**, la cual hacía referencia en presentar las coordenadas UTM con Datum de referencia de la superficie y ubicación del campamento del proyecto, como respuesta el promotor indica que *"Como parte de la construcción de la obra se prevé un depósito temporal para depósito de materiales, se considera utilizar contenedores portátiles para esto y para oficinas temporales, sin embargo, se considerará colocarlos si afectación a vecinos dentro del área de construcción de la obra dentro de la cerca perimetral donde se construirá la obra."* (Ver Foja 35 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 6**, la cual hacía referencia en Línea base de la zona donde se ubicara la infraestructura necesaria para transportar las aguas residuales presentar las coordenadas UTM con Datum de referencia de la ubicación y superficie de la planta de tratamiento, garantizando los márgenes de protección que establece el cumplimiento de la Ley 1 del 3 de febrero de 1994 en sus artículos 23 y 24, longitud y coordenadas UTM con su respectivo DATUM del alineamiento de la infraestructura necesaria para transportar las aguas residuales desde el área de la PTAR hasta el punto de descarga impactos u medidas de mitigación a implementar, presentar las coordenadas UTM con Datum de referencia del punto de descarga de la planta de tratamiento y el plan de Contingencia a establecer para la planta de tratamiento de aguas residuales, como respuesta el promotor indica que *"La empresa promotora está reconsiderando la construcción de una PTAR, dado la pequeña magnitud de la obra, y el precio elevado que esta conlleva, por lo que se está considerando realizar el tratamiento de las aguas residuales mediante un campo de infiltración o Tanque séptico de carácter portátiles (los cuales requieren mantenimiento constantemente y se contrata a una empresa especializada para la limpieza los mismos y evitar contaminación del área.) Para lo cual no se han definido este tratamiento como tal, la empresa presentara ante Mi Ambiente Panamá Norte el Sistema a utilizar al momento de anunciar el inicio de la obra o en el Primer Informe de Seguimiento de Cumplimiento de medidas de Mitigación que permita el desarrollo de la obra y no contaminar las fuentes hídricas cercanas."* (Ver Foja 35 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 7**, la cual hacía referencia en presentar el informe de calidad de aire, firmado por el profesional idóneo responsable de su elaboración, como respuesta el promotor presenta el informe de calidad de aire. (Ver Foja de la 35 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 8**, la cual hacía presentar el informe de calidad de ruido, firmado por el profesional idóneo responsable de su elaboración, como respuesta el promotor el informe de calidad de ruido (Ver Fojas 35 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 9**, la cual hacía referencia en medidas de mitigación y protección para el recurso hídrico colindante al proyecto, como respuesta el promotor indica *"el Recurso Hídrico no se verá afectado dada la lejanía del proyecto a la fuente hídrica, a la vez que la empresa está reconsiderando la protección del recurso al no utilizar una PTAR que descargue en dicha fuente hídrica."* (ver foja 35 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 10**, la cual hacía referencia en medidas de mitigación respecto a cada etapa del proyecto, como respuestas el promotor menciona las medidas de mitigación solicitadas. (ver fojas 35 y 36 del expediente administrativo)
- **Respecto a la pregunta 11**, que hacía referencia en presentar el estudio hidrológico de la fuente hídrica colindante al proyecto (Original y firmado por personal idóneo) y presentar los planos señalando la fuente hídrica con su respectiva servidumbre tal como lo estipula la Ley 1 del 3 de febrero de 1994, como respuesta el promotor indica *"Como la empresa está reconsiderando la construcción de una PTAR a la vez la descarga a la fuente hídrica"*

*cercana, consideramos que no aplica la presentación de un Estudio Hidrológico” (Ver foja 36 del expediente administrativo).*

- **Respecto a la pregunta 12**, que hacía referencia en presentar la certificación vigente por parte del IDAAN, en base a la prueba de presión, considerando que esta entidad requiere dicho análisis para determinar si existe la capacidad de abastecer el proyecto y en caso de que la certificación emitida, determine que no cuenta con la capacidad de abastecer el proyecto, se solicita, presentar alternativas para abastecer de agua potable el proyecto, como respuesta el promotor indica “*Se presenta en los anexos solicitud de agua presentada al IDAAN.*” (Ver foja 36 del expediente administrativo).

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

- El **PROMOTOR** del proyecto aclaró que la superficie de ejecución del proyecto será reducida de 5,229.41 m<sup>2</sup> a 2,804.00 m<sup>2</sup>, que representa una disminución de un 53.55% de la Plaza Comercial.
- La reducción del polígono del proyecto “**PLAZA LA CABIMA**” ubica el proyecto fuera del área de compatibilidad con el uso de suelo de la Ley 21 de 2 de julio de 1997 que establece el Plan regional para el desarrollo de la región interoceánica y el Plan general de uso, conservación y Desarrollo del área del Canal.
- El **PROMOTOR** del proyecto reconsidero la construcción de una Planta de Tratamiento y construirá un campo de infiltración o Tanque séptico de caracteres portátiles, por lo que el promotor deberá presentar la aprobación del sistema de tratamiento de aguas residuales por la institución competente.

En adición a las normativas aplicables al proyecto (págs. 28, 29 y 30 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. 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.
- d. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbres de los cuerpos de aguas superficiales y cumplir con el acápite 2 del Artículo 23 de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 el cual establece “En los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros” y cumplir con la Resolución JD-05-98, del 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994.
- e. Previo a la etapa de construcción el **PROMOTOR** deberá efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con (30) treinta días hábiles, una vez la Dirección Regional de Panamá Norte, le dé a conocer el monto a cancelar, como se establece en la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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 y

la Resolución NO.CDZ-003/99 “Manual técnico de seguridad para instalaciones, almacenamiento, manejo, distribución y transporte de productos derivados del petróleo”

- i. 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.
- j. 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.
- k. 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”.
- l. 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.
- m. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-44-2000, “Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruido” y DGNTI-COPANIT-45-2000, “Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere vibraciones”. Cumplir con el Decreto Ejecutivo 1 de 20 de enero de 2004. “Por el cual se determina los niveles de Ruido, para las áreas residenciales e industriales”.
- n. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No.2 de 15 de febrero de 2008 “Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción.”
- o. 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.
- p. 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.
- q. Resolver los conflictos que sean generados o potenciados en las diferentes etapas de desarrollo del proyecto.
- r. En el caso de que, durante la construcción, operación y/o ejecución del proyecto, se de la ocurrencia de incidentes y/o accidentes, deberá cumplir con lo establecido en la Resolución No. DM-0427-2021 del 11 de agosto de 2021 “Por la cual se establece el procedimiento para comunicar la ocurrencia de incidentes y/o accidentes al ministerio de ambiente”
- s. Cumplir con la Resolución No. JTIA-187 del 1 de julio de 2015 que adopta el Reglamento Estructural Panameño. (REP-2014)
- t. 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.
- u. 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.

- v. Hacer las reparaciones, sustituciones o indemnizaciones pertinentes en caso tal de afectar los bienes propios del estado y terceros.
- w. Mantener la calidad y el flujo de los cuerpos de agua que se encuentran en el área de influencia directa e indirecta del proyecto.
- x. 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 “**PLAZA LA CABIMA**”, cuyo promotor son **FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.**

  
**HECTOR MAURE**  
Evaluador de Estudios de Impacto  
Ambiental



  
**OLTIMIO VALDES**  
Director Regional Encargado de Panamá  
Norte

