

***ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL***  
***CATEGORIA 1***

***PROYECTO***  
***ATTICO***

***PROMOTOR:***  
***CINCUENTENARIO MALL, S.A.***

***CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ,***  
***PROVINCIA DE PANAMÁ***

***PREPARADO POR:***  
Fernando Cárdenas, IRC-05-06

***OCTUBRE, 2019***

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.0   | INDICE   |    |
| 2.0   | RESUMEN EJECUTIVO  | 4  |
| 2.1   | Datos generales del promotor, que incluya: a) Persona a contactar, b) Números de teléfonos, c) Correo electrónico, d) Pagina Web, e) Nombre y registro del Consultor.  | 5  |
| 3.0   | INTRODUCCION   | 5  |
| 3.1   | Indicar el alcance, objetivos y metodología del estudio presentado   | 6  |
| 3.1.1 | Objetivos  | 6  |
| 3.1.2 | Metodología  | 6  |
| 3.1.3 | Duración E Instrumentalización Del Estudio   | 6  |
| 3.2   | Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental.  | 7  |
| 4.0   | INFORMACIÓN GENERAL  | 11 |
| 4.1   | Información sobre el promotor (personal natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros. | 11 |
| 4.2   | Paz y Salvo de la ANAM   | 12 |
| 5.0   | DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO   | 12 |
| 5.1   | Objetivo del proyecto  | 15 |
| 5.2   | Ubicación geográfica   | 17 |
| 5.3   | Legislación y normas técnicas y ambientales que regulan el sector  | 19 |
| 5.4   | Descripción de las fases del proyecto  | 20 |
| 5.4.1 | Planificación  | 20 |
| 5.4.2 | Construcción/ejecución   | 20 |
| 5.4.3 | Operación  | 21 |
| 5.4.4 | Abandono   | 21 |
| 5.5   | Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar  | 22 |
| 5.6   | Necesidades de insumos durante la construcción/ejecución y operación   | 23 |
| 5.6.1 | Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)  | 23 |
| 5.6.2 | Mano de obra   | 23 |
| 5.7   | Manejo y disposición de los desechos   | 24 |
| 5.7.1 | Desechos sólidos   | 24 |
| 5.7.2 | Desechos líquidos  | 24 |
| 5.7.3 | Desechos gaseosos  | 25 |
| 5.8   | Concordancia con el plan de uso de suelo   | 25 |
| 5.9   | Monto global de la inversión   | 25 |
| 6.0   | DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO  | 25 |
| 6.1   | Caracterización del suelo  | 25 |
| 6.1.1 | Descripción del uso del suelo  | 25 |
| 6.1.2 | Deslinde de la propiedad   | 26 |
| 6.2.  | Topografía   | 27 |
| 6.3   | Hidrología   | 27 |
| 6.3.1 | Calidad de aguas superficiales   | 27 |
| 6.4   | Calidad de aire  | 27 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 6.4.1 | Ruido  | 27 |
| 6.4.2 | Olores   | 27 |
| 7.0   | DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO  | 28 |
| 7.1   | Características de la flora  | 28 |
| 7.1.1 | Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por ANAM)  | 28 |
| 7.2   | Características de la fauna  | 28 |
| 8.0   | DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICOS   | 29 |
| 8.1   | Uso actual de la tierra en sitios colindantes  | 29 |
| 8.2   | Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana)  | 29 |
| 8.3   | Sitios históricos, arqueológicos y culturales declaradas   | 44 |
| 8.4   | Descripción del paisaje  | 44 |
| 9.0   | IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS  | 44 |
| 9.1   | Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otras | 44 |
| 9.2   | Análisis de los impactos sociales y económico a la comunidad producido por el proyecto   | 52 |
| 10.0  | PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)   | 52 |
| 10.1  | Descripción de la medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental  | 52 |
| 10.2  | Ente responsable de la ejecución de la medidas   | 54 |
| 10.3  | Monitoreo  | 54 |
| 10.4  | Cronograma de ejecución  | 56 |
| 10.5  | Plan de rescate y reubicación de fauna y flora   | 58 |
| 10.6  | Costos de la gestión ambiental   | 58 |
| 11.0  | LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL EIA  | 60 |
| 11.1  | Firma debidamente notariada  | 61 |
| 11.2  | Número de registro de consultores  | 62 |
| 12.0  | CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES   | 63 |
| 13.0  | BIBLIOGRAFÍA   | 64 |
| 14.0  | ANEXOS   | 65 |

## **2.0 RESUMEN EJECUTIVO**

La evaluación de impacto ambiental, como instrumento de gestión ambiental, es una valoración del impacto que se producen sobre el ambiente que se generarán por la ejecución o implementación de un proyecto, obra o actividad. La referencia para valorar los impactos es la afectación a la calidad ambiental existente, concepto que ha sido definidos de tres diferentes maneras, las cuales, en su conjunto, proveen aún una definición mucho más clara: salud ambiental, salud de las personas e integridad de los ecosistemas.

Este instrumento de gestión ambiental de naturaleza predictiva y preventiva, busca desde la misma concepción del proyecto, el desarrollo de la alternativa más conveniente desde el punto de vista de la viabilidad, social y económica, por lo que la evaluación de impacto ambiental y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental es un proceso que busca fortalecer la gestión ambiental del país, previniendo y minimizando desde el inicio, los impactos ambientales de las actividades y proyectos de desarrollo.

El presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I “PROYECTO: “ATTICO”, de la Empresa CINCUENTENARIO MALL,S.A., ha sido elaborado en cumplimiento del Decreto 123 del 14 de agosto de 2009, el cual reglamenta los estudios de impacto ambiental.

La evaluación de impacto ambiental elaborada de forma sistemática, objetiva y con la participación de un equipo de consultor y persona de apoye especialistas en diversas ramas del saber, permite la identificación de los potenciales impactos ambientales que podrá causar el proyecto en sus diferentes fases y de esta forma se viabiliza al proyecto a través de las correspondientes medidas de mitigación y/o compensación.

El objetivo principal del proyecto objeto de la presente evaluación de impacto ambiental es la construcción de un edificio para uso de apartamentos residenciales y locales comerciales denominado “ATTICO” cuya instalación previa aprobación del presente estudio esta ubicado en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Los principales impactos esperados de este proyecto en la fase de construcción son: generación de desechos, incremento del ruido ambiental y polvo. El área donde se desarrollará el proyecto es un área intervenida por actividades comerciales.

## 2.1 DATOS GENERALES DE LA EMPRESA PROMOTORA

**Persona a contactar:** Arq. Saúl Bassan Esses

**Número de teléfono:** 397-7747, Cel.: 6676-7839

**Correo electrónico:** sb@sbagroup.com.pa

**Página Web:** <http://www.sbagroup.com.pa>

**Nombre y registro de consultor:** Fernando Cárdenas, IRC-05-06.

## 3.0 INTRODUCCIÓN

Debido al auge de los desarrollos inmobiliarios en nuestro país, muchos inversionistas han decidido invertir en diversos proyectos, ubicados a todo lo largo de nuestra geografía nacional, como son edificio, depósito y locales comerciales. Que brinden la posibilidad tanto a extranjeros y locales, la posibilidad de obtener un lugar donde desarrollar actividades comerciales en el área del Distrito de Panamá, Corregimiento de San Francisco. Aumentando así el valor catastral del área.

Este estudio se elabora en cumplimiento de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, Ley General de Ambiente, la cual crea la Autoridad Nacional del Ambiente y establece los instrumentos de gestión ambiental, entre los cuales se encuentra la Evaluación de Impacto Ambiental y el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, el cual reglamenta el proceso de evaluación de impacto ambiental y establece la obligatoriedad de someterse a este proceso los proyectos de desarrollo e inversión.

La descripción del proyecto a realizarse y del entorno donde éste se llevará a cabo fueron analizados por el equipo de consultor y personal de apoyo de forma sistemática, con el objetivo de identificar, evaluar y determinar los potenciales impactos, positivos y negativos que puede ocasionar el proyecto durante la fase de adecuación de las instalaciones. Toda la información recabada es requerida para establecer un proceso equilibrado con enfoque de sostenibilidad

(ambiental, social y económica) que permita la toma de decisiones para proteger, mejorar y conservar la calidad ambiental del entorno y la calidad de vida.

### **3.1 ALCANCE DEL ESTUDIO**

El alcance de este Estudio de Impacto Ambiental es el de permitir identificar las condiciones ambientales y el entorno de un lugar donde se desarrollará una obra determinada, de manera que se pueda establecer las medidas que conllevan a prevenir y a mitigar los impactos que el proyecto genere durante las fases de planificación, operación, construcción y abandono, la infraestructura y proceso productivos, además de analizar el área de influencia, su geografía, paisaje, aspectos naturales y humanos existente, además de los posibles impactos antrópicas.

#### **3.1.1 OBJETIVOS**

- Recopilar información sobre las condiciones del lote a desarrollar y de las condiciones del área de influencia.
- Evaluar la calidad ambiental del área de influencia e identificar y categorizar los posibles impactos ambientales que genere el proyecto.
- Establecer las medidas de mitigación para los impactos que se generen durante el desarrollo del proyecto.

#### **3.1.2 METODOLOGÍA**

Se realizó una recopilación de la información ambiental del área (factores físicos y naturales) por medio de visitas de campo, fotografías y encuestas de opinión sobre el proyecto a realizar.

#### **3.1.3 DURACIÓN E INSTRUMENTALIZACIÓN DEL ESTUDIO**

La actividad de construcción del edificio tendrá una duración de (24) meses desde la fase de planificación y demarcación hasta la fase de limpieza general del área.

### 3.2 CATEGORIZACIÓN: JUSTIFICAR LA CATEGORÍA DEL EsIA EN FUNCIÓN DE LOS CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Para clasificar el presente estudio como Categoría I, se tomó como base los impactos ambientales no significativos establecidos en los cinco (5) Criterios de Protección Ambiental, como a continuación se detalla:

**Cuadro de Análisis de los 5 Criterios Ambientales**

| Criterio  | Impacto | Negativo |    |     | Categoría |    |     |
|---|---------|----------|----|-----|-----------|----|-----|
|   |         | I        | II | III | I         | II | III |
| <b>CRITERIO 1: Riesgo para la salud de la población, flora, fauna y sobre el ambiente en general</b>  |         |          |    |     |           |    |     |
| a) La generación, reciclaje, recolección, almacenamiento, transporte o disposición de residuos industriales, atendida su composición, peligrosidad, cantidad y concentración; incluyendo materias inflamables, tóxicas, corrosivas y radioactivas a ser utilizadas en las diferentes etapas de la acción propuesta. | X       |          |    |     |           |    |     |
| b) La generación de efluentes líquidos, gaseosos o sus combinaciones cuyas concentraciones superen las normas de calidad ambiental primarias establecidas en la legislación ambiental vigente.  | X       |          |    |     |           |    |     |
| c) Los niveles, frecuencias y duración de ruidos, vibraciones y radiaciones.  | X       |          |    |     |           |    |     |
| d) La producción, generación, reciclaje, recolección y disposición de residuos domésticos o domiciliarios que por sus características constituyan un peligro sanitario a  | X       |          |    |     |           |    |     |

|   |   |  |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|--|
| la población expuesta.  |   |  |  |  |  |  |  |
| e) La composición, cantidad y calidad de las emisiones fugitivas de gases o partículas generadas en las diferentes etapas de desarrollo de la acción propuesta.   | X |  |  |  |  |  |  |
| f) El riesgo de la proliferación de patógenos y vectores sanitarios como consecuencia de la ejecución o aplicación de planes, programas o proyectos de inversión. | X |  |  |  |  |  |  |
| g) La generación o promoción de descargas de residuos sólidos cuyas concentraciones sobrepasen las normas secundarias de calidad o emisión correspondiente.       | X |  |  |  |  |  |  |

|   |   |  |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|--|
| <b>CRITERIO 2: Alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad del suelo, flora, fauna. Alteración de la diversidad biológica y territorios, recursos patrimoniales</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| c) Generación o incremento de procesos erosivos al corto, mediano y largo plazo.  | X |  |  |  |  |  |  |
| d) Pérdida de la fertilidad en los suelos adyacentes a la acción propuesta.   | X |  |  |  |  |  |  |
| e) La inducción al deterioro del suelo por desertificación o avance de dunas o acidificación.   | X |  |  |  |  |  |  |
| f) Acumulación de sales y/o vertido de contaminantes.   | X |  |  |  |  |  |  |
| g) La alteración de flora y fauna vulnerables, raras, insuficientemente conocidas o en peligro de extinción.  | X |  |  |  |  |  |  |
| h) La alteración del estado de conservación de especies de flora y fauna.   | X |  |  |  |  |  |  |
| i) La introducción de flora y fauna exóticas.   | X |  |  |  |  |  |  |
| j) La promoción de actividades extractivas, de explotación o manejo de la fauna, flora y otros recursos.  | X |  |  |  |  |  |  |

|   |   |  |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|--|
| k) La presentación o generación de algún efecto adverso sobre la biota, especialmente la endémica.                      | X |  |  |  |  |  |  |
| l) La inducción a la tala de bosques nativos.   | X |  |  |  |  |  |  |
| m) El reemplazo de especies endémicas o relictas.   | X |  |  |  |  |  |  |
| n) La alteración de la representatividad de las formaciones vegetales y ecosistemas a nivel local, regional o nacional. | X |  |  |  |  |  |  |
| o) La extracción, explotación o manejo de fauna nativa.   | X |  |  |  |  |  |  |
| p) Los efectos sobre la diversidad biológica y biotecnología.   | X |  |  |  |  |  |  |
| q) La alteración de cuerpos o cursos receptores de agua, por sobre caudales ecológicos.                                 | X |  |  |  |  |  |  |
| r) La alteración de los parámetros físicos, químicos y biológicos del agua.   | X |  |  |  |  |  |  |
| s) La modificación de los usos actuales del agua.   | X |  |  |  |  |  |  |
| t) La alteración de cursos o cuerpos de aguas subterráneas.   | X |  |  |  |  |  |  |
| u) La alteración de la calidad del agua superficial, continental o marítima y subterránea.                              | X |  |  |  |  |  |  |

|  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|--|--|
| <b>CRITERIO 3:</b> Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre atributos, áreas protegidas o valor paisajístico y estético de una zona. |   |  |  |  |  |  |  |
| a) La afectación, intervención o explotación de recursos naturales en áreas protegidas.  | X |  |  |  |  |  |  |
| b) Generación de nuevas áreas protegidas.  | X |  |  |  |  |  |  |
| c) Modificación de antiguas áreas protegidas.  | X |  |  |  |  |  |  |
| d) La pérdida de ambientes representativos y protegidos.   | X |  |  |  |  |  |  |

|   |   |  |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|--|
| e) La afectación, intervención o explotación de territorios con valor paisajístico y/o turístico.   | X |  |  |  |  |  |  |
| f) La obstrucción de la visibilidad a zonas de valor paisajístico.  | X |  |  |  |  |  |  |
| g) La modificación en la composición del paisaje.   | X |  |  |  |  |  |  |
| h) La promoción de la explotación de la belleza escénica.   | X |  |  |  |  |  |  |
| i) El fomento al desarrollo de actividades recreativas y/o turísticas.  | X |  |  |  |  |  |  |
| <b>CRITERIO 4: Se define cuando se genera reasentamiento, desplazamientos de comunidades humanas y alteraciones significativas sobre los ecosistemas de vida.</b> |   |  |  |  |  |  |  |
| a) La inducción de comunidades humanas que se encuentren en el área de influencia del proyecto a reasentarse o reubicarse, temporal o permanentemente.            | X |  |  |  |  |  |  |
| b) La afectación de grupos humanos protegidos por disposiciones especiales.   | X |  |  |  |  |  |  |
| c) La transformación de actividades económicas, sociales y culturales con base ambiental del grupo humano.  | X |  |  |  |  |  |  |
| d) La obstrucción al acceso a recursos naturales que sirven de base a las comunidades aledañas.   | X |  |  |  |  |  |  |
| e) La generación de procesos de ruptura de redes sociales.  | X |  |  |  |  |  |  |
| f) Cambios en la estructura demográfica local.  |   |  |  |  |  |  |  |
| g) La alteración de sistemas de vida de grupos étnicos con valor cultural.  | X |  |  |  |  |  |  |
| h) La generación de nuevas condiciones para los grupos o comunidades humanas.   | X |  |  |  |  |  |  |

|  |   |  |  |  |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>CRITERIO 5: Se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones sobre monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico e histórico.</b> |   |  |  |  |  |  |  |  |
| a) Afectación, modificación y deterioro de un monumento histórico, arquitectónico, público y arqueológico.   | X |  |  |  |  |  |  |  |
| a.1) Afectación de una zona típica o santuario de la naturaleza.   | X |  |  |  |  |  |  |  |
| b) Extracción de piezas de construcción con valor histórico, arquitectónico o arqueológico.  | X |  |  |  |  |  |  |  |
| c) Afectación de recursos arqueológicos en cualquiera de las formas.   | X |  |  |  |  |  |  |  |

El análisis técnico para seleccionar la categoría del estudio de impacto ambiental, se fundamenta en la no ocurrencia de impactos negativos significativos en ninguno de los cinco criterios arriba descritos. Tomando en consideración el análisis de los criterios versus las acciones del proyecto, se cataloga entonces el proyecto como Categoría I.

## 4.0 INFORMACIÓN GENERAL

### 4.1 INFORMACIÓN SOBRE EL PROMOTOR

**Persona Jurídica:** CINCUENTENARIO MALL, S.A.

**Tipo de Empresa:** Comercial General

**Ubicación:** Calle 55 Este, Obarrio, Edificio Torre SFC, Piso 30 Corregimiento de Bella Vista

**Certificado de Existencia:** Folio 799558

**Representante Legal:** Félix Druts

#### Registro de la Propiedad:

Cincuentenario Mall, es propiedad de las fincas:

- Código de Ubicación 8708, Folio Real No. 11934 (F), Lote 7, Tomo 352, Folio 606.
- Código de Ubicación 8708, Folio Real No. 29283 (F), Tomo 709, Folio 314.

- Código de Ubicación 8708, Folio Real No. 10636 (F), Lote 6, Tomo 326, Folio 440.

**Ver Anexo No. 3**

**4.2 PAZ Y SALVO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE**

Paz y Salvo del **MINISTERIO DE AMBIENTE** emitido a CINCUENTENARIO MALL, S.A.,

**Ver Anexo No. 2**

**5.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El Proyecto consiste en la construcción de un edificio de apartamentos de un nivel y medio de sótano más 37 niveles de alto, en un globo de terreno de 2,000 Mt<sup>2</sup>, propiedad de CINCUENTENARIO MALL, S.A., y está ubicado en el corregimiento de San Francisco, Avenida Cincuentenario, Avenida 4ta, Coco del Mar, Distrito de Panamá, la cual consiste en el desarrollo de un edificio para uso de residencial y comercial:

El proyecto consta de:

Nivel -150 (Sótano)

- Estacionamientos
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia
- Tanque de agua soterrado
- Cuarto de bombas

Nivel -100 (Sótano)

- Estacionamientos

Nivel -050

- Locales Comerciales
- Tinaquera
- Tanque de Gas
- Acceso para estacionamientos en sótano
- Estacionamientos
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia

Nivel 00 (Vía Cincuentenario)

- Locales comerciales • Plaza abierta con áreas verdes • Lobby Principal
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia • Transformador
- Planta y Cuarto eléctrico • Estacionamientos

#### Nivel 100 – Nivel 200

- Locales Comerciales • Estacionamientos
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia

#### Nivel 300

- Estacionamientos • Apartamentos (villas) con terraza techada
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia

#### Nivel 400 al 700

- Estacionamientos • Apartamentos (villas)
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia

#### Nivel 800

- Apartamentos típicos con terrazas abiertas
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia

#### Nivel 900 al 3300

- Apartamentos típicos
- Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia

#### Nivel 3400

- 3 modelos de apartamentos A, B y C con terraza techada
- Área social • Gimnasio • Salón de juegos • Salón de fiestas • Terraza techada

#### Nivel 3500 Azotea

- Área social abierta con piscina • bar • Área para tomar sol • Tanque de reserva de agua • Escaleras de emergencia

## Nivel 3600

- Tanque de reserva de agua • Foso y Cuarto de máquinas • Cuarto de bombas

## Nivel 3700

- Techo para tanque de agua.

Costo total del Proyecto: B/. 8,000,000.00

El proyecto contaría con un sótano t medio de excavación que son 9,131.216m<sup>3</sup> de tierra que se removerá en el proyecto Attico y la tierra excavada será vendida.

Actualmente dentro del lote se encuentra el huerto y parque de coco del mar el cual por solicitud de los vecinos le solicitaron al propietario del lote alquilarlo por un tiempo hasta que el municipio les hiciese entrega del nuevo huerto y parque el cual este año se los estarán entregando.

**Área total del lote:** 2,000 Mt<sup>2</sup>

Finca: 11934: 1,000 Mt<sup>2</sup>

29283: 320 Mt<sup>2</sup>

10636: 680 Mt<sup>2</sup>



**Foto 1:** Área del terreno para el proyecto  
**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental



**Foto 2:** Terreno donde se construirá el edificio  
**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental

## 5.1 OBJETIVO DEL PROYECTO

El Proyecto “ATTICO” tiene como objetivo, la construcción de una infraestructura civil, un edificio residencial y comercial, de un nivel y medio de sótano más 37 niveles de alto, de los cuales los niveles -150 será utilizados para sótano, accesos para estacionamientos, tanque de agua soterrado, nivel -100 es sótano y estacionamientos, el nivel -050 locales comerciales para estacionamientos, escalera de emergencia, nivel 00 a 800 estacionamientos, locales comerciales, apartamentos, nivel 900 a 3300 apartamentos típicos, nivel 3400 será utilizado para apartamentos, área social, gimnasio, terraza, salón de fiestas, nivel 3500 azotea, nivel 3600 tanque de reserva, nivel 3700 techo para tanque de agua. El Proyecto cuenta con 2.000 Mt<sup>2</sup> de construcción. La edificación contará con sus respectivos, servicios de electricidad, agua potable, alcantarillado y telefonía.

### Justificación del Proyecto

El Sector de San Francisco es uno de los puntos urbanos de crecimiento residencial de mediana densidad en la ciudad de Panamá, con un aproximado de 60% de viviendas actualmente, por lo que se ha convertido en una zona de interés al encontrarse en el centro de la ciudad y poseer comercios, centros médicos públicos y privados, industrias, colegios, iglesias, todo a su alcance con solo caminar; lo mismo que el Transporte de diversas rutas que circulan por la calle 50 y la vía Cincuentenario, los servicios de Sistema de Agua Potable Alcantarillado, Sistemas Eléctricos, de Telefonía, Internet y Cable. Esta zona en la que se ha elevado la valorización e interés a raíz de las edificaciones que están ocurriendo en el entorno y donde se localiza el lote solicitado, presenta un desarrollo urbano apto para este tipo de proyectos, dando así solución habitacional las familias panameñas que tendrán una mejor calidad de vida al estar más cerca de sus puestos de trabajos, cerca de centros de estudios para sus hijos, lograr descansar por más tiempo al llegar temprano a sus hogares, pues, no tendrán que tomar horas en el tráfico pesado al estar en un punto céntrico.

Este crecimiento de la población en Panamá ha logrado un considerable incremento en los últimos años, la construcción y operación del proyecto, se justifica, en primera instancia porque el sector es un área de uso Residencial, ya que en el sector existen edificaciones con las mismas

características de las propuestas para el Proyecto objeto de este estudio; segundo porque se contribuye de esta manera con disminuir el déficit habitacional en el sector y se le dará un uso provechoso al terreno y tercero porque la empresa promotora desea darle una utilidad acorde con los usos del sector y cuenta con el aumento de densidad para residencia.

Actualmente el lote en donde se ha planificado construir el Proyecto no se le está dando ningún uso. Esta situación ha permitido que el lote se llene de hierba, en donde se pueden esconder alimañas, roedores y constituirse como criaderos de mosquitos y hasta para albergar personas del mal vivir.

Los usos circundantes de suelo son compatibles con el proyecto a desarrollar, ya que es un área residencial y comercial, el lote colinda con dos calles de acceso y dos edificios.

El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional y de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, administrativas y político-institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población.

La construcción del proyecto se justifica: i) porque de esta manera se le da un uso adecuado al lote y la empresa contribuye a disminuir el déficit habitacional de la región y a la vez contribuye con el crecimiento económico del sector; ii) porque la empresa promotora desea darle una mejor utilidad al terreno; acorde con los usos de suelo del sector, y iii) porque la construcción del proyecto fue planificado para ejecutarse tomando en consideración todos los equipamientos comunitarios reglamentados y las normas de desarrollo urbano establecidas por el Municipio de Panamá, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las autoridades competentes.

Los usos circundantes en el área del polígono son compatibles con el proyecto a desarrollar, ya que es un área residencial, por los costados, izquierdo y derecho existen edificios.

El crecimiento de la población hace necesario la construcción de viviendas o soluciones habitacionales para ofrecerlos a terceras personas. Es por esta razón que la empresa ha considerado aprovechar un terreno de su propiedad y construir un edificio de apartamento.

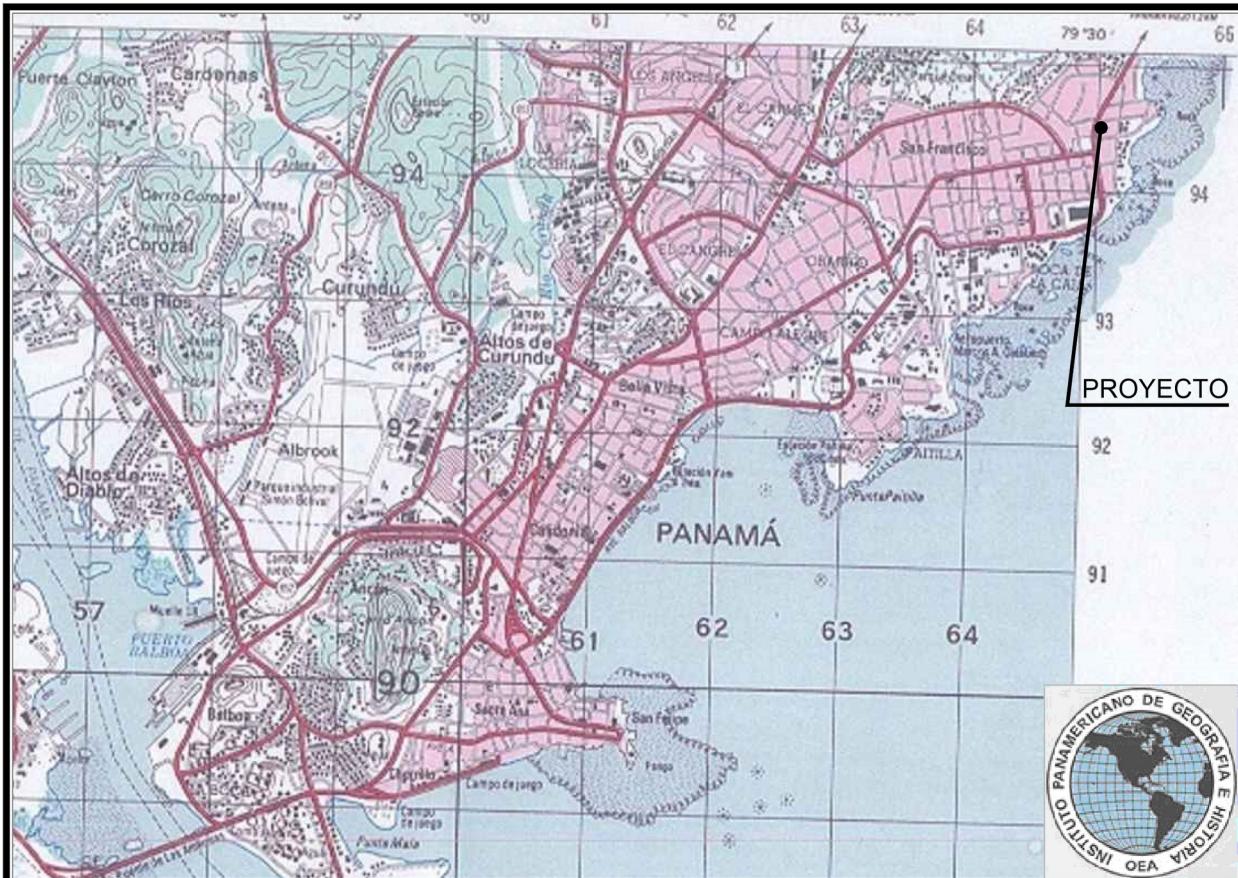
## 5.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El proyecto se ubica en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Su localización en coordenadas NAD 27:

Fincas de CINCUENTENARIO MALL, S.A.

| DATOS DE CAMPO |           |             |             |
|----------------|-----------|-------------|-------------|
| ESTACION       | DISTANCIA | RUMBO       | UTM         |
| 1-2            | 16.00     | N12°10'05"W | 665045.0297 |
|                |           |             | 994365.8096 |
| 2-3            | 34.00     | N12°10'05"W | 665041.6572 |
|                |           |             | 994381.4502 |
| 3-4            | 20.00     | N77°49'55"E | 665034.5207 |
|                |           |             | 994414.6863 |
| 4-5            | 20.00     | N77°49'55"E | 665054.0414 |
|                |           |             | 994418.9019 |
| 5-6            | 50.00     | S12°10'05"E | 665073.5920 |
|                |           |             | 994423.1175 |
| 6-7            | 20.00     | S77°49'55"W | 665084.1310 |
|                |           |             | 994374.2408 |
| 7-1            | 20.00     | S77°49'55"W | 665064.5804 |
|                |           |             | 994370.0252 |

## LOCALIZACION REGIONAL

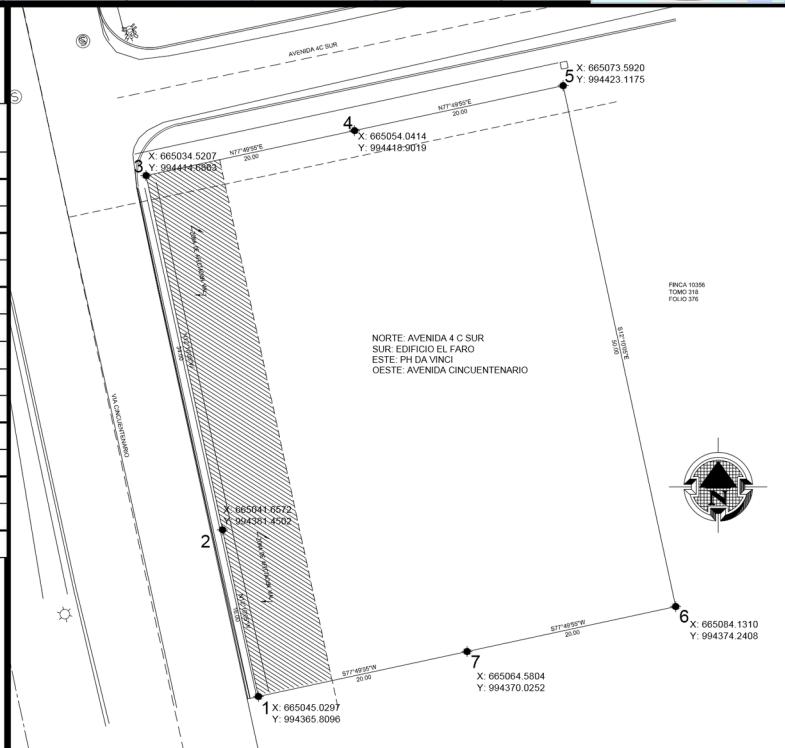


SCALE 1:50,000 ESCALA 1:50,000

Meters 1000 500 0 1 2 3 4 5 Kilometer

### DATOS DE CAMPO

| ESTACION  | DISTANCIA | RUMBO       | UTM                        |
|---|-----------|-------------|----------------------------|
| 1-2   | 16.00     | N12°10'05"W | 665045.0297<br>994365.8096 |
| 2-3   | 34.00     | N12°10'05"W | 665041.6572<br>994381.4502 |
| 3-4   | 20.00     | N77°49'55"E | 665034.5207<br>994414.6863 |
| 4-5   | 20.00     | N77°49'55"E | 665054.0414<br>994418.9019 |
| 5-6   | 50.00     | S12°10'05"E | 665073.5920<br>994423.1175 |
| 6-7   | 20.00     | S77°49'55"W | 665084.1310<br>994374.2408 |
| 7-1   | 20.00     | S77°49'55"W | 665064.5804<br>994370.0252 |
| AREA = 2,000.00 M2  |           |             |                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Código de ubicación 8708, Folio Real N°29283(F)</li> <li>Tomo 709 Folio 314</li> <li>Código de ubicación 8708, Folio Real N°10636 (F)</li> <li>Lote 6 Tomo 326 Folio 440 Rollo 27254 Doc 3</li> <li>Código de ubicación 8708, Folio Real N°11934 (F)</li> <li>Ubicado en el Corregimiento de San Francisco,</li> <li>Avenida Cincuentenario y Avenida 4 C Sur,</li> <li>Provincia de Panamá</li> </ul> |           |             |                            |



La propiedad se encuentra inscrita en las siguientes fincas:

- Código de Ubicación 8708, Folio Real No. 11934 (F) Lote 7, Tomo 352, Folio 606.
- Código de Ubicación 8708, Folio Real No. 29283 (F), Tomo 709, Folio 314.
- Código de Ubicación 8708, Folio Real No. 10636 (F), Lote 6, Tomo 326, Folio 440.

La zonificación es MAM (MIXTO ALTURA MEDIA).

**Ver Anexo No. 9**

### **5.3 LEGISLACIÓN Y NORMAS TÉCNICAS Y AMBIENTALES QUE REGULAN EL SECTOR**

El proyecto se fundamentó en las siguientes leyes:

- Decreto. No. 36 de agosto de 1998. “Por el cual se adopta el Reglamento Nacional de Urbanización, de aplicación en el territorio de la República de Panamá”. Mediante el cual se reglamenta todos los aspectos referentes a notificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales que requieren la planificación de las ciudades con la cooperación del municipio y otras entidades.
- Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1947, código sanitario de Panamá.
- Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009. Establece las disposiciones por la cuales se regirá el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a lo previsto en la Ley 41 de 1 de julio de 1998.
- Ley No. 30 de diciembre de 1994 por el cual se reforma el artículo 7 de la ley No. 1 de 1994 que trata sobre los Estudios de Impactos Ambiental.
- Ley No. 41 de 1 de julio de 1998. “Por el cual se dicta la ley general del ambiente y se crea la Autoridad Nacional del Ambiente”.
- El proyecto se acogerá a lo establecido por el reglamento técnico, DGNTI-COPANIT-39-2000: (DESCARGA DE EFLUENTES LÍQUIDOS DIRECTAMENTE A SISTEMAS DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES).

- Decreto 252 de 1971 de legislación laboral, reglamento los aspectos de seguridad industrial e higiénica del trabajo.
- Decreto Ejecutivo No. 1 (de 15 de enero de 2004) que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.
- Resolución 29 del Ministerio de Vivienda del 5 de 2 de 2007.
- Decreto Ejecutivo No. 15 de 3 de julio de 2007, por el cual se adoptan medidas de urgencias en la industria de la construcción con el objetivo de reducir la incidencia de accidentes de trabajo.

## **5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS FASES DEL PROYECTO**

### **5.4.1 PLANIFICACIÓN**

Esta fase enfatiza los diseños y especificaciones de toda la infraestructura de carácter físico, que será utilizada para el desarrollo del proyecto.

Se elaboraron y diseñaron los planos para la construcción del edificio, planos del sistema eléctrico, sistema de agua potable y aguas servidas, entre otros. Al finalizar los planos, estos se presentarán en las oficinas de los diferentes entes del estado relacionado con el proyecto.

Una vez determinado por el Dueño la viabilidad económica del proyecto, continúan con otras actividades propias de esta etapa, como lo son:

- Elaboración de estudio de impacto ambiental
- Presupuesto general de la obra
- Fuente de financiamiento

### **5.4.2 CONSTRUCCIÓN/EJECUCIÓN**

Un proyecto como éste será diseñado para que cumpla con las normas y leyes vigentes en la República de Panamá y con todo lo contenido en los planos al momento de la ejecución de la construcción. Esta etapa tendrá las siguientes actividades: Caseta de construcción, Perímetro de

Seguridad (cerca de zinc), Construcción de la estructura. Estas actividades son descritas con mayor detalle en el punto 5.5 Infraestructuras a desarrollar.

El diseño de la estructura, los planos, así como las especificaciones de materiales cumplirán con el Reglamento de Diseño estructural de la República de Panamá, lo cuales serán revisados y aprobados previamente por la autoridad competente.

Toda obra civil será ejecutada por personal idóneo (en cumplimiento con la Ley 15 del 26 de enero de 1959) contratado directamente por la empresa constructora del proyecto. El equipo y materiales se mantendrán dentro del área demarcada en todo momento con el fin de evitar obstrucciones en la vía pública. Todos los insumos y equipo a ser utilizado durante la construcción deberán de cumplir con las normas y especificaciones técnicas indicadas en los planos y aprobados por las instituciones involucradas y los códigos de referencia internacionales. La maquinaria a utilizar podrá ser: máquinas para hacer concreto, camiones de carga y herramientas, retroexcavadoras, andamios, etc.

#### **5.4.3 OPERACIÓN**

Durante la fase de operación el proyecto pasará a ser ocupado por los nuevos propietarios que adquieran o compren el inmueble para vivir.

#### **5.4.4 ABANDONO**

Esta fase se dará por la culminación de la construcción y por el desalojo y desmantelación de toda obra realizada en concepto de apoyo al proceso constructivo, de igual manera el retiro de cualquier maquinaria utilizada durante la construcción. Durante la etapa de operación de la nueva infraestructura, la cual estará ocupada por los nuevos inquilinos de los locales comerciales, se podría considerar que la etapa de abandono no aplica por el sentido de servicio de la infraestructura que será por más de 30 ó 50 años y el mantenimiento que le darán los propietarios.

## 5.5 INFRAESTRUCTURA A DESARROLLAR Y EQUIPO A UTILIZAR

El proyecto en estudio tendrá las siguientes actividades:

- Limpieza: En esta etapa el promotor realizará la limpieza del área con relación a los desechos que se encuentren.
- Casetas de construcción: Esta se utilizará como apoyo técnico y logístico durante la fase de construcción del proyecto.
- Perímetro de Seguridad: Se construirá un muro perimetral alrededor del lote con el fin de demarcar el área de construcción e impedir la entrada a personal no autorizado. La barrera será conformada con láminas de zinc. Esta barrera mantendrá aislada el área de construcción de la población circundante, impidiendo así riesgos o accidentes.
- Fundación: Esta fase conlleva la excavación necesaria para la construcción de los cimientos del edificio.
- Construcción de la estructura: En esta fase se desarrollará la estructura, albañilería, plomería, electricidad y acabados. En esta fase del proyecto, la maquinaria a utilizar será: excavadora, maquinaria para pilotaje, grúa de construcción, etc.

El equipo y materiales se mantendrán dentro del área demarcada en todo momento con el fin de evitar obstrucciones en la vía pública. El diseño de la estructura, los planos, así como las especificaciones de materiales cumplirán con el Reglamento de Diseño estructural de la República de Panamá, los cuales serán revisados y aprobados previamente por la autoridad competente. Los equipos a utilizar serán los típicos y clásicos de la industria de la construcción de edificios, entre los que podemos mencionar: retroexcavadoras, maquinaria para pilotaje andamios, martillos, palas, carretillas, machete, niveles, serrucho, picos, materiales para plomería y para electricidad.

## 5.6 NECESIDADES DE INSUMOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN EJECUCIÓN Y OPERACIÓN

Todos los insumos utilizados en la construcción deberán de cumplir con las normas y especificaciones técnicas indicadas en los planos y aprobados por las instituciones involucradas y los códigos de referencia internacionales. Para todo proyecto de esta índole los insumos necesarios son los siguientes: cemento, arena, agua, piedra, acero, bloques, andamios, carriolas, material selecto, herramientas, madera para formaletas, alambre, ventanas fijas, muebles prefabricados para los baños y para las cocinas, azulejos, baldosas, lámparas, etc. Acabados varios, de acuerdo a los especificados en los planos.

### 5.6.1 NECESIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS

Para la construcción de este proyecto se contará con los siguientes servicios básicos:

- a. **Agua potable:** el área en estudio cuenta con agua potable, suministrada por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales.
- b. **Aguas Residuales:** el promotor del proyecto hará todos los trámites ante la autoridad competente (IDAAN) para conectarse a alcantarillado existente en el área
- c. **Recolección de Residuos Sólidos:** se dará por el servicio de recolección de la Autoridad de Aseo del Distrito Capital.
- d. **Distribución eléctrica:** se hará a través del servicio brindado por UNION FENOSA.
- e. **Red Vial:** dentro del área existe una red vial, la cual es responsabilidad del MOP.

### 5.6.2 MANO DE OBRA

Para la construcción del edificio se necesitará el habilitar un área dentro del proyecto para ubicar y brindar los servicios necesarios a los trabajadores.

Para el desarrollo del proyecto se estima que se utilizarán 50 a 100 personas en concepto de mano de obra (entre los cuales podemos mencionar: soldadores, carpinteros, albañiles,

ingenieros, arquitectos, mecánicos, peones, operadores de grúas, camioneros, electricista, celadores, etc.).

## **5.7 MANEJO Y DISPOSICIÓN DE LOS DESECHOS**

### **5.7.1 DESECHOS SÓLIDOS**

Los desechos sólidos que se generen durante la etapa de limpieza y construcción de la estructura serán destinados al Vertedero de Panamá. Dado su inocuidad podrán ser destinados sin ningún tratamiento previo. El almacenaje de los mismos hasta su traslado al relleno sanitario será dentro del área perimetral de construcción para evitar que se obstruya la vía existente utilizada como acceso al proyecto contiguo al lote a desarrollar y del tráfico vehicular que se da en la zona. El promotor deberá colocar recipientes especiales en lugares estratégicos para recolectar aceites y fluidos productos del mantenimiento de las maquinarias y equipos a utilizar durante la ejecución de la obra. Una vez finalizado el proyecto se procederá a la limpieza de toda el área.

Durante la fase de operación se pueden esperar tasas de producción de desechos sólidos domiciliarios, según datos de la OMS, de aproximadamente 0.5 Kg/per/día hasta 0.8 Kg/per/día, la cual será llevada al vertedero por el servicio de recolección de la Autoridad de Aseo del Distrito Capital.

### **5.7.2 DESECHOS LÍQUIDOS**

Los principales desechos líquidos de consideración durante la fase de construcción serán los desechos humanos de los trabajadores, los cuales serán manejados por medio de letrinas portátiles, serán instaladas las necesarias para cubrir las necesidades del personal que laborará en el proyecto, estas letrinas poseen un sistema de descomposición acelerado por bacterias y deberán de ser aseadas semanalmente. El sistema será contratado incluyendo el mantenimiento periódico a empresas locales dedicadas a este negocio. Durante la fase de operación la generación de desechos líquidos domiciliarios se estima en unos 80 gal/per/día, los mismos serán conducidos hacia a alcantarillado.

### **5.7.3 DESECHOS GASEOSOS**

La ejecución de esta obra no generará cantidades importantes de desechos gaseosos, las emisiones de los motores de combustión interna que se utilicen serán de escasa magnitud, ya que serán pocos los equipos y se han previsto medidas correctoras para su incidencia. Las emisiones gaseosas durante la fase de operación pueden ser consideradas nulas. Aunque deseamos dejar constancia que el área es una zona (Avenida Cincuentenario) que da acceso al proyecto es altamente impactada por la cantidad de automóviles que transitan por el lugar.

### **5.8 CONCORDANCIA CON EL PLAN DE USO DE SUELO**

El lote de terreno donde se construirá el proyecto es de Zonificación MAM (MIXTO ALTURA MEDIA). **Ver Anexo No. 9.**

### **5.9 MONTO GLOBAL DE LA INVERSIÓN**

El costo aproximado de la obra a realizar asciende a U\$ 8, 000,000.00 (Ocho Millones).

## **6.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO**

### **6.1 CARACTERIZACION DEL SUELO**

En el área de influencia del proyecto se han identificados suelos mayormente de génesis del Cuaternario, de la (Q-aha), compuesta principalmente por sedimentos no consolidados, flujos lavicos y productos piroclasticos, generalmente de color claro en los primeros centímetros y algunas zonas del proyecto propuesto se observó material de relleno

#### **6.1.1 DESCRIPCIÓN DEL USO DEL SUELO**

El uso predominante en el área del proyecto está basado fundamentalmente por lotes ya edificados, locales comerciales, hotel, algunos edificios multifamiliares.

## 6.1.2 DESLINDE DE PROPIEDAD

Los colindantes de la propiedad son los siguientes:

1. Fincas:

- ❖ **Norte:** Avenida 4 C Sur
- ❖ **Sur:** Edificio El Faro
- ❖ **Este:** P.H. DA VINCI
- ❖ **Oeste:** Avenida Cincuentenario



**Foto 3:** Avenida 4 C Sur, colindante con el proyecto

**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental

**Foto 4:** Edificio El Faro, colindante con el proyecto

**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental



**Foto 5:** P.H. DA VINCI, colindante con el proyecto

**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental

**Foto 6:** Avenida Cincuentenario, colindante con el proyecto

**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental

## **6.2 TOPOGRAFÍA**

La topografía donde se pretende desarrollar el proyecto es 100 % plana.

## **6.3 HIDROLOGÍA**

No existen cuerpos de aguas superficiales en el área del proyecto.

### **6.3.1 CALIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES**

No aplica, debido a la no existencia de cuerpos de aguas superficiales.

## **6.4 CALIDAD DE AIRE**

La calidad de aire en el área el Corregimiento de San Francisco donde se desarrollará el proyecto se puede decir que está afectada por la cantidad de transito de automóviles que pasa la Vía Cincuentenario.

### **6.4.1 RUIDO**

El área de desarrollo del proyecto se encuentra libre de ruidos excesivos solo lo que llegue a causar los automóviles que transitan por el lugar.

### **6.4.2 OLORES**

En el área alrededor del proyecto a desarrollar no se percibe ningún tipo de olores molestos debido a la no existencia de fuentes que puedan alterar el área.

## 7.0 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO

### 7.1 CARACTERÍSTICAS DE LA FLORA

La vegetación en el globo de terreno es casi inexistente donde se desarrollará el proyecto. Como observamos en las fotos el terreno está compuesto por gramínea, tallos de plátanos, plantas ornamentales y piso de cemento.



**Foto 8:** Se observa el lote compuesto por gramíneas, tallos de plátanos y piso de cementos.

**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental



**Foto 7:**  
Se observa el lote compuesto por gramíneas, tallos de plátanos

plátanos

**Fuente:** Fernando Cárdenas, Consultor Ambiental

### 7.1.1 CARACTERIZACIÓN VEGETAL, INVENTARIO FORESTAL (APLICAR TÉCNICAS FORESTALES RECONOCIDAS POR ANAM)

No aplica debido a que el área del terreno solo tiene gramínea, tallos de plátanos, plantas ornamentales y piso de cemento.

## **7.2 CARACTERÍSTICAS DE LA FAUNA**

Como se ha indicado el polígono donde se pretende desarrollar el proyecto la vegetación arbórea es nula por consiguiente se asume la presencia de algunos insectos como: grillos, (Orthoptera lacustridae), hormigas y avispas (Hymenoptera). Se observó la presencia de mariposas (Lepidoctoras), mosquitos (Deptora), libélulas (Odonatal), aves como: chango (quiscalus mexicanus).

## **8.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICOS**

### **8.1 USO ACTUAL DE LA TIERRA EN SITIOS COLINDANTES**

En los terrenos colindantes al proyecto los usos de tierra dados son de tipo edificios, y calle de acceso.

### **8.2. PERCEPCIÓN LOCAL SOBRE EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD (A TRAVÉS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA).**

#### **Plan de participación ciudadana.**

#### **Metodología**

La evaluación de presente proyecto se analiza la factibilidad del proyecto: “ATTICO” para lo cual se realizaron los estudios respectivos, desde el punto de vista de rentabilidad económica; así como los análisis, concernientes a los posibles efectos ambientales que se pudieran occasionar.

La evaluación de los posibles impactos ambientales, se basa principalmente en las denominadas prácticas aceptadas, en el conocimiento científico disponible en cuanto a determinado aspecto ambiental, y en las normativas ambientales existentes.

La metodología que se utilizó para recolectar la opinión de los habitantes Avenida Cincuentenario y Avenida 4ta, Coco del Mar, fue mediante la técnica de muestreo aleatorio en donde los entrevistados se seleccionan al azar; se utiliza como instrumento de medición, una encuesta que consiste en la entrevista personal a los residentes del área en estudio para la recabar la información necesaria para la evaluación y análisis de este. Todos los encuestados procedieron a contestar de buenas maneras y colaboraron aportando su opinión de manera clara, precisa y concisa.

### **Muestra**

Con la finalidad de contar con la percepción de la comunidad sobre los posibles impactos que se pudieran generar con el desarrollo del proyecto: “**ATTICO**” se realizó un sondeo de opinión a los moradores de la comunidad o lugar Avenida Cincuentenario y Avenida 4ta, Coco del Mar, Corregimiento San Francisco, Distrito de Panamá a mayores de 18 años de edad, tanto para hombres como a mujeres.

Con el propósito de informar a la comunidad del entorno, sobre las acciones del proyecto de “**ATTICO**”, (fases, actividades etc.), para la ejecución del mismo, se planificó brindarles la información relevante a los moradores del lugar a través de volante informativa; por otro lado también, se captó la opinión de los mismos, mediante la aplicación del sondeo de opinión, la misma fue realizada el día miércoles 20 de noviembre de 2019, en horas de la mañana.

Se aplicaron un total de Doce (12) entrevistas a los residentes más cercanos al área del proyecto, para obtener su opinión acerca de los aportes positivos o negativos que consideran que el proyecto pueda generar. (Ver encuestas en anexos)

A continuación, se presenta el análisis de los resultados del sondeo de opinión:

### **RESULTADOS DE LA ENCUESTA**

#### **1. Tiene conocimiento del proyecto?**

|           | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>SI</b> | 5                 | 41.6%             |

|              |    |       |
|--------------|----|-------|
| <b>NO</b>    | 7  | 58.4% |
| <b>Total</b> | 12 | 100%  |

De los encuestados el 58.4% dijo desconocer el proyecto mientras el 41.6% dijo conocer el proyecto.

**2. ¿Cuál es el principal problema o molestia de este proyecto?**

| <b>Problemas o molestia</b> | <b>cantidad</b> | <b>Porcentaje</b> |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Trafico excesivo</b>     | 2               | 16.6%             |
| <b>Fluido eléctrico</b>     | 1               | 8.3%              |
| <b>Personas diferentes</b>  | 2               | 16.6%             |
| <b>Ruido</b>                | 2               | 16.6%             |
| <b>No haya áreas verdes</b> | 1               | 8.3%              |
| <b>Ninguno</b>              | 4               | 33.3%             |
| <b>Total</b>                | 12              | 100%              |

El 66.7% de los encuestados manifestó tener algún problema que los aqueja, mientras el 33.6% dijo que ninguno.

**3 ¿Que aporte positivo considera que puede generar el proyecto para su comunidad?**

| <b>Aportes positivos</b>            | <b>cantidad</b> | <b>Porcentaje</b> |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Empleo</b>                       | 5               | 41.6%             |
| <b>Más alternativas de vivienda</b> | 3               | 25%               |
| <b>Ninguno</b>                      | 4               | 33.3%             |
| <b>Total</b>                        | 12              | 100%              |

El 66.7 % de los encuestados dijo que es positivo porque le traerá empleo y mejoras del lugar.

**4. Que aporte negativo considera que puede generar el proyecto para su comunidad?**

| <b>Aporte negativo</b>                       | <b>cantidad</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--|-----------------|-------------------|
| <b>Afecta al paisaje natural</b>             | 1               | 8.3%              |
| <b>Personas descocidas</b>                   | 2               | 16.6%             |
| <b>Polvo</b>                                 | 1               | 8.3%              |
| <b>Ruido</b>                                 | 3               | 25%               |
| <b>Mas mascotas haciendo sus necesidades</b> | 1               | 8.3%              |
| <b>Se eliminará el parque</b>                | 2               | 16.6%             |
| <b>Mas consumo de agua</b>                   | 1               | 8.3%              |
| <b>Ninguno</b>                               | 1               | 8.3%              |
| <b>Total</b>                                 | 12              | 100%              |

De acuerdo con los residentes manifestaron que nivel de agua bajaría, más tráfico, desechos sólidos el 91.7% y ninguno 8.3%.

#### 5 ¿Cuál es su posición frente al desarrollo de este proyecto habitacional?

| <b>posición frente al desarrollo</b> | <b>cantidad</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Está bien</b>                     | 4               | 33.3%             |
| <b>Esta bueno</b>                    | 3               | 25%               |
| <b>No estoy de acuerdo</b>           | 3               | 25%               |
| <b>Ninguno</b>                       | 3               | 16.3              |
| <b>Total</b>                         | 12              | 100%              |

El 58.3 % de los encuestado ve aceptable el proyecto mientras el .16.3% no esta de acuerdo.

#### 6 ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

| <b>Cómo evalúa la situación ambiental de la zona</b> | <b>cantidad</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--|-----------------|-------------------|
| <b>Buena</b>   | 4               | 33.3%             |
| <b>Regular</b>                                       | 7               | 58.3%             |
| <b>Mala</b>  | 1               | 8.3%              |
| <b>Total</b>   | 12              | 100%              |

El 33.3% de los encuestados considera que las condiciones ambientales sobre su comunidad son buenas, el 58.3% es regular y 8.3% la considera mala

Las razones de esta calificación buena, regular y mala: Lo bueno lo ligan a buen entorno poblado, otros lo consideran al ruido por tráfico.

Regular asocian a conductas humanas que tiran desechos sólidos.

7 ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

| El proyecto altera | cantidad | Porcentaje |
|--------------------|----------|------------|
| Si                 | 8        | 66.3%      |
| No                 | 4        | 33.7%      |
| Total              | 18       | 100%       |

El 33.7% de los encuestados manifestó que el proyecto no altera el modo de vida de las personas del lugar. Mientras el 66.3% dijo o manifestó que si lo afecta.

#### 8. Creé que el proyecto será?

| Creé que el proyecto será. | Frecuencia | Porcentaje |
|----------------------------|------------|------------|
| Bueno                      | 4          | 33.3%      |
| Malo                       | 1          | 8.3%       |
| No tiene opinión formada   | 7          | 58.3%      |
| Total                      | 18         | 100%       |

El 33.3% considero la construcción del proyecto propuesto será beneficioso para la comunidad, un 66.7% no tiene una opinión formada acerca del proyecto.

#### 9. Que recomendaciones daría al promotor del proyecto?

En lo que se refiere a las recomendaciones para el promotor tenemos:

- Que mejore las vías de acceso y contemple poner una caseta de transporte.
- Que no obstruya totalmente la visibilidad
- Que pongan cuidado sobre de lotes vecinos y a la hora de hacer los canales y desagües.

- Que tomen en cuenta a los moradores del lugar para trabajos.
- Verificar los cables de energía.
- Dejar estacionamientos para visitantes
- Y que cumplan con las leyes del MINISTERIO DE AMBIENTE.
- Que haga su tanque de reserva.
- Que traiga más iluminarias.

**Evidencias de Sondeo opinión o de encuestas.**



**Foto No. 9:** Jubilada Argentina, Residente más de 80 años en el sector

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 10:** Nana, María

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 11:** Asistente Administrativa, Teresa Díaz

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 12:** Arquitecta Adriana

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 13:** Administradora, Nur Mendoza

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 14:** Administrador de Empresa, Gilberto Herrera

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 15:** Domestica, Rosa Romero

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 16:** Conserje, Alexander Patiño

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 17:** Asesor Comercial, Leonardo Fernandez

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



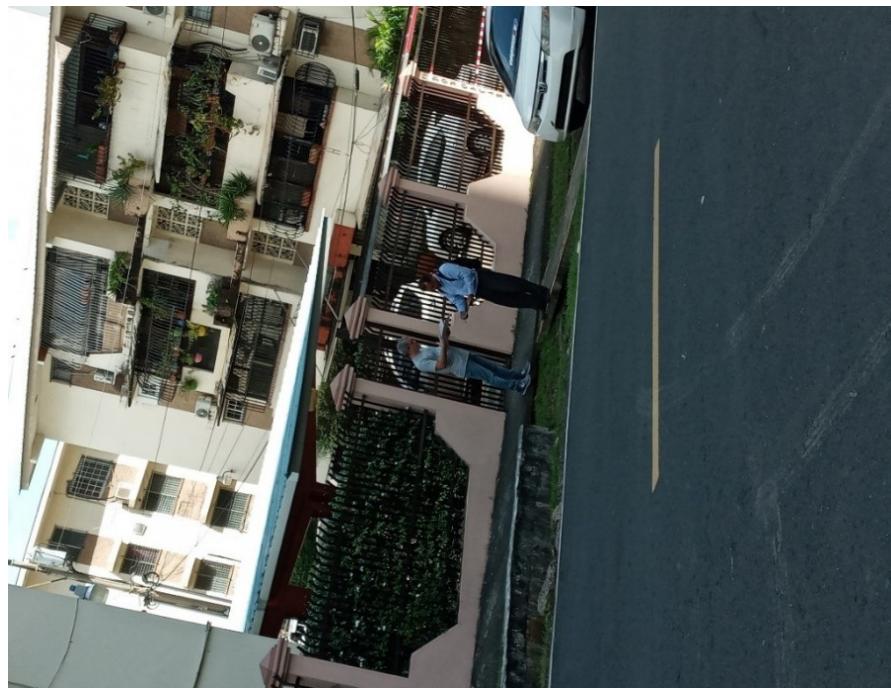
**Foto No. 18:** Conserje, Erasmo

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



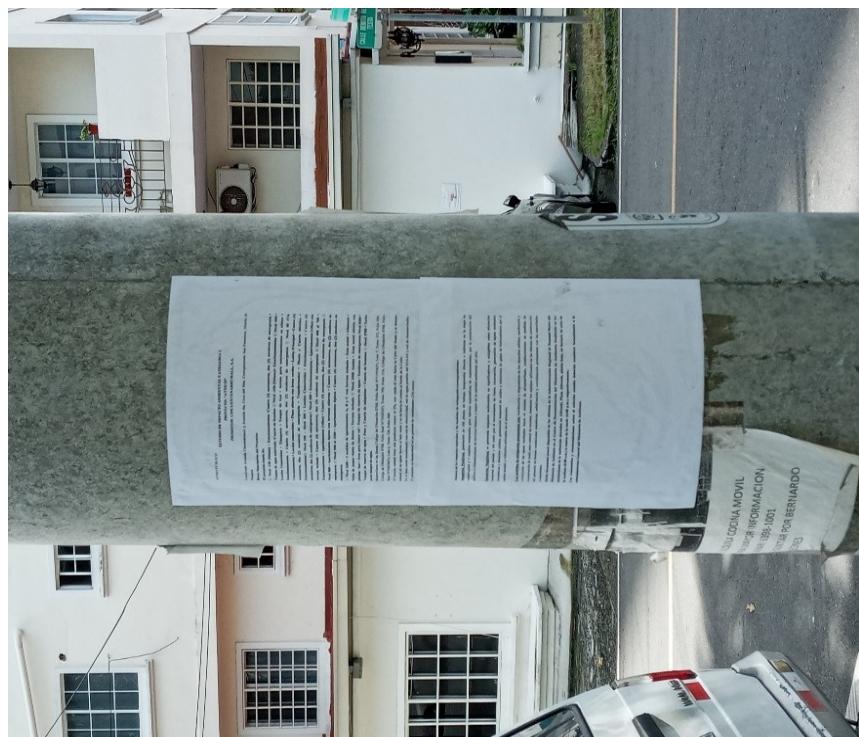
**Foto No. 19:** Ama de Casa, Paulie Ruiz

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 20:** Conserje, Erasmo

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No.21:** Documento de Consulta Publica

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.



**Foto No. 22:** Documento de Consulta Pública

**Fuente:** Emigdio Vargas, Encuestador.

**PROYECTO: “ATTICO”  
PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.**

Fecha \_\_\_\_\_ de noviembre de 2019 Lugar\_\_\_\_\_.  
Ocupación\_\_\_\_\_.

1. ¿Tiene conocimiento del proyecto “ATTICO”?

Sí\_\_\_\_ No\_\_\_\_ ¿Cómo lo supo? \_\_\_\_\_.

2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?

\_\_\_\_\_.

3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

\_\_\_\_\_.

4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

\_\_\_\_\_.

5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?

\_\_\_\_\_:

6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

Buena \_\_\_\_\_ Regular \_\_\_\_\_ Mala \_\_\_\_\_.

7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Explique \_\_\_\_\_.

8. ¿Cree que el proyecto será?:

Bueno \_\_\_\_\_ Malo \_\_\_\_\_ No tiene opinión formada \_\_\_\_\_.

9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: “ATTICO”?

\_\_\_\_\_.

Firma del encuestador

\_\_\_\_\_

## AVISO PÚBLICO

### ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I

**PROYECTO: “ATTICO”**

**PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.**

Localizado Avenida Cincuentenario y Avenida 4ta, Coco del Mar, Corregimiento San Francisco, Distrito de Panamá.

Breve Descripción del Proyecto:

**El proyecto consta de:**

**Nivel -150 (Sótano) • Estacionamientos • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia • Tanque de agua soterrado • Cuarto de bombas Nivel -100 (Sótano)• Estacionamientos Nivel -050 • Locales Comerciales • Tinaquera • Tanque de Gas • Acceso para estacionamientos en sótano • Estacionamientos • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia Nivel 00 (Vía Cincuentenario) • Locales comerciales • Plaza abierta con áreas verdes • Lobby Principal • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de**

**emergencia • Transformador • Planta y Cuarto eléctrico • Estacionamientos Nivel 100 – Nivel 200 • Locales Comerciales • Estacionamientos • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia Nivel 300 • Estacionamientos • Apartamentos (villas) con terraza techada • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia Nivel 400 al 700 • Estacionamientos • Apartamentos (villas) • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia Nivel 800 • Apartamentos típicos con terrazas abiertas • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia Nivel 900 al 3300 • Apartamentos típicos • Cuatro (4) ascensores, dos (2) escaleras de emergencia**

**Nivel 3400 • 3 modelos de apartamentos A, B y C con terraza techada • Área social • Gimnasio • Salón de juegos • Salón de fiestas • Terraza techada Nivel 3500 Azotea • Área social abierta con piscina • bar • Área para tomar sol • Tanque de reserva de agua • Escaleras de emergencia Nivel 3600 • Tanque de reserva de agua • Foso y Cuarto de máquinas • Cuarto de bombas Nivel 3700 • Techo para tanque de agua.**

desarrollarse en las fincas Código de Ubicación 8708, Folio Real N°11934(F), Lote 7, Tomo 352, Folio 606, Código de Ubicación 8708, Folio Real N°29283(F), Tomo 709, Folio 314, Código de Ubicación 8708, Folio Real N°10636(F), Lote 6, Tomo 326, Folio 440

El terreno natural tiene una pendiente menor al 2%, con caída al este hacia la Calle del frente y el drenaje natural de las aguas lluvias al lado norte y se da hacia la cuneta al borde de la Calle.

En el área existe actualmente una red de electricidad, red de agua potable del IDAAN y red de alcantarillados

El proyecto se desarrollará en un periodo de veinticuatro (24) meses.

Síntesis de los impactos esperados y las medidas de mitigación correspondientes:

**Impactos Positivos:** generación de 100 plazas de trabajo temporales directa e indirecta en la etapa de construcción y 5 empleos temporales para labores esporádicas de mantenimiento, por la construcción del edificio e infraestructuras de servicios básicos y mejor de la calidad ambiental del sitio.

**Impactos Negativos:** se generarán impactos ambientales no significativos y mitigables como afectación temporal del paisaje y del suelo por el movimiento de tierra, excavación, generación

de aguas residuales domésticas y desechos sólidos, generación temporal de ruidos y emisiones de gases de hidrocarburos por el equipo pesado y vehículos utilizados en el proyecto.

Las medidas de mitigación propuestas son: recolección y disposición de los desechos sólidos, recolección y conducción de las aguas residuales hacia el sistema de alcantarillado, establecimiento de medidas de conservación de suelo para control de erosión, mantener los equipos utilizados en las labores de construcción del proyecto en buenas condiciones mecánicas, señalización y coordinación permanente con las autoridades competentes.

Dicho documento estará disponible en las oficinas de la Administración Regional de Panamá Metro del Ministerio de Ambiente en el Centro de Documentación del Ministerio de Ambiente, localizado en las instalaciones de la institución ubicadas en Albrook, Plaza Albrook, planta baja, en horario de ocho de la mañana (8:00 a.m.) a cuatro de la tarde (4:00 p.m.) respectivamente.

Los comentarios y recomendaciones sobre el referido estudio deberán remitirse formalmente a la Administración General del Ministerio de Ambiente.

### **8.3 SITIOS HISTÓRICOS, ARQUEOLÓGICOS Y CULTURALES DECLARADAS**

El proyecto en estudio se encuentra en un área impactada ya sea por el desarrollo de locales comerciales, por lo que no hay indicación de sitios históricos, arqueológicos o de alguna importancia cultural para el país.

### **8.4 DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE**

Actualmente el área del proyecto esta intervenida desde hace década por la cual el edificio a construir no va a impactar el paisaje existente.

## **9.0 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS**

## **9.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS, SU CARÁCTER, GRADO DE PERTURBACIÓN, IMPORTANCIA AMBIENTAL, RIESGO DE OCURRENCIA, EXTENSIÓN DEL ÁREA, DURACIÓN Y REVERSIBILIDAD ENTRE OTRAS**

Una vez descrito el proyecto y sus diferentes etapas, descrito el entorno en donde se desarrollará el proyecto, se procedió a la identificar, analizar, valorar y jerarquizar los potenciales impactos ambientales. A continuación, se describen los potenciales impactos:

### **A. Impactos Positivos del Proyecto en General**

La construcción y operación del proyecto **ATTICO**, como una alternativa para la actividad comercial, desde su planificación ha generado impactos positivos, en primera instancia porque en el sector hay una demanda de espacio para otras actividades comerciales que no se presta actualmente en el área y que será una fuente de ingreso para el Municipio de Panamá con la contribución de los impuestos correspondientes.

### **B. Impactos Negativos**

Durante el proceso de construcción y operación del edificio, se pueden generar algunos impactos negativos casi nulos, no significativos, temporales y controlables.

#### **a. Alteración de la calidad del aire**

Durante la construcción del edificio se pueden generar ciertas partículas de polvo que pueden afectar la calidad del aire del sector. Igual puede suceder con las emisiones gases que generará la combustión de los motores de los camiones que transporten los insumos necesarios para desarrollar el proyecto

Si los trabajos de construcción se realizan durante la época seca se generarán partículas de polvo, sin embargo, este efecto es temporal.

La alteración sobre la calidad del aire es de carácter negativo, es directo, de escasa perturbación ambiental, de baja importancia ambiental, su duración es corta, es reversible y de baja significancia.

#### **b. Incremento de los niveles de ruido**

Tomando en cuenta el movimiento de los equipos de la construcción, sobre todo en la fase de construcción la estructura física potencialmente se generará ciertos ruidos, los cuales no sobrepasaran los niveles de ruido ambiental del sector. Este ruido será mientras dure la construcción.

La fase de construcción programada para realizarse en aproximadamente (24) meses producirá muy poca alteración sobre los niveles de ruido, ya que es un proyecto a largo plazo que no generará ruidos permanentes que sobrepasen los niveles de ruido del sector.

La alteración sobre los niveles de ruido es de carácter negativo, es directo, de escasa perturbación ambiental, de baja importancia ambiental, su duración es corta, es reversible y de baja significancia.

Durante la operación del edificio no se generarán niveles de ruidos que sobrepasen los niveles de ruido del sector.

#### **c. Alteración de la calidad del suelo.**

Como se ha podido apreciar en las fotos No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 el lote en estudio se encuentra ya impactada por anteriores construcciones. El suelo es de baja calidad, y la afectación será casi nula, de escasa perturbación ambiental, de baja importancia ambiental y de baja significancia.

#### **d. Impacto sobre el medio construido**

Con la construcción del edificio, así como instalar el equipo para realizar las actividades propias de la etapa de construcción se requiere transportar materiales. El transporte de estos materiales no afectará las calles ni otros servicios del área.

Las aguas residuales que se generarán durante la operación del proyecto son mínimas, y no causará inconvenientes al sistema de alcantarillado del sector.

#### **e. Alteración del recurso hídrico**

No Aplica.

#### **f. Alteración del paisaje**

La construcción del edificio, no altérala el paisaje del sector, caracterizado por edificios, y que otra actividad comercial.

### **Identificación de Impactos Ambientales**

| <b>Fase del Proyecto</b>      | <b>Actividad</b>  | <b>Impacto Ambiental</b>   |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Etapa de Planificación</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Estudio de factibilidad,</li><li>• Cálculos y dibujos,</li><li>• Análisis de suelo,</li><li>• Estudio de Impacto Ambiental.</li><li>• Tramitación de los permisos Gubernamentales</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Durante esta etapa no se generan impactos negativos. Las actividades que se desarrollan en esta fase generan fuentes de empleo, para diferentes profesiones (arquitectos, ingenieros, abogados, dibujantes, consultores, etc.)</li></ul> <p><b>(los impactos que se generan en esta etapa son positivos)</b></p> |

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limpieza del área</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incremento de los niveles Ruido; (baja significancia)</li> <li>• Alteración de la calidad atmosférica debido a la generación de polvo. (baja significancia)</li> <li>• Generación de lodo, erosión en época de lluvias, (baja significancia)</li> <li>• Alteración de la estructura del suelo debido a la compactación, (baja significancia)</li> <li>• Contaminación del aire por gases contaminantes (baja significancia)</li> <li>• Alteración de baja significancia del paisaje,</li> <li>• Generación de fuentes de empleo directos e indirectos,</li> </ul> |
| <b>Construcción</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcción de Infraestructuras civil (pilotaje, fundaciones, vigas sísmicas, columnas y losas, instalación de la red de tuberías de agua cruda, sistema sanitario, sistema eléctrico y tirado del piso)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incremento de los niveles ruido; (baja significancia)</li> <li>• Alteración de la calidad atmosférica debido a la generación de polvo. (baja significancia)</li> <li>• Generación de gases contaminantes y desechos sólidos</li> <li>• Escombros y desechos de la construcción</li> <li>• Incremento del tráfico vehicular por entrada y salida de camiones al proyecto (baja significancia)</li> <li>• Alteración del paisaje</li> <li>• Generación de fuentes de empleos directos e indirectos.</li> </ul>  |
| <b>Operación</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilización de la Infraestructura civil.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incremento del tráfico vehicular por entrada y salida de vehículos al sitio (baja significancia)</li> <li>• El edificio se utilizará para apartamentos residenciales y locales comerciales</li> </ul>   |

### **Matriz de Valoración de Impactos**

| <b>Factores Ambientales</b> | <b>Valoración</b>              | <b>Impactos Ambientales</b> |                    |                  |                 |                     |                       |                             |                          |                              |                              |   |  |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|---|--|
|                             |                                | <b>Tipo de Impacto</b>      | <b>Acumulativo</b> | <b>Sinérgico</b> | <b>Duración</b> | <b>Persistencia</b> | <b>Reversibilidad</b> | <b>Riesgo de Ocurrencia</b> | <b>Extensión de área</b> | <b>Grado de Perturbación</b> | <b>Importancia Ambiental</b> |   |  |
| <b>Físico-Químico</b>       |                                |                             |                    |                  |                 |                     |                       |                             |                          |                              |                              |   |  |
|                             | Alteración de calidad del Aire | N                           | D                  | No               | No              | Co                  | No                    | Si                          | PP                       | Pu                           | E                            | B |  |
|                             | Erosión                        | N                           | D                  | No               | No              | Co                  | No                    | Si                          | PP                       | Pu                           | E                            | B |  |
|                             | Incremento de Niveles Ruido    | N                           | D                  | No               | No              | Co                  | No                    | Si                          | PP                       | Pu                           | E                            | B |  |
|                             | Alteración Calidad de Suelo    | N                           | D                  | No               | No              | Me                  | No                    | Si                          | PP                       | Pu                           | E                            | B |  |

|                |                           |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----------------|---------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Biológico      |                           |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                | Alteración Vegetación     | NA |
|                | Perturbación a la fauna   | NA |
| Socioeconómico |                           |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                | Salud ocupacional         | Ne | D  | NA | NA | Co | NA | NA | Pr | L  | NA | B  |    |
|                | Medio construido          | Ne | D  | No | No | Me | No | Si | Pr | L  | R  | B  |    |
|                | Desarrollo Económico      | P  | NA | NA | NA | Co | NA | NA | MP | L  | NA | M  |    |
|                | Alteración del Paisaje    | Ne | D  | No | No | Me | No | Si | Pr | Pu | NA | B  |    |
|                | Generación Fuentes Empleo | P  | D  | NA | NA | La | NA | NA | Pr | L  | NA | B  |    |

#### LEYENDA

Carácter: Positivo (P); Negativo (N); Neutro (Ne)

Tipo: Directo (D); Indirecto (In); Acumulativo (Ac);

Grado de Perturbación Ambiental: Importante (I); Regular (R); Escasa (E)

Importancia Ambiental: Alta (A); Media (M); Baja (B)

Riesgo de Ocurrencia: Muy Probable (MP); Probable (Pr); Poco Probable (PP)

Extensión Territorial: Puntual (Pu), Local (L); Regional (Re)

Duración (Tiempo): Permanente (Per); Media (Me); Corta (Co); Largo (La)

Reversibilidad: Irreversible (I); Reversible (R); Medianamente reversible (Mr)

No Aplica (NA); No Impacto (NI)

#### Metodologías utilizadas en función de:

La identificación y caracterización de los potenciales impactos generados a consecuencia de la ejecución del proyecto, se inicia con la descripción de las actividades del proyecto, en conjunto con el promotor. Fue necesario realizar varias visitas al sitio, sesiones de trabajo y reuniones,

durante las cuales, se interactuó, con diferentes especialistas, quienes describieron la metodología para desarrollar el proyecto, así como el conocimiento de los factores ambientales que interactúan con las actividades del proyecto. Para esto se consideraron las interacciones entre las actividades del proyecto y los factores ambientales imperantes en el sitio. Estas interacciones determinan la existencia de impactos, positivos o negativos. Una vez identificados los impactos se evaluaron a través de una matriz.

a. La naturaleza de la acción emprendida,

La identificación y evaluación de los impactos ambientales se desarrolló implementando el método MEL-ENEL, el cual fue desarrollado por el Ing. Manuel E. López. El éxito de este método esta basado por su sencillez y objetividad para predecir, evaluar y mitigar impactos

Este método consiste en una serie de pasos que a continuación se describen:

Descripción de las acciones o actividades del proyecto,

Desglose de los factores ambientales afectados por el proyecto,

Luego se hace una matriz de impactos,

Se identifican los diferentes Impactos mediante nombres claves,

Se caracterizan los impactos (positivos y negativos),

Se obtiene un cuadro de la evaluación de los impactos

Variables ambientales afectadas,

Realmente la construcción de la edificación, es mínima. El proyecto **no** afectará significativamente la calidad del aire, ni los niveles de ruido, ni el paisajismo, ni el suelo, ni los factores socioeconómicos ni el medio construido

Características ambientales del área de influencia involucrada.

El proyecto se desarrollará en un lote donde ya se realiza otras actividades comerciales, que cuenta con todas las facilidades, calles, servicio de agua potable, servicio de telefonía, fija y móvil, de energía eléctrica, sistema de recolección de basura.

## **9.2 ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SOCIALES Y ECONÓMICOS A LA COMUNIDAD PRODUCIDO POR EL PROYECTO**

El presente proyecto se desarrollará en un área que se describe como polo de desarrollo de la República de Panamá se espera generar de 50 a 100 empleos aproximadamente durante la construcción del edificio y locales para la actividad comercial, el salario promedio será de 700.00 balboas, se contratará mano de obra local luego que cumpla con los requisitos del puesto.

También se beneficiará a la comunidad del Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

## **10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)**

A continuación, se establece de manera detallada y en orden cronológico las acciones que se requerirán para prevenir, mitigar, controlar, corregir o compensar los potenciales impactos identificados. Este plan incluye también los planes de seguimiento vigilancia y control.

### **10.1 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS FRENTE A CADA IMPACTO AMBIENTAL**

Para cada impacto identificado a pesar de que son impactos no significativos se establecieron medidas para mitigarlos o minimizarlos.

| <b>Posibles Impactos</b> | <b>Mitigaciones</b>                                    |
|--------------------------|--|
| 1. Aire:                 | - Mantener mantenimiento efectivo de flota automotriz. |

| Posibles Impactos   | Mitigaciones  |
|---|---|
| Generación de gases por la combustión de motores de camiones que llegan a dejar materiales de construcción. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cubrir con lona el material movilizado.</li> <li>- Evitar el derrame de aceite y combustible al suelo.</li> </ul>  |
| 2. Ruido:<br>Incremento del ruido   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durante la construcción se debe trabajar de 7:00 am. a 5:00 pm.</li> <li>- Durante la operación se debe cumplir la norma sobre ruidos ambientales.</li> </ul>  |
| 3. Suelo:<br>Alteración de la calidad del suelo.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Como el lote es bastante plano, remover estrictamente el suelo para las infraestructuras planificadas para el proyecto.</li> </ul>   |
| 4. Erosión:<br>a. Sedimentación.<br>b. Generación de lodo   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar que la tierra suelta llegue o sea transportado por el agua de lluvia hacia la vía de acceso, lotes no construidos. Tomando en consideración que la pendiente del área es muy suave se considera que no será necesario llevar práctica del control de la erosión, sin embargo, en caso si es necesario se consideraran las siguientes metodologías para el control de la erosión y el control de sedimentos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Saco de grava y arena: costales llenos de arena o grava que se utilizan para desviar el flujo de agua lejos del área erosionable, para reducir las velocidades dentro de los drenajes pequeños o a lo largo de caminos para mantener los sedimentos fuera del área.</li> <li>Se desinará un carro cisterna para rociar agua en áreas sin pavimentar, el rociado, deberá llevarse a cabo por lo menos dos veces al día, durante los días de mucho viento y en las épocas secas.</li> <li>La frecuencia del rociado se deberá incrementar sin la circunstancia así lo requiera.</li> </ul> </li> </ul> |

| Posibles Impactos  | Mitigaciones  |
|--|---|
|  | El promotor tendrá un personal en coordinación con la ATT, para la entrada y salida de los camiones con la tierra excavada.   |
| 5. Flora:<br><br>Afectación de la cobertura vegetal.(Nulo)   | -El lote del terreno está conformado por gramínea, tallos de plátanos, parte de cemento y algunos papayos. Por lo que es poco que la flora pueda verse afectada.  |
| 6. Desechos sólidos:<br><br>a. Generación de desechos.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durante la construcción se recolectarán y se dispondrán adecuadamente los desechos sólidos en el Vertedero Municipal de Panamá</li> <li>- El edificio constará con su respectiva área para depósito de desechos lo cual serán recolectados por la Autoridad de Aseo del Distrito de Panamá.</li> </ul> |
| 7. Desechos Líquidos<br><br>a-Generación de aguas residuales   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durante la construcción del proyecto los trabajadores deberán utilizar los servicios sanitarios portátiles existentes (5).</li> </ul> <p>Durante la operación del edificio, el promotor debe cumplir con la norma DGNTI- COPANIT 39-2000.</p>  |
| 8. Señalización Vial y Vialidad<br><br>Movimiento de camiones y vehículos.<br><br>Riesgos de accidente vial. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Señalización vial clara, práctica y visible con letreros, en coordinación con el MOP, y la ATT.</li> <li>- Colocar una cerca perimetral.</li> </ul>  |

## 10.2 ENTE RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LA MEDIDAS

El promotor del proyecto, será el responsable de ejecutar las pocas medidas de control ambientales requeridas para que el proyecto sea ambientalmente viable y propuesta para minimizar los impactos y desarrollar de forma ambientalmente aceptable por las autoridades.

## 10.3 MONITOREO

El monitoreo y supervisión con respecto a la ejecución de las medidas de mitigación establecidas para el presente proyecto, estará bajo la responsabilidad del promotor, Ministerio de Ambiente (entre rector), Ministerio De Trabajo (Salud ocupacional), Ministerio de Salud MINSA (aguas residuales, manejo de desechos, etc.), Municipio de Panamá (tasa e impuestos) Ministerio de Obras Pública-MOP (servidumbre publica). El monitoreo deberá realizarse periódicamente conforme lo establezcan las entidades correspondientes, principalmente: limpieza de calles, cunetas, drenajes, otros.

Con el monitoreo periódico de algunos parámetros implicados en las medidas de mitigación implementadas, se permite determinar si el proyecto está cumpliendo con las normas y prácticas ambientales que se han acordado. Esto se complementará con el cronograma de seguimiento por el promotor.

Llevar a cabo un monitoreo es vigilar que las medidas de mitigación sean cumplidas, reforzadas o modificadas para evitar que los impactos ambientales generados sean agravados o desencadenen otros impactos.

Este plan, debe entenderse como el conjunto de criterios de carácter técnico que, en base a la predicción realizada sobre los efectos ambientales del proyecto, permitirá realizar un seguimiento eficaz y sistemático tanto del cumplimiento de lo estipulado en el Estudio de Impacto Ambiental, como de aquellas otras alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer durante el desarrollo del proyecto.

| MEDIO AFECTADO | TIPO DE MONITOREO   | SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL   | FRECUENCIA         |
|----------------|---|---|--------------------|
| Suelo          | Monitoreo de existencia de posibles contaminantes (desechos sólidos y líquidos) | -Se realiza la verificación adecuada del manejo de desechos sólidos y líquidos en todas sus fases | Semanalmente       |
| Agua           | -Monitoreo de la  | -Inspección visual de los trabajos  | En época lluviosa, |

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
|                | eficacia de la canalización de las aguas pluviales.       | de canalización y verificar que los mismos se ajusten a los diseños aprobados por el MOP. | cada semana se evalúa la capacidad de drenajes y se realiza limpieza de los mismos. |
| Socioeconómica | Monitoreo de la afección económica y social del proyecto. | -Se evalúa si existe afección del proyecto a la población cercana al mismo.               | Mensualmente  |

#### 10.4 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Las medidas de control ambiental para disminuir inconvenientes, y afectaciones ambientales por la ejecución del proyecto, serán aplicadas según el siguiente cronograma.

##### Para la Alteración de la Calidad del Aire con Material Particulado y Gases

| Medida de Control Ambiental  | Periodo de Ejecución                 | Control  | Fecha de Aplicación             |
|--|--------------------------------------|----------|---------------------------------|
| - Mantenimiento preventivo y adecuado a los camiones y el equipo a utilizar. | Durante el transporte de los insumos | Promotor | Desde el inicio de los trabajos |

##### Para Medidas para Disminuir la Alteración de los Niveles Sonoros

| Medida de Control Ambiental  | Periodo de Ejecución                | Control  | Fecha de Aplicación          |
|--|-------------------------------------|----------|------------------------------|
| - Mantener los camiones y el equipo de trabajo en buen estado.                     | Durante la construcción             | Promotor | Desde el inicio del proyecto |
| - Cumplir con la norma sobre ruidos, ambientales y en lugares de trabajo           | Durante la construcción y operación | Promotor | Desde el inicio del proyecto |
| - No mantener los motores de los camiones encendidos cuando no se esté utilizando. | Durante la construcción y operación | Promotor | Desde el inicio del proyecto |
| - De ser necesario se proporcionará protección contra la exposición al ruido.      | Durante la construcción y operación | Promotor | Desde el inicio del proyecto |

##### Para Medidas para Efectos por la Escorrentía, Erosión y Sedimentación

| Medida de Control Ambiental   | Periodo de Ejecución    | Control  | Fecha de Aplicación          |
|---|-------------------------|----------|------------------------------|
| - La empresa no permitirá el cambio de aceite de los camiones en el sitio del proyecto. | Durante la construcción | Promotor | Desde el inicio del proyecto |

| <b>Para Medidas para Efectos a la Alteración del Suelo</b>  |  |                      |  |
|---|--|----------------------|--|
| <b>Medidas de Control Ambiental</b>   | <b>Periodo de Ejecución</b>                        | <b>Control</b>       | <b>Fecha de Aplicación</b>                                     |
| - Durante la construcción se recolectarán y dispondrán adecuadamente los desechos sólidos en el Vertedero Municipal de Panamá.<br>- Durante la construcción del proyecto los trabajadores deban utilizar los servicios portátiles.  | Durante la construcción<br>Durante la construcción | Promotor<br>Promotor | Desde el inicio del proyecto.<br>Desde el inicio del proyecto. |
| <b>Para Medidas para Efectos a la Vegetación y Fauna</b>  |  |                      |  |
| <b>Medidas de Control Ambiental</b>   | <b>Periodo de Ejecución</b>                        | <b>Control</b>       | <b>Fecha de Aplicación</b>                                     |
| - Embellecer el proyecto con cierto tipo de plantas ornamentales.<br>- Fauna inexistente  | Durante la operación<br>No aplica                  | Promotor<br>Promotor | Finalizado el proyecto.<br>No aplica.                          |
| <b>Para Medidas para Efectos a la Alteración del Paisaje</b>  |  |                      |  |
| <b>Programa de Control del Paisaje</b>  | <b>Periodo de Ejecución</b>                        | <b>Control</b>       | <b>Fecha de Aplicación</b>                                     |
| - La construcción del edificio para actividades comercial no altera el patrimonio paisajista del sector.  | No Aplica  | Promotor             | No Aplica  |
| <b>Para medidas el cumplimiento de la Seguridad Industrial</b>  |  |                      |  |
| <b>Programa de Seguridad Industrial y Ocupacional</b>   | <b>Periodo de Ejecución</b>                        | <b>Control</b>       | <b>Fecha de Aplicación</b>                                     |
| - El promotor cumplirá con las disposiciones emanadas de las autoridades correspondientes en cuanto a equipo de seguridad y preservación ambiental entre otras, incluyendo las medidas recomendadas por el Ministerio de Trabajo.<br>- Se suministrará y se exigirá a todos los trabajadores en la obra, el uso de casco, guantes y calzados de seguridad, es decir equipo de seguridad en general adecuado al tipo de trabajo a realizar.<br>- El promotor estará sujeto a las normas establecidas por las autoridades del Municipio de Panamá, Autoridad Nacional del Ambiente, Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, Ministerio de Salud y cualesquiera, otra institución con competencia sobre el tema.<br>- Se cumplirá con todas las medidas y normas de seguridad y técnicas emanadas de estas oficinas gubernamentales.<br>- Todos los trabajos que se realicen como consecuencia de la ejecución del proyecto, estarán sujetos a los códigos, normas de entidades estatales, leyes municipales, locales y nacionales. | Durante la construcción                            | Promotor             | Desde el inicio del proyecto                                   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p>- Los trabajadores estarán equipados con las herramientas adecuadas al tipo de trabajo a realizar. Los elementos usados para los andamios y los elementos usados para el izaje de las piezas (sogas, roldana, plumas, cables de acero, arneses etc.) deben estar en perfecto estado de conservación y sus dimensiones deben estar de acuerdo con los pesos que manejan durante el montaje, teniendo en cuenta los coeficientes de seguridad necesarios.</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|

## 10.5 PLAN DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA Y FLORA:

No aplica.

## 10.6 COSTOS DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

### Resumen de las Medidas de Mitigación, Monitoreo y Costos Asociados Al Plan de Manejo Ambiental

| Medida De Mitigación   | Costo De La Medida De Mitigación                                  | Forma De Monitoreo   | Costo Del Monitoreo        |
|--|---|--|----------------------------|
| Mantenimiento adecuado de los vehículos y equipos utilizados                           | Incluido en los costos de construcción (aprox. 200.00U\$/mes)     | Verificación por parte del mecánico del promotor del estado del equipo.  | 6,000.00 U\$/mes           |
| Labores en horarios diurnos  | No tiene costo  | Verificar el cumplimiento del horario de labores estipulado por parte del contratista.   | No tiene Costo             |
| Dotar a los trabajadores de implementos de seguridad auditiva y respiratoria necesaria | Incluido en los costos de construcción (aprox. B/. 300.00U\$/mes) | Verificación diaria por parte del contratista del uso correcto del equipo por parte de los trabajadores.                               | Aprox. B/. 5,500.00U\$/mes |
| Dotación de letrinas portátiles: 5   | Incluido en los costos de construcción (aprox. 500.00U\$/mes)     | Verificación por parte del Gerente de la dotación de las letrinas y por parte del Residente de su correcta utilización y mantenimiento | Aprox. 4,000.00U\$/mes     |
| Dotación de tanques de 55 galones para la recolección de desperdicios                  | Incluido en los costos de construcción (aprox. 100.00U\$/tanque)  | Verificación por parte del Contratista de la existencia y utilización de los tanques   | Aprox. 2,000.00U\$ tanque  |

|  |   |   |                    |
|--|---|---|--------------------|
| Transporte diarios de desperdicios al vertedero del Municipio de Panamá  | Servicio Brindado por la Autoridad de Aseo del Distrito de Panamá | Verificación por parte del Contratista de la necesidad de transporte.   | Aprox. 3,000.00U\$ |
| Realizar trabajos que requieran entrada o salida de camiones al sitio de la obra fuera de las horas pico.                  | No tiene Costo  | Verificación del cumplimiento de la medida por parte del Contratista.   | No tiene Costo     |
| Disponer de trabajadores con chalecos para dirigir el tránsito durante entradas o salidas de camiones al sitio de la obra. | Incluido en los costos de construcción                            | Verificación del cumplimiento de la medida por parte del Contratista.   | Aprox. 2,300.00U\$ |
| Coordinación con las autoridades de la ATTT y tránsito en caso de necesidad de cierre de la vía.                           | No tiene Costo  | Coordinación del avance de obra entre Contratista y Promotor previendo con tiempo la necesidad del cierre temporal. | No tiene Costo     |

## **11.0 LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL EIA**

|                   |  |                            |              |
|-------------------|--|----------------------------|--------------|
| Fernando Cárdenas | Ingeniero Agrónomo                           | Consultor Ambiental        | IRC-05-06    |
| Arquímedes Sossa  | Ingeniero en Manejo de Cuencas Hidrográficas | Consultor Ambiental        | IRC-016-2010 |
| Emigdio Vargas    | Encuestador                                  | Coordinador de la Encuesta |              |

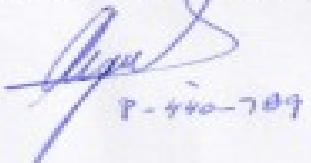
## 11.1 LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL EIA.

Fernando Cárdenas es ingeniero Agrónomo Coordinador General del Estudio. Reuniones con el Promotor, autoridades ambientales y equipo de trabajo de la evaluación ambiental. Es el encargado de la organización y planificación del estudio de sus diversas etapas. Responsable de la obtención de información del proyecto. Resolución IRC-05-06



8-425-3R06

Arquimedes Sossa, Ingeniero en Manejo de Cuencas Hidrográficas. Encargado de la descripción del ~~entorno~~, flora y fauna. Resolución IRC-016-2010.



P-440-787

Yo Udo, Norma Marlene Velasco C., Notaria Pública Distrital del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-290-336,

**CERTIFICO:**

Que siendo la certeza de la identidad del (los) sujeto (s) que firmo (firmaron) el presente documento en su nombre (s) en (s) autorizada (s).

03 DIC 2015

Notaria:  Norma Marlene Velasco C.  
Notaria Pública Distrital



## **11.2 NÚMERO DE REGISTRO DE CONSULTORES**

|                   |  |                     |              |
|-------------------|--|---------------------|--------------|
| Fernando Cárdenas | Ingeniero Agrónomo                                 | Consultor Ambiental | IRC-05-06    |
| Arquímedes Sossa  | Ingeniero en Manejo<br>de Cuencas<br>Hidrográficas | Consultor Ambiental | IRC-016-2010 |

## **12.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **CONCLUSIONES**

El desarrollo del proyecto propuesto no genera impactos ambientales negativos no significativos, que conlleven riesgos ambientales.

Se identificaron un total de 9 interacciones que durante las fases de construcción y/o operación del proyecto pueden inferir positiva/negativamente al proyecto. Sin embargo, los mismos han sido clasificados como de intensidad baja y con duración temporal.

Los impactos negativos que podrían generarse se relacionan con el aumento en los niveles de partículas en el aire, emisiones de gases por el uso de maquinaria pesada y la generación de ruido. Estos impactos todos serían de carácter temporal, mientras se desarrolla la obra, y mediante la aplicación de las medidas correctoras propuestas se podrían evitar y/o minimizar cualquier afectación ambiental.

### **RECOMENDACIONES**

Recomendamos la aplicación de todas las medidas correctoras identificadas en el presente estudio para corregir los impactos identificados. Su estricto cumplimiento, será garantía para un manejo eficaz de los aspectos ambientales durante el desarrollo del proyecto.

Recomendamos cumplir con todas las normas de seguridad, salud, y cumplimiento del código de trabajo, reglamento de transito entre otros.

## **13.0 BIBLIOGRAFÍA**

- Ley No. 41 de 1998, ley General del Ambiente de la República de Panamá cual se crea la Autoridad Nacional del Ambiente, Gaceta oficial No. 23,758 del 2 julio 1998.
- Decreto Ejecutivo 123, 14 de agosto 2009.
- Decreto Ejecutivo No. 15 de 3 de julio de 2007, por el cual se adoptan medidas de urgencias en la industria de la construcción con el objetivo de reducir la incidencia de accidentes de trabajo
- Decreto No. 36 de agosto de 1998, “Por el cual se adopta el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, de aplicación en el territorio de la República de Panamá”.
- Normas DGNTI-COPANIT 39-2000, Ministerio de Comercio e Industria.

## **14.0 ANEXOS**

Los anexos a continuación presentados son los siguientes:

**Anexo 1:** Declaración Jurada

**Anexo 2:** Paz y Salvo

**Anexo 3:** Copia del registro de la propiedad de Cincuentenario Mall S.A.

**Anexo 4:** Encuestas.

**Anexo 5:** Copia de cédula de los consultores

**Anexo 6:** Copia de la cédula del Representante Legal de Cincuentenario Mall S.A.

**Anexo 7:** Copia de registro de la sociedad de Cincuentenario Mall S.A.

**Anexo 8:** Planos

**Anexo 9:** Copia de zonificación del lote, Municipio y Bomberos

# ANEXO 1



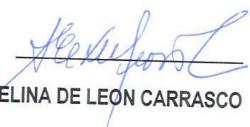
(8-852-395) y **SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO**, con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), mayores de edad, panameñas y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación, y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario que doy fe.



FELIX DRUTS



VICTORIA RAMOS TAPIA



SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO



ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS

Notario Público Octavo



# ANEXO 2





República de Panamá  
**Ministerio de Ambiente**  
Dirección de Administración y Finanzas

**Certificado de Paz y Salvo**

Nº 169336

Fecha de Emisión:

|    |    |      |
|----|----|------|
| 22 | 11 | 2019 |
|----|----|------|

Fecha de Válidae:  
(día / mes / año)

|    |    |      |
|----|----|------|
| 22 | 12 | 2019 |
|----|----|------|

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:  
**CINCUENTENARIO MALL, S.A.**

Representante Legal:  
**FELIX DRUTS**

| Inscrita | Asiento | folios       |
|----------|---------|--------------|
| 1        | 1       | 799558 DV 19 |

Se encuentra PAZ Y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días.

Firmado   
Jefe de la Sección de Tesorería.



# ANEXO 3



## Registro Público de Panamá

No. 1938784

FIRMADO POR: AMANDA LUCIA  
GUERRERO GIL  
FECHA: 2019.11.21 10:29:45 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 451518/2019 (0) DE FECHA 19/11/2019.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL Nº 10636 (F)  
LOTE 6, CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, INSCRITO A TOMO 326  
FOLIO 440 ACTUALIZADO A ROLLO 27254 DOCUMENTO 3 UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 680 m<sup>2</sup> Y  
CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 680 m<sup>2</sup> CON UN VALOR DE CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL  
BALBOAS (B/. 187,000.00)

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

CINCUENTENARIO MALL,S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTA FINCA NO CONSTAN GRAVAMENES VIGENTES INSCRITOS A LA FECHA.

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ASIENTOS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 21 DE NOVIEMBRE DE  
2019 10:28 AM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ,  
PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE  
LIQUIDACIÓN 1402436767



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 8059D4C0-4E77-4938-86E4-4D473284FAFB  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1



## Registro Público de Panamá

No. 1938782

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2019.11.21 09:57:00 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 451514/2019 (0) DE FECHA 19/11/2019. (JAFA)

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL N° 11934 (F)  
LOTE 7, CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES  
INSCRITO A TOMO 352 FOLIO 606 UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 1000 m<sup>2</sup> Y CON UNA SUPERFICIE  
ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1000 m<sup>2</sup> CON UN VALOR DE CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.  
450,000.00).

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

CINCUENTENARIO MALL,S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD  
FECHA DE ADQUISICIÓN: 10 DE JULIO DE 2013.

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA.

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 20 DE NOVIEMBRE  
DE 2019 07:43 PM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE  
PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE  
LIQUIDACIÓN 1402436765



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: F4688238-A94D-4389-A0B8-43EE901187F3  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1



## Registro Público de Panamá

No. 1938783

FIRMADO POR: AMANDA LUCIA GUERRERO GIL  
FECHA: 2019.11.21 10:33:02 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 451520/2019 (0) DE FECHA 19/11/2019

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ Código de Ubicación 8708, Folio Real № 29283 (F)  
CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES INSCRITO A  
TOMO 709 FOLIO 314UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 320 m<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO  
LIBRE DE 320 m<sup>2</sup> CON UN VALOR DE B/. 363,000.00(TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL BALBOAS)

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

CINCUENTENARIO MALL,S.A.TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTA FINCA NO CONSTAN GRAVAMENES VIGENTES INSCRITOS A LA FECHA.

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 21 DE NOVIEMBRE DE  
2019 10:32 AM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ,  
PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE  
LIQUIDACIÓN 1402436768



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 3D79025E-7DF4-4630-8681-99F7A51827C5  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

# ANEXO 4

PROYECTO: "ATTICO"

Fech

PROYECTO: "ATTICO"

Ocup

PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

1

Fecha 30 de noviembre de 2019 Lugar Via Cincuentenario.

2

Ocupación NAURA - MARIA.

3

1. ¿Tiene conocimiento del proyecto "ATTICO"?

Sí  No  ¿Cómo lo supo? \_\_\_\_\_.

4

2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?

NINGUNO

5

3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

NAS EMPLEO

6

4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

NOS POLVO Y RUIDO DE LAS MAQUINAS

7

5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?

Bueno

8

6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

Buena \_\_\_\_\_ Regular  Mala \_\_\_\_\_.

9

7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

Sí  No \_\_\_\_\_

Explique TODOS LOS INCONVENIENTES (ruido etc)

10

8. ¿Cree que el proyecto será?:

Bueno \_\_\_\_\_ Malo \_\_\_\_\_ No tiene opinión formada

9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: "ATTICO"?

NINGUNA

Firma del encuestador

Emigdio Vargas

PROYECTO: "ATTICO"

PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

Fecha 20 de noviembre de 2019 Lugar Coco del Mar y Cincuentenario  
Ocupación Asistente Administrativo TERESA DIAZ

1. ¿Tiene conocimiento del proyecto "ATTICO"?

Sí  No  ¿Cómo lo supo? \_\_\_\_\_.

2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?

tráfico

3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

empleos

4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

Ruido

5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?

NINGUNA

6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

Buena  Regular  Mala .

7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

Sí  No

Explique \_\_\_\_\_.

8. ¿Cree que el proyecto será?:

Bueno  Malo  No tiene opinión formada .

9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: "ATTICO"?

Verificarse los filtraciones que afectan  
el edificio Da Vinci

Firma del encuestador

Edmundo Vargas

PROYECTO: "ATTICO"

PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

Fecha 20 de noviembre de 2019 Lugar Coco del oso calle 79 y. cruce de la avenida  
Ocupación Arquitecta BODAS.

1. ¿Tiene conocimiento del proyecto "ATTICO"?

Sí  No  ¿Cómo lo supo? \_\_\_\_\_.

2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?

alta densidad

3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

ninguno

4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

sobre población en un área Residencial

5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?

ninguno

6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

Buena  Regular  Mala .

7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

Sí  No

Explique urbanísticamente no separa las actividades

8. ¿Cree que el proyecto será?:

Bueno  Malo  No tiene opinión formada .

9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: "ATTICO"?

Evitar el tráfico y construcción del área.

Firma del encuestador

Emigdio Vargas

PROYECTO: "ATTICO"

PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

Fecha 20 de noviembre de 2019 Lugar Coco del Maiz y cincuentenario  
Ocupación Administrador de Empresas Gilberto Herrera

1. ¿Tiene conocimiento del proyecto "ATTICO"?

Sí  No  ¿Cómo lo supo? entrevista

2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?

Tráfico

3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

MAS VIVIENDAS

4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

MAS CONSUMO DE ENERGIA Y DE AGUA SERVICIOS.

5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?

Positiva

6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

Buena \_\_\_\_\_ Regular  Mala \_\_\_\_\_.

7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

Sí  No \_\_\_\_\_

Explique Se producirá mas desechos, agua servidas.

8. ¿Cree que el proyecto será?:

Bueno \_\_\_\_\_ Malo \_\_\_\_\_ No tiene opinión formada

9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: "ATTICO"?

Mejoras en el sistema sanitario que funcione

Firma del encuestador

Gonzalo Vargas

PROYECTO: "ATTICO"

PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

Fecha 20 de noviembre de 2019 Lugar Via Cruzatecunino.

Ocupación Doméstica Rosa Rodero.

1. ¿Tiene conocimiento del proyecto "ATTICO"?

Sí    No ✓ ¿Cómo lo supo? \_\_\_\_\_.

2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?

Ruido y Frenque.

3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

Mas naturalezas.

4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

Ruido.

5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?

NINGUNO:

6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

Buena \_\_\_\_\_ Regular ✓ Mala \_\_\_\_\_.

7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

Sí ✓ No \_\_\_\_\_.

Explique Mas gente, mas caro,.

8. ¿Cree que el proyecto será?:

Bueno \_\_\_\_\_ Malo \_\_\_\_\_ No tiene opinión formada ✓.

9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: "ATTICO"?

Montar buena estructura.

Firma del encuestador

Gemyda Vargas

PROYECTO: "ATTICO"

PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

Fe

O

Fecha 20 de noviembre de 2019 Lugar Coco de / mar PH DON OSCAR  
Ocupación Asesor Comercial LEONARDO FERNANDEZ

1. ¿Tiene conocimiento del proyecto "ATTICO"?  
Sí  No  ¿Cómo lo supo? encuesta.
2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?  
NO LOS SABE.
3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?  
MAS VIVIENDAS EN LA ZONA.
4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?  
QUE EL MUNICIPIO EL PONGA DE LOS NIÑOS
5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?  
VA A HACER DAÑOS, PERO.
6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?  
Buena  Regular  Mala .
7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?  
Sí  No   
Explique \_\_\_\_\_.
8. ¿Cree que el proyecto será?:  
Bueno  Malo  No tiene opinión formada .
9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: "ATTICO"?  
DEJE UN ESPACIO ENTRE LA COLA Y EL AREA DE CONSTRUCCION.

Firma del encuestador

Emydie Vargas

PROYECTO: "ATTICO"

PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

Fecha

Ocupa

PROYECTO: "ATTICO"

1. PROMOTOR: CINCUENTENARIO MALL, S.A.

2. Fecha 20 de noviembre de 2019 Lugar Ave testos, cuco del mire  
Ocupación Publicista - Subida

3. 1. ¿Tiene conocimiento del proyecto "ATTICO"?

Sí  No  ¿Cómo lo supo? \_\_\_\_\_.

4. 2. ¿Cuáles es el principal problema o molestia de este sector?

no hay donde los niños se recreen

5. 3. ¿Qué aporte positivo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?  
NINGUNO

4. ¿Qué aporte negativo considera que pueda generar el posible proyecto al lugar?

No hay parques para los niños.

5. ¿Cuál es su Posición Frente el Desarrollo de este Proyecto?

DESACUERDO :

6. ¿Cómo evalúa la situación ambiental de la zona?

Buena \_\_\_\_\_ Regular  Mala \_\_\_\_\_.

7. ¿Considera que el proyecto pueda alterar el modo de vida de la población de esta zona?

Sí  No \_\_\_\_\_

Explique no hay desague \_\_\_\_\_.

8. ¿Cree que el proyecto será?:

Bueno \_\_\_\_\_ Malo  No tiene opinión formada \_\_\_\_\_.

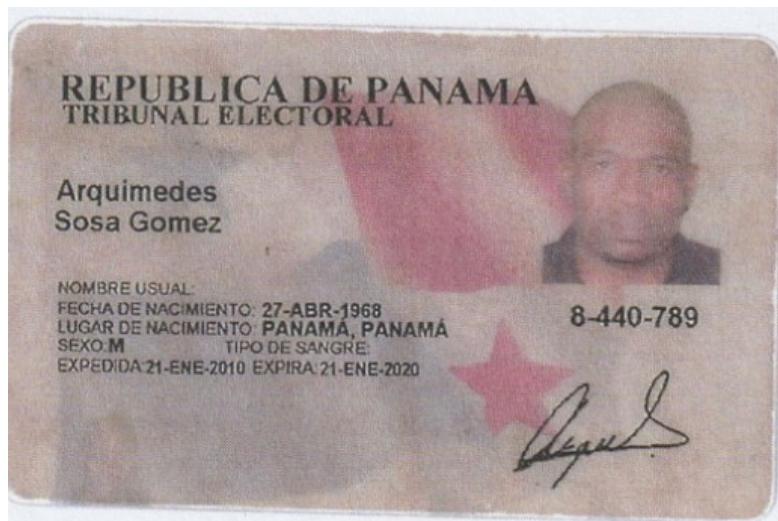
9. ¿Qué recomendaciones le haría al promotor del proyecto: "ATTICO"?

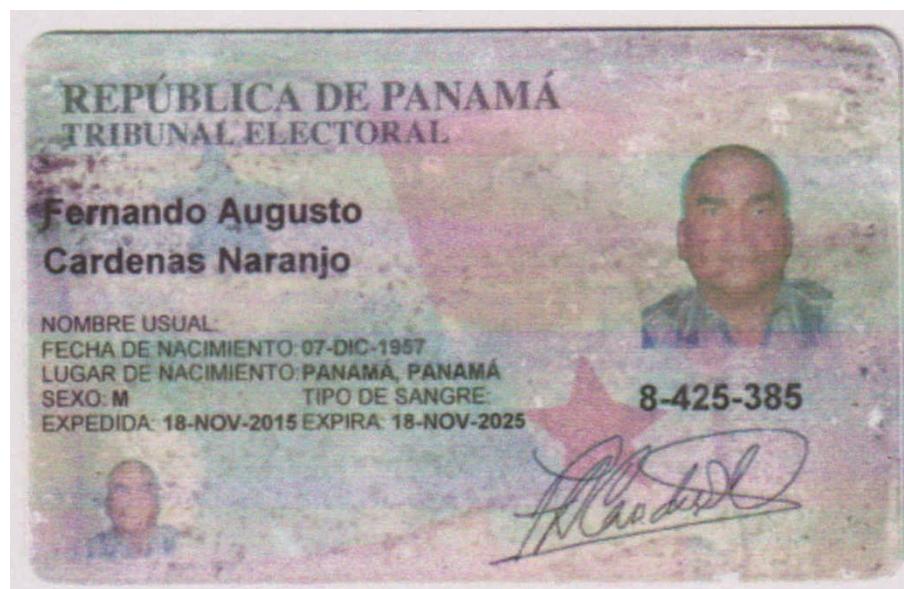
que lo construya en otro luce.

Firma del encuestador

Emydia Vargas

# ANEXO 5





# **ANEXO 6**



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-504-985, CERTIFICO Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá 27 NOV 2019  
★ (8) ★  
Testigos  
Licdo. Jorge E. Gantes S.  
Notario Público Primero

# ANEXO 7





FIRMADO POR: ZUGEY MEILYN  
AGREDO PIANETA  
FECHA: 2019.11.19 19:21:50 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Zugey M. Agredo*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

451523/2019 (0) DE FECHA 11/19/2019

QUE LA SOCIEDAD

CINCUENTENARIO MALL S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 799558 (S) DESDE EL LUNES, 08 DE ABRIL DE 2013

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: JOSE FERNANDO SOTO

SUSCRIPTOR: JORGE SANCHEZ RODRIGUEZ

AGENTE RESIDENTE: JORGE SANCHEZ RODRIGUEZ

DIRECTOR / PRESIDENTE: FELIX DRUTS

DIRECTOR / SECRETARIO: DAVID FRIDMAN

DIRECTOR / TESORERO: ADELAIDA LAKHINA

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE, PERO PODRA DELEGAR SUS FACULTADES AL SECRETARIO, TESORERO O  
CUALQUIER OTRA PERSONA, MEDIANTE RESOLUCION DE LA JUNTA DIRECTIVA.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

- DETALLE DEL CAPITAL:

EL CAPITAL SOCIAL DE SOCIEDAD SERA DE 10,000.00 DOLARES DIVIDIDO EN 100  
ACCIONES COMUNES DE UN VALOR DE 100 DOLARES CADA UNA. LAS ACCIONES PODRAN  
SER EMITIDAS COMO ACCIONES NOMINALES SOLAMENTE.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

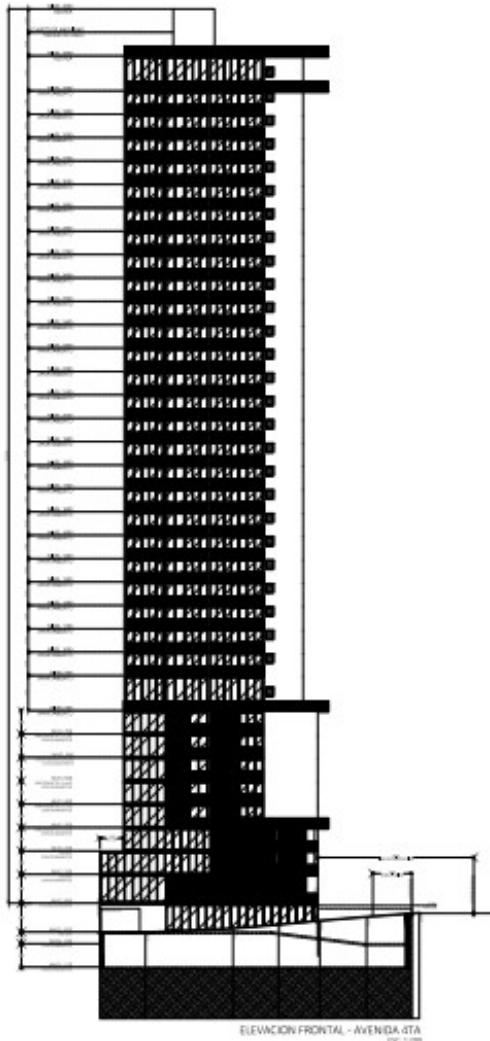
NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 19 DE NOVIEMBRE DE 2019 A LAS  
06:13 P.M..

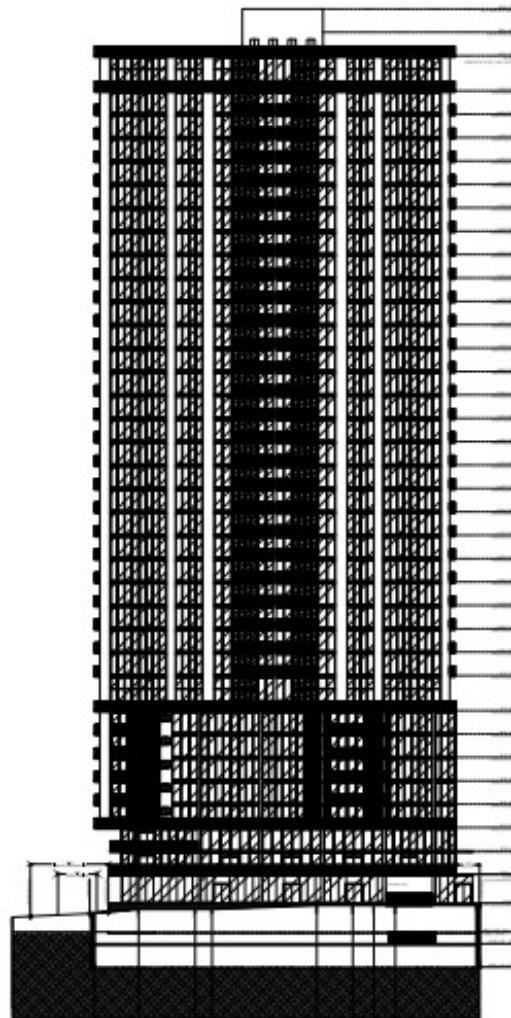
NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE  
LIQUIDACIÓN 1402436769



# ANEXO 8

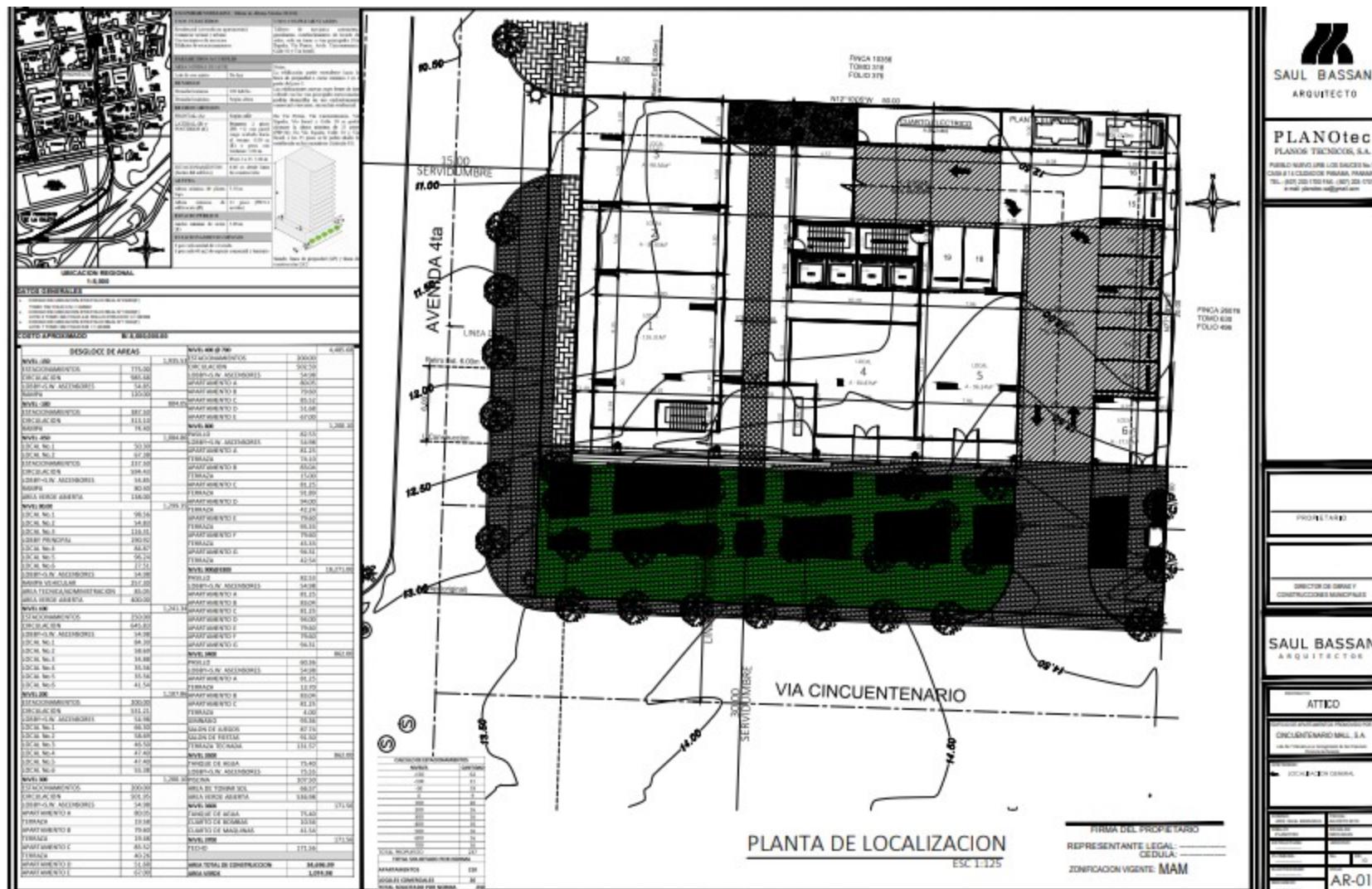


ELEVACION FRONTAL - AVENIDA STA.



ELEVACION FRONTAL - VIA CINCUENTENARIO





# ANEXO 9

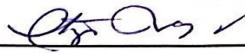
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE CONTROL Y ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

CERTIFICACIÓN N°: 721-2019

FECHA: 1/ OCTUBRE/ 2019

ATENDIDO POR: ARQ. ITZA ROSAS

FIRMA: 

PROVINCIA: PANAMÁ.

DISTRITO: PANAMÁ.

CORREGIMIENTO: SAN FRANCISCO

UBICACIÓN: AVE. CINCUENTENARIO  
Y AVE. 4<sup>a</sup> SUR - COCO DEL MAR  
FOLIOS REALES N°29283; 10636;  
11934

1. NOMBRE DEL INTERESADO: ARQ. SAUL BASSAN ESSES

2. USO DE SUELO VIGENTE: MAM (MIXTO ALTURA MEDIA)

3. USOS PERMITIDOS:

RESIDENCIAL (VIVIENDA EN APARTAMENTOS), COMERCIO VECINAL Y URBANO,  
USO TERCARIO O DE SERVICIO, EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS -----

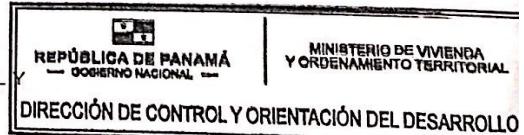
USOS COMPLEMENTARIOS: TALLERES DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ,  
GASOLINERAS, ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO DE AUTOS, SOLO EN TORNO A  
VÍAS PRINCIPALES (VÍA ESPAÑA, VÍA PORRAS, AVE. CINCUENTENARIO, CALLE 50  
Y VÍA ISRAEL) -----

NOTAS: LAS EDIFICACIONES NUEVAS CUYO FRENTE DE LOTE COLINDE CON LAS  
VÍAS PRINCIPALES MENCIONADAS PODRÁN DESARROLLAR UN USO  
EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL O TERCARIO, SIN INCLUIR EL RESIDENCIAL. EN  
VÍA PORRAS, VÍA CINCUENTENARIO, VÍA ESPAÑA, VÍA ISRAEL Y CALLE 50 SE  
PODRÁ ALCANZAR LA ALTURA MÁXIMA DE 25 PISOS (PB+24). EN VÍA ESPAÑA Y  
CALLE 50 Y VÍA ISRAEL, A LOS 25 PISOS SE LE PODRÁ AÑADIR LO ESTABLECIDO  
EN LOS INCENTIVOS (ARTÍCULO 81)-----

4. RESTRICCIONES, LIMITACIONES O CONDICIONES AL USO: LAS ESTABLECIDAS  
POR LA NORMA VIGENTE -----

**OBSERVACIONES GENERALES:** SE CERTIFICA EN BASE AL ACUERDO MUNICIPAL  
N° 94 DE 4 DE ABRIL DE 2018 "POR LA CUAL SE APRUEBA PARA EL PLAN PARCIAL  
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO,  
DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ; PLANO CATASTRAL N° 87-09-27 Y SOBRE  
LA BASE DE TODOS LOS DOCUMENTOS Y GRÁFICOS PRESENTADOS ANTE ESTA  
DIRECCIÓN POR LA PARTE INTERESADA, PARA SU DEBIDA TRAMITACIÓN. -----

  
**ARQ. LOURDES DE LORE**  
DIRECTORA NACIONAL DE CONTROL Y  
ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO



Lde L/IR  
CONTROL N°:1073 -2019

NOTA:

- Esta certificación no tiene validez si no lleva adjunta la Localización Regional refrendada por este Ministerio.

De proporcionar información falsa, esta certificación se considerará nula.



MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE CONTROL Y ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

CERTIFICACIÓN N°: 435-2017

FECHA: 15/MAYO/2017

ATENDIDO POR: ARQ. ANA MATA  
ARQ. ITZA ROSAS

FIRMA: [Signature]

PROVINCIA: PANAMÁ

DISTRITO: PANAMÁ

CORREGIMIENTO: SAN FRANCISCO

UBICACIÓN: ENTRE CALLE 76 ESTE, CALLE  
JOSÉ MATILDE PÉREZ Y CALLE LOS  
FUNDADORES, FINCA 8597,  
TOMO 269, FOLIO 122

1. NOMBRE DEL INTERESADO: SAUL BASSAN ESSES

2. USO DE SUELO VIGENTE: RM -2 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD – 1,200 PER. /  
HA)

3. USOS PERMITIDOS:

RM2: CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS DE  
APARTAMENTOS.

5. RESTRICCIONES, LIMITACIONES O CONDICIONES AL USO: LAS ESTABLECIDAS POR  
LA NORMA VIGENTE

OBSERVACIONES GENERALES: SE CERTIFICA EN BASE A LA RESOLUCIÓN N°. 112-  
2003 DE 22 DE JULIO DE 2003 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DE  
ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO  
PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO", AL DOCUMENTO GRÁFICO DE  
ZONIFICACIÓN APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 204-03 DEL 30 DE  
DICIEMBRE DE 2003 (MOSAICO 8-E), PLANO CATASTRAL 87-09-026 Y SOBRE LA BASE  
DE TODOS LOS DOCUMENTOS Y GRÁFICOS PRESENTADOSANTE ESTA DIRECCIÓN  
POR LA PARTE INTERESADA, PARA SU DEBIDA TRAMITACIÓN.

NOTA: \*Esta certificación no es válida si no lleva adjunta la Localización Regional refrendada por este Ministerio.  
\* De proporcionar información falsa, esta certificación se considerará nula.

DG/ALM/IR/alm  
CONTROL N°: 602-17

ARQ. DALYS DE GUEVARA  
DIRECTORA NACIONAL DE CONTROL Y  
ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO, a.i.





994000

Artículo 67. Mixto de Altura Media (MAM)

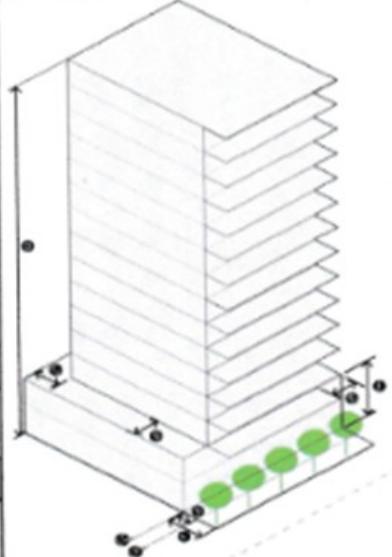
| USO PORMENORIZADO: Mixto de Altura Media (MAM)  |  |
|---|--|
| USOS PERMITIDOS   | USOS COMPLEMENTARIOS   |
| Residencial (vivienda en apartamento)<br>Comercio vecinal y urbano<br>Uso terciario o de servicios<br>Edificios de estacionamientos | Talleres de mecánica automotriz, gasolineras, establecimientos de lavado de autos, solo en torno a vías principales (Vía España, Vía Porras, Avda. Cincuentenario, Calle 50 y Vía Israel). |
| PARÁMETROS A CUMPLIR  |  |
| ÁREA MÍNIMA DE LOTE   |  |
| Lote de uso mixto   | No hay   |
| DENSIDAD  |  |
| Densidad mínima   | 200 hab/ha   |
| Densidad máxima   | Según altura   |
| RETIROS MÍNIMOS   |  |
| FRONTAL (A)   | Según calle  |
| LATERAL (B) y<br>POSTERIOR (C)  | Primeros 2 pisos (PB +1) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E) o pisos con ventanas: 3.00 m<br>Pisos 3 a 15: 3.00 m  |
| ESTACIONAMIENTOS<br>(dentro del edificio)   | 6.00 m desde línea de construcción   |
| ALTURA  |  |
| Altura mínima de planta baja  | 3.50 m   |
| Altura máxima de edificación (D)  | 15 pisos (PB+14 niveles)   |
| ESPACIO PÚBLICO   |  |
| Ancho mínimo de acera (F)   | 5.00 m   |
| ESTACIONAMIENTO MÍNIMO  |  |
| 1 por cada unidad de vivienda.<br>1 por cada 60 m <sup>2</sup> de espacio comercial y terciario                                     |  |

Notas:

La edificación puede extenderse hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m a partir del piso 3.

Las edificaciones nuevas cuyo frente de lote colinda con las vías principales mencionadas podrán desarrollar un uso exclusivamente comercial o terciario, sin incluir residencial.

En Vía Porras, Vía Cincuentenario, Vía España, Vía Israel y Calle 50 se podrá alcanzar la altura máxima de 25 pisos (PB+24). En Vía España, Calle 50 y Vía Israel, a los 25 pisos se le podrá añadir lo establecido en los incentivos (Artículo 81).



Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)



**Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá**  
Paseo 1, Bulevar de Panamá, Tel.: 360-0000, SIT-0000

**Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios**

Panamá, 30 de septiembre de 2019.

**ANTEPROYECTO N° 522-19**

Arquitecto.  
**SAÚL BASSAN ESES**  
Presente. -

Arquitecto **SAÚL BASSAN ESES**:

Tengo a bien informarle sobre la revisión del Anteproyecto N°. 522-19, Proyecto de desarrollo de la parcela de uso comercial/residencial, Proyecto **ATTICO**, Propiedad de **CINCUENTENARIO MAL, S.A.**, ubicado en Avenida Cincuentenario y Avenida 8ta, Coco del Mar, en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, Correspondiente a la Finca N°. 11934/29283/10636. Costo del Proyecto B/. 8, 000, 000.00.

**Descripción del Proyecto:**

Se trata de la construcción de edificio de apartamentos y locales comerciales con dos (2) escaleras cerradas por nivel y cuatro (4) ascensores en área de apartamentos y una (1) escalera abierta en locales comerciales, que cuentan con:

- Nivel -450: estacionamientos, tanque de agua soterrado.
  - Nivel -400: estacionamientos, 1 local comercial, tinajera.
  - Nivel -050: estacionamientos, 1 local comercial, tinajera.
  - Nivel 000: 6 locales comerciales, estacionamientos, cuarto de generadores eléctricos, cuarto eléctrico, tanque de gas (1000 galones – soterrado).
  - Nivel 100: 6 locales comerciales, estacionamientos.
  - Nivel 200: 6 locales comerciales, estacionamientos.
  - Nivel 300: estacionamientos, 5 apartamentos.
  - Nivel 400 @ 200: estacionamientos, 5 apartamentos. Por nivel.
  - Nivel 800 @ 3300: 7 apartamentos. Por nivel.
  - Nivel 3400: 3 áreas sociales, gimnasio, área de juegos, salón de fiestas.
  - Nivel 3600: cuarto de bombas (SCD), cuarto de máquinas.
- **NOTA:**
- LAS PAREDES QUE COMPARTAN ESCALERAS ADOSADAS DEBEN TENER UNA RETARDANCIA AL FUEGO MÍNIMO DE 2 HORAS.
  - TODOS LOS MATERIALES, PAREDES INTERNAS Y EXTERNAS DEBERÁN SER RETARDANTES AL FUEGO.



J. P. J  
11-9-19

**A continuación, detallamos todos los puntos que su Proyecto debe cumplir para la Revisión de Planos de acuerdo a la norma**

1. *Diseno del sistema de detección, anunciaci6n y notificación de incendios de acuerdo al código NFPA-722 vigente para la República de Panamá.*
2. *Presentar en plano detalles de las puertas cortafuego, cumpliendo con el capítulo 12.7-4.2 de la NFPA 2 vigente para la República de Panamá.*
3. *Diseno del sistema Eléctrico de acuerdo al Reglamento de instalaciones Eléctricas (R.I.E), código NFPA 70 vigente para la República de Panamá, Ediciones en español y anexos conformado por Resoluciones de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.*
4. *Luminación de emergencia o lámparas de emergencia en pasillos, descanso de escaleras, vestíbulos, etc. NFPA-101 vigente para la República de Panamá.*
5. *Diseno del sistema de señalización de salidas de emergencia en todos los niveles o pisos y rutas de evacuación. Presentar detalles en aprobación de planos y se verificarán en ocupación. NFPA-101 vigente para la República de Panamá.*
6. *Escaleras diseñadas con las características del NFPA para emergencias, huellas de 27 hasta 30 centímetros de ancho; contrahuellas de 15 hasta 18 centímetros de alto, descansos uniformes. El ancho de la escalera debe estar de acuerdo a la máxima población presente en un momento dado. NFPA-101 vigente para la República de Panamá.*
7. *Colocar cintas antideslizantes en huellas de escaleras y colocar pasamanos en ambos lados de las escaleras. NFPA-101 vigente para la República de Panamá.*
8. *Todo el material interior puertas (oficinas, etc.), continuas, alfombras, etc. deberán ser retardantes al fuego mínimo de 1 hora (NFPA-101 vigente para la República de Panamá).*
9. *Presentar en plano detalles de las barreras cortafuego, cumpliendo con el capítulo 8.3 de la NFPA 201 vigente para la República de Panamá (Clasificación de resistencia al fuego mínimo 2 horas-CUMPLIR ENTRE LOCALES Y/O VIVIENDAS ADOSADAS).*
10. *Protección pasiva contra el fuego para la estructura de acero (Certificado, U.L).*
11. *Abatimiento de puertas en sentido del desalojo. NFPA-101 vigente para la República de Panamá.*
12. *Extintores en todas las áreas cumpliendo con la norma NFPA-10 última versión en español.*
13. *Cumplir con el Reglamento Gas Liquefado de Petróleo según Resolución N° 060-16 (De 19 de octubre de 2016/Gaceta Oficial N° 28151-A) / Sistema de gas licuado de petróleo (completo de acuerdo a NFPA-54 y NFPA-58 vigentes para la República de Panamá).*
14. *Cumplir con Capítulo 7.10 EQUIPOS DE COCINA Y DE VENTILACIÓN TIPO COMERCIAL de acuerdo con la NFPA 13 vigente para la República de Panamá. (SI LOS LOCALES TIENEN CONTEMPLADOS LLEVAR SISTEMA DE GAS).*

15. Cumplir con los Sistemas para Restaurantes **GEQUITOS DE COCINA Y DE VENTILACIÓN TIPO COMERCIAL** de acuerdo con las NFPA - 17A y NFPA - 06 últimas versiones en español. (SI LOS LOCALES TIENEN CONTEMPLADOS LLEVAR SISTEMA DE GAS).

16. Diseño de Sistema Húmedo contra incendio y Sistema de Rociadores completo según NFPA-13, NFPA-14 y NFPA-20 vigentes para la República de Panamá.

17. Diseño de ascensores y montacargas de acuerdo a la norma NFPA-101 vigente para la República de Panamá, Resolución № 047-13 (De 17 de abril de 2013/Gaceta Oficial № 27303), presentar fachada técnica de equipo a instalar.

18. Diseño de Protección Contra Descargas Atmosférica o Pararrayos según Resolución № JTTA 677-05 (De 3 de agosto de 2005/Gaceta Oficial № 25378).

19. Diseño completo de generadores de emergencias cumpliendo con la norma NFPA-30 y NFPA-37 últimas versiones en español.

20. Presentar diseño de centro de comando de emergencia según artículo 22.8.5 de la NFPA-101 vigente para la República de Panamá.

21. En lugares sin hidrantes públicos o cuando los hidrantes no se encuentren dentro de los 250 pies (75 m), se deberán instalar hidrantes privados. Cumpliendo con NFPA 1 vigente para la República de Panamá y NFPA 24 última versión en español.

22. Cumplir con la NFPA-101 vigente para la República de Panamá.

**Cumplir con las normas NFPA- NATIONAL FIRE PROTECTION ASSOCIATION, adoptado por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura para el territorio nacional**

Notas:

- Al presentar su pliego original para revisión deberás traer con su hoja de recorrido este anteproyecto.
- El diseñador tiene la opción de presentar otra propuesta a este análisis siempre y cuando sea sustentado de manera técnica y este dentro de los parámetros de la NFPA-101.
- De proponer otra actividad distinta a lo ya revisado en este análisis de anteproyecto, el mismo será anulado.
- **Este anteproyecto es válido por un periodo de 3 (tres) años a partir de la fecha de emisión del mismo.**

**Observación Importante:** Una vez se presente el pliego final para el análisis y registro deberá realizar el pago respectivo de B/. 18,530.00

Atentamente,

**Coronel Esteban Jesús De Fries**  
Director Nacional de Seguridad.  
Prevención e Investigación de Incendios  
Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá.

Resolución de Antiproyecto

卷之三



2000

Av. CINCUENTENARIO / AVE. 4TA. del Corregimiento de SAN FRANCISCO (COCO) DEL MARMESCONO en la Súncia N° 200283 / 10636 / 11024. del registro de la propiedad. Ha solicitado a esta dirección se le indiquen los

THE JOURNAL OF CLIMATE

STRUCTURE OF ADENYLIC ACID. IV

1. - 2. COMUNICACION  
3. - 4. LOCALES CORRIENCIAS

2.2. SELLER DECLARATIONS: None

LINEA DE CONSET. ME 2. C-10.000 m 2. L.C. - 2.500 m

WILSON AND CHANG/INFLUENCE OF CULTURE 23

For more information, contact: [www.ams.org/ams/amsinfo](http://www.ams.org/ams/amsinfo) or [www.ams.org/ams/amsinfo/amsinfo.pdf](http://www.ams.org/ams/amsinfo/amsinfo.pdf).

COM (Bundesministerium für Bildung und Forschung) und verschiedene Projektgruppen.

35.5 inches (P-5), 4.366 refreshes

BIBLIOGRAPHY 2773 59-37

D.D. AREA LIBRE MUN.

11. ANCHOR, VEN, DIE, ACCUSAT. 2. 12. ANCHOR, MEL, DIE, GENITIVE.

3. Es una actividad que se realiza en el momento en que uno se encuentra dentro de la mente de su presidente, maestro, etc.

2. Priorizar los desafíos que tienen más impacto en las personas con discapacidad, según la ley 452 del 27 de enero de 1990.

Algunos de los criterios que se consideraron para la selección fueron: la disponibilidad de la información en la web, la actualidad de la información y la calidad de la información.

卷之三

ANALISIS AVANZADO ANALIZADO POR:

Amts. Arq. Luis  
Sánchez, B.

FECHA: 13

SUSPENSIBLE:  NO:  2001-9

ANALISIS:  ACEPTADO:

REQUISITOS TÉCNICOS:

3. ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO DE APARTAMENTOS Y LOCALS COMERCIALES EN 2 SUELOS-SOTERRANOS, UN SOTANAO, PLANTA BAJA Y 34 ALTOS. EL MISMO CUENTA CON: ESTACIONAMIENTOS DEL NIVEL ALSO AL 2NO. LOCALS, LOCALS COMERCIALES DE: NIVEL -1000 AL 2000- 2110 APARTAMENTOS COMPRENDEN INDICES ENTRE LOS NIVELLES 300 Y 3400, AREAUS SOCIALES EN LOS NIVELLES 3400 Y 3500.
4. RECOMIENDA HABER LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS, LO SIGUIENTE:
- 4.1 LA LOCALIZACION RECOMENDADA CON LO INDICADO EN LA LOCALIZACION GENERAL.
- 4.2 DISCUTIR ALTOS, VENTILACION Y COBERTURA.
- 4.3 DISCUTIR PLACAS, PAREDES Y UN ESPACIO DE ESTACIONAMIENTOS PARA USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIGUIN LO INDICADO EN LA LEY 174-92 DEL 27 DE AGOSTO DE 1992.
- 4.4 INDICAR EN LA LOCALIZACION GENERAL EL USO DE SUELO DE SUS COLINDANTES.
- 4.5 SU PROYECTO REQUIERE DE UNA EIA. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PABLA I. A. PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS O POR ETAPAS.
- 4.6 SU PROYECTO SERA EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE APROBACION DE SUS PLANOS.

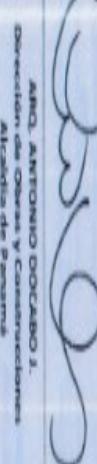
COSTO APPROXIMADO DE LA OBRA: B/. 12,000,000.00

AREA: CERRADA: 300.000.000 FT<sup>2</sup>

AREA DE AREA DE LA: 3,024.588.000 FT<sup>2</sup>

NOTA IMPORTANTE:

EL DISEÑO Y CONSTRUCCION, ASI COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS ESTANOS EN RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA RECOMENDACION, SIN DUDA, TIENE COMO OBJETIVO HACER COMPLIR LAS REGLAMENTOS, PROCLAMAS, DE LA NORMA DE CONSTRUCCION, NORMAS Y REGLAS DE LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO, AUTORIDAD MUNICIPAL, Y DEMAS NORMATIVAS INSTITUCIONES QUE TIENEN IMPERIO EN LA REGLA, EN UN AMBIENTE DE FORMALIZACION LEGAL: LEY DE GIA DEL 10 DE OCTUBRE DE 2001-2 - SISTEMA DE DERECHOS COMUNES - ACUERDO MUNICIPAL 22 2001, DEL 10 DE DICIEMBRE DEL 2001. "PUE MUNICIPAL DEL CUSCO, SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE PLANEACION, CONSTRUCCION, CONSERVACION, REPARACION, Y REGULACION DE DOCUMENTACIONES PARA LA PLANEACION Y ADMINISTRACION DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCION, Y REGULACION DE DOCUMENTACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS MISMO DENTRO DEL DISTRITO DEL CUSCO, EN EL PERU". LEY DE 10 DE ENERO DEL 2006. "LEY



  
Dpto. de Planeamiento y Regulacion de la Planta  
Direccion de Obras y Construcciones

AVO. ANTONIO DICABO, S.  
Diseñador de Obras y Construcciones  
Alcalde del Pucara

  
REPUBLICA DE PERU  
DISTRITO DE CUSCO  
PERU  
2001-9

ESTA DOCUMENTACION ESTA FIRMADA EN CUSCO, PERU

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Dirección De Ordenamiento Territorial

CERTIFICACIÓN DE SERVIDUMBRE Y LINEA DE CONSTRUCCIÓN

CERTIFICACIÓN N°: 200-19

FECHA: 22 DE NOVIEMBRE DE 2019

JEFE DE DEPARTAMENTO

ARQ. NANCY URRIOLA: Nancy Urriola

ATENDIDO POR: REBECA BOWEN

FIRMA: Rebeca Bowen

PROVINCIA DE: PANAMÁ

DISTRITO: PANAMA

CORREGIMIENTO: SAN FRANCISCO

LUGAR: COCO DEL MAR

1. NOMBRE DEL INTERESADO: ARQ. SAUL BASSAN ESSES

2. NOMBRE DE LA CALLE: AVENIDA CINCUENTENARIO (COLINDA CON LAS FINCAS 29283 Y 10636)

CALLE: AVENIDA 4 C SUR ( COLINDA CON LAS FINCAS 29283 Y 11934)

3. SERVIDUMBRE DE LA CALLE: 30.00 METROS

CALLE: 15.00 METROS

4. LINEA DE CONSTRUCCIÓN DE LA 15.00 METROS  
CALLE:

CALLE: 10.00 METROS

OBSERVACIONES GENERALES: \_\_\_\_\_

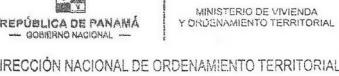
REFERENCIA: PLANO OFICIAL DE SERVIDUMBRES Y LINEAS DE CONSTRUCCIÓN, CIUDAD DE PANAMÁ, ACTUALIZADA 1° FASE, APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 327-11 DE 8 DE JULIO DE 2011.



ARQ. DALYS DE GUEVARA.

Directora de Ordenamiento Territorial

CONTROL N°697-19



GOBIERNO DE LA  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

Ave. El Paical  
Edificio Edison Plaza, 4 piso  
Central (507) 579-9400