

# **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**CATEGORIA I**

**PROYECTO**

**“VILLAGE SANTA CRUZ”**

**PROMOTOR:  
INVERSIONES CEMEWU, S.A.**

**UBICACIÓN:  
SANTA CRUZ, CORREGIMIENTO DE PAJONAL,  
DISTRITO DE PENONOME, PROVINCIA DE 'COCLE**

**CONSULTOR:  
ING. AGR. JORGE LUIS CARRERA A.  
IRC – 006-03**

**FEBRERO - 2023**



## INDICE

2.0. RESUMEN EJECUTIVO	01
2.1. Datos Generales del Promotor y del Proyecto	01
a.- Persona a contactar    b.- teléfono	01
c. correo el.    d.- Página web e.- Nombre y registro de los consultores	02
3. INTRODUCCIÓN	03
3.1. Alcances y objetivo de la Elaboración del Estudio y	03
3.1.1. Metodología, duración e instrumentalización del estudio	03
3.2. Definición de la Categoría del Estudio de Impacto Ambiental	05
4. INFORMACION GENERAL	08
4.1. Información sobre el Promotor y Representante Legal	08
4.2. Paz y Salvo de MIAMBIENTE y Recibo de pago	08
5. DESCRIPCION DEL PROYECTO	09
5.1. Objetivo y justificación del proyecto	09
5.2. Ubicación Geográfica	10
5.3. Legislación y Normas Técnicas Ambientales	14
5.4. Descripción de las fases del proyecto.	15
5.4.1. Planificación	15
5.4.2. Construcción	15
5.4.3. Operación	20
5.4.4. Abandono	21
5.5 Infraestructura a Desarrollar y equipo a utilizar	21
5.6 Necesidades de insumos	22
5.6.1. Servicios básicos	22
5.6.2. Mano de obra	23
5.7 Manejo y Disposición de los Desechos en todas las Fases	24

5.7.1. Sólidos	24
5.7.2. Líquidos	25
5.7.3. Gaseosos	25
5.8. Concordancia con el plan de uso de suelo.	25
5.9. Monto global de la inversión.	25
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FISICO.</b>	<b>26</b>
6.3. Caracterización del Suelo	26
6.3.1. Descripción del Uso de Suelo	26
6.3.2. Deslinde de propiedad	26
6.4. Topografía	26
6.6. Hidrología	26
6.6.1. Calidad de aguas superficiales	26
6.7. Calidad del aire	27
6.7.1. Ruidos	27
6.7.2. Olores	27
<b>7. DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO</b>	<b>28</b>
7.1 Característica de la flora	28
7.1.1. Caracterización Vegetal, Inventario Forestal	28
7.2 Característica de la Fauna	28
<b>8. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONOMICO</b>	<b>29</b>
8.1 Uso actual de la tierra en los sitios colindantes	29
8.3. Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad	29
8.4. Sitios históricos, arqueológicos y culturales	34
8.5. Descripción del paisaje	34
<b>9. IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES</b>	<b>35</b>
9.2. Caracterización y jerarquización de los impactos.	37
9.4. Análisis de los Impactos Sociales y Económicos	40

10. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL	43
10.1. Descripción de la Medidas de Mitigación Específicas	43
10.2. Ente responsable de la ejecución de las medidas	46
10.3. Monitoreo	48
10.4. Cronograma de ejecución	49
10.7. Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora	50
10.11. Costos de la gestión ambiental	50
12. PROFESIONALES QUE ELABORARON EL ESTUDIO	50
12.1. Firmas debidamente notariadas	50
12.2. Número de registro de consultores	50
13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	52
14. BIBLIOGRAFÍA	53
15. ANEXOS	54

- Copia de cédula de la representante legal.
- Certificado del Registro Público de la Sociedad.
- Certificaciones del Registro Público de las Fincas.
- Fotos ilustrativas.
- Planos.
- Encuestas.
- Otros Documentos.

## 2.0. RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto a presentar consiste en la construcción de ocho módulos de vivienda para hospedaje. Cada módulo constará de dos plantas con igual diseño e independientes una de la otra. Como complemento a los módulos, se acondicionarán una sala de eventos, restaurante, una zona social, áreas verdes, 38 estacionamientos distribuidos en las diferentes áreas de construcción y dos tanques sépticos; uno exclusivamente para el área de restaurante y sala de eventos y el otro para los ocho módulos de vivienda para hospedaje.

El complejo a construir se ubicará en un globo de terreno que comprende las fincas N° 30379955, código de ubicación N° 2506 y la N° 30386214, código de ubicación N° 2506.

En consecuencia, de lo anterior, el promotor presenta el siguiente Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, titulando el mencionado proyecto **“VILLAGE SANTA CRUZ.”**

El propietario de las fincas donde se realizará el proyecto es la sociedad **INVERSIONES CEMEWU, S.A.** y su representante legal es el señor **GUANGYE WU**, varón, de nacionalidad china, mayor de edad, comerciante, con cedula de identidad personal N° E-8- 81644, residente en la ciudad de Penonomé, edificio Wu, avenida Interamericana, lateral derecho de la vía, en dirección hacia la ciudad de Natá, corregimiento de Penonomé, distrito de Penonomé, provincia de Coclé.

### 2.1. Datos Generales del Promotor y del Proyecto

#### a.- Persona a contactar

De ser necesaria cualquier información referente a este estudio, se puede contactar al señor **GUANGYE WU**, con cedula de identidad personal N° E-8-81644.

#### b.- Número de Teléfono

Teléfono celular 6671-0567

**c.- Correo electrónico**

grupowupan@gmail.com

**d.- Página web**

No aplica

**e.- Nombre y Registro de los Consultores**

<b>CONSULTOR</b>	JORGE L. CARRERA	DIGNO ESPINOSA	MANUEL
<b>Nº DE REGISTRO</b>	IRC-006-03	DINEORA EIA 037-98	
<b>CORREO ELECTRÓNICO</b>	<a href="mailto:jorlucag@hotmail.com">jorlucag@hotmail.com</a>	<a href="mailto:manespiambiental@gmail.com">manespiambiental@gmail.com</a>	
<b>TEL. CELULAR</b>	6795-0014	6674-9222	

### 3. INTRODUCCIÓN

#### 3.1. Alcance y Objetivos de la Elaboración del Estudio

- Determinar las características ambientales, socios económicos y culturales de la región donde se desarrollará el proyecto.
- Cumplir con lo establecido en la Ley 41, General del Ambiente y poder desarrollar este proyecto en una forma armónica y ambientalmente viable.
- Identificar los posibles impactos ambientales que pueda ocasionar la ejecución del proyecto, a fin de implementar un plan para mitigarlo, compensarlos o manejarlos de una forma adecuada para que mantengan en lo posible el equilibrio en el área de influencia.
- Determinar las características físicas del sitio a fin de detectar factores técnicos que puedan afectar el medio natural y cultural.
- Emitir recomendaciones al promotor del proyecto para así alcanzar un verdadero equilibrio entre el proceso de desarrollo y el medio ambiente ya que mediante este estudio se pretende alcanzar un continuo crecimiento económico con equidad social, protección y administración eficiente del medio ambiente
- Informar a la población aledaña al lugar donde se desarrolla el proyecto sobre la implementación del mismo, para así recopilar su opinión en relación a la mejor forma de desarrollar el proyecto sin ocasionar conflictos con el promotor.

##### 3.1.1. Metodología, Duración e Instrumentalización del Estudio presentado

El alcance del Estudio de Impacto Ambiental (categoría I) del proyecto “**VILLAGE SANTA CRUZ**”, ubicado en la comunidad de Santa Cruz, corregimiento de Pajonal,

distrito de Penonomé, provincia de Coclé se suscribe a los Términos de Referencia establecidos por el Ministerio de Ambiente en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, Título III, Capítulo III, Artículo 26, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011.

El objetivo del documento es su presentación para la evaluación ambiental del proyecto en sus diferentes etapas, a fin de determinar su viabilidad ambiental, siguiendo los procedimientos establecidos por el Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE).

La metodología aplicada para el análisis ambiental consistió en la elaboración de una matriz, a fin identificar y evaluar posibles impactos negativos y positivos que pudieran generarse con el desarrollo de las actividades del proyecto, en sus diferentes etapas. La matriz permitió identificar y evaluar estos posibles impactos y elaborar un Plan de Manejo Ambiental que contiene las medidas de mitigación específicas que han de implementarse para garantizar la viabilidad ambiental del proyecto.

Así mismo, se determinó la magnitud y significancia de los impactos, reafirmando la categorización del estudio realizada de forma conjunta por los consultores y promotor, basados en los Criterios de Protección Ambiental, plasmado en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14/8/2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011.

La elaboración del Estudio de Impacto Ambiental tuvo una duración de veinte (20) días, contados a partir de la entrega de los primeros documentos del proyecto por el promotor.

La instrumentalización utilizada para la elaboración del EsIA del proyecto consistió en las técnicas científicas establecidas a nivel nacional, como internacional para los estudios de impacto ambiental, así como las experiencias previas del equipo consultor en proyectos de similar naturaleza. Además de toda la información técnica y de soporte que fue suministrada por el promotor del proyecto y la información levantada por los consultores.

Por último, no por ello menos importante, se elaboró la declaración jurada en donde el promotor se compromete a cumplir de forma fidedigna con los términos y compromisos establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental presentado ante las Autoridades competentes.

### **3.2. Definición de la Categoría del Estudio de Impacto Ambiental**

De acuerdo al Artículo 16 del Decreto ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011, el Proyecto “**VILLAGE SANTA CRUZ**”, se incluye en la lista taxativa de los proyectos que deben ingresar al proceso de evaluación de impacto ambiental. El proyecto propuesto se ubica en la sección de Industrias de la Construcción, específicamente en lo que se relaciona a centros y locales comerciales, incluyendo todas sus etapas.

Para determinar la categoría apropiada del presente Estudio de Impacto Ambiental, en cumplimiento del Decreto Ejecutivo N° 123, de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011, se analizó la interacción de las actividades del Proyecto “**VILLAGE SANTA CRUZ**” con los cinco criterios establecidos de protección ambiental, para determinar si el proyecto produce impactos ambientales significativos:

- **Criterio 1. Si el proyecto presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general.**

Se tomó en cuenta si la implementación de este proyecto presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y se concluyó que el proyecto no generara riesgos significativos para la salud de la población, flora y fauna ya que los impactos determinados no sobrepasan las normas ambientales permitidas.

Durante la etapa de construcción se utilizarán mecanismos para no causar ningún efecto contaminante ni afectar la salud de la población, flora y fauna del medio donde se desarrolla el proyecto; de igual forma el proyecto, durante la etapa de operación, no generara riesgos al ambiente y la población ya que el proyecto se desarrollará en un área rural, con un alto grado de intervención antrópica por las actividades mismas que en ella se dan, considerándose que en esta etapa no se generarán productos que representen peligro alguno.

- **Criterio 2. Si el proyecto presenta alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales, con especial atención a la afectación de la diversidad biológica y territorios o recursos con valor ambiental y/o patrimonial.**

Se analizó si el proyecto causa alteraciones significativas sobre la calidad y la cantidad de los recursos naturales incluyendo suelos, agua, flora y fauna, llegándose a la conclusión que la implementación del proyecto no altera los recursos naturales ni la diversidad biológica ya existente en el área de influencia del proyecto.

- **Criterio 3: Si el proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre atributos que dieron origen a un área clasificada como protegida o sobre el valor paisajístico, estético y/o turístico de una zona.**

Se tomó en cuenta si el proyecto afecta algún área considerada como protegida o de valor paisajístico o estético de la zona y se concluyó, una vez corroboradas las coordenadas del proyecto, que el desarrollo de este no afecta ningún componente incluido dentro de este criterio.

- **Criterio 4:** *Si el proyecto genera reasentamientos, desplazamientos y reubicaciones de comunidades humanas, y alteraciones significativas sobre los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, incluyendo los espacios urbanos.*

Se consideró si el proyecto ocasionará reasentamientos, desplazamientos o reubicaciones de comunidades humanas y se concluyó que el proyecto no afecta ningún componente dentro de este criterio.

- **Criterio 5:** *Si el proyecto genera o presenta alteraciones sobre sitios declarados con valor antropológico, arqueológico, histórico y perteneciente al patrimonio cultural, así como los monumentos.*

Se verificó si el desarrollo del proyecto presenta alteraciones sobre monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico o perteneciente al patrimonio cultural y se constató que la implementación del proyecto no afecta ningún componente dentro de este criterio.

Una vez analizados los criterios anteriormente descritos, se pudo concluir que el estudio se enmarca en la **Categoría I**, ya que con la implementación del proyecto no se generan impactos ambientales negativos significativamente adversos sobre el medio ambiente (Flora, fauna, suelo y agua) ni a la población aledaña al lugar donde se desarrollará el proyecto y no conlleva riesgos ambientales, y los impactos que pudiera generar se mitigan con medidas de fácil aplicación.

## 4.- INFORMACIÓN GENERAL

### 4.1. Información sobre el Promotor, Tipo de Empresa, Ubicación y Representante Legal

El promotor del proyecto es la sociedad **INVERSIONES CEMEWU, S.A.** y su representante legal es el señor **GUANGYE WU**, varón, de nacionalidad china, mayor de edad, comerciante, con cedula de identidad personal N° **E-8-81644**, residente en la ciudad de Penonomé, edificio Wu, avenida Interamericana, lateral derecho de la vía, en dirección hacia la ciudad de Natá, corregimiento de Penonomé, distrito de Penonomé, provincia de Coclé.

La sociedad **INVERSIONES CEMEWU, S.A.**, debidamente inscrita en el Registro Público, es propietaria de las fincas N°30379955, código de ubicación N°2506 y la N° 30386214, código de ubicación N° 2506, en donde se desarrollará este proyecto. Dichas fincas se encuentran inscritas en el Registro Público, sección de la Propiedad de la provincia de Coclé. Los documentos originales se adjuntan en la sección de anexos.

### 4.2. Paz y Salvo del Ministerio de Ambiente y Copia de Recibo de pago

Estos formularios se adjuntan al documento del Estudio de Impacto Ambiental.

## 5.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto a presentar consiste en la construcción de ocho módulos de vivienda para hospedaje. Cada módulo constará de dos plantas con igual diseño e independientes una de la otra. Como complemento a los módulos, se acondicionarán una sala de eventos, restaurante, una zona social, áreas verdes, 38 estacionamientos distribuidos en las diferentes áreas de construcción y dos tanques sépticos; uno exclusivamente para el área de restaurante y sala de eventos y el otro para los ocho módulos de vivienda para hospedaje.

### 5.1. Objetivo y Justificación del Proyecto

La ciudad de Penonomé muestra un creciente aumento de la población y con ello igualmente un creciente desarrollo económico y turístico, incluyendo la comunidad de Santa Cruz, lo que implica la demanda de mayores y mejores servicios, entre los que se cuenta la necesidad de habitaciones para rentar, en especial en lugares con atractivos de ambientes naturales.

Tomando en cuenta los factores anteriormente mencionados, es que la sociedad **INVERSIONES CEMEWU, S.A.** como promotora y su representante legal el señor **GUANGYE WU**, se decide llevar a cabo el Proyecto “**VILLAGE SANTA CRUZ**”, para lo cual presenta el presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, a fin de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 41, General de Ambiente.

El propósito de este estudio es describir la condición actual del área de interés y evaluar si las actividades propuestas en el Proyecto de “**VILLAGE SANTA CRUZ**”, por la sociedad **INVERSIONES CEMEWU, S.A.** y su representante legal el señor **GUANGYE WU**, tienen potencial de afectar sus condiciones naturales o socio-culturales.

**El proyecto tiene como objetivos:**

- Poder ofrecer a la ciudadanía, dado el creciente desarrollo económico de la zona, habitaciones para rentar en sitios de atracción turística y a un precio asequible.
- Poder contribuir al mejoramiento de las condiciones sociales y económicas del sector mediante generación de empleos.
- Ofrecer oportunidades de empleos a la población aledaña al proyecto en las diversas etapas del proyecto.
- Obtener mejores ingresos y mejorar la posición económica del promotor.

**El proyecto es justificado ya que:**

- La implementación del mismo traerá beneficios socio económico mediante generación de empleos directos e indirectos a las diferentes personas que se involucrarán en la actividad.
- Contribuirá al incremento de la economía de la región, en la medida que se pagarán impuestos al fisco, se abrirán nuevas fuentes de empleo, habrá una apertura de oferta de precios para el público en los servicios que se pretenden brindar en este proyecto, en relación con los ya existentes en otras áreas cercanas.

## 5.2. Ubicación Geográfica

El globo de terreno donde se levantará el edificio es propiedad de la sociedad **INVERSIONES CEMEWU, S.A.**, correspondiendo a las fincas N°30379955, código de ubicación N° 2506 y la N° 30386214, código de ubicación N° 2506. Dichas fincas se encuentran inscritas en el Registro Público, sección de la Propiedad de la provincia de Panamá.

Para llegar al terreno se puede tomar como punto de referencia la entrada hacia el sector de El Encanto, desde la vía Interamericana, a la derecha de la misma, en dirección hacia el centro de la ciudad de Penonomé (Foto N° 1). A partir de este punto, se recorren 5.7

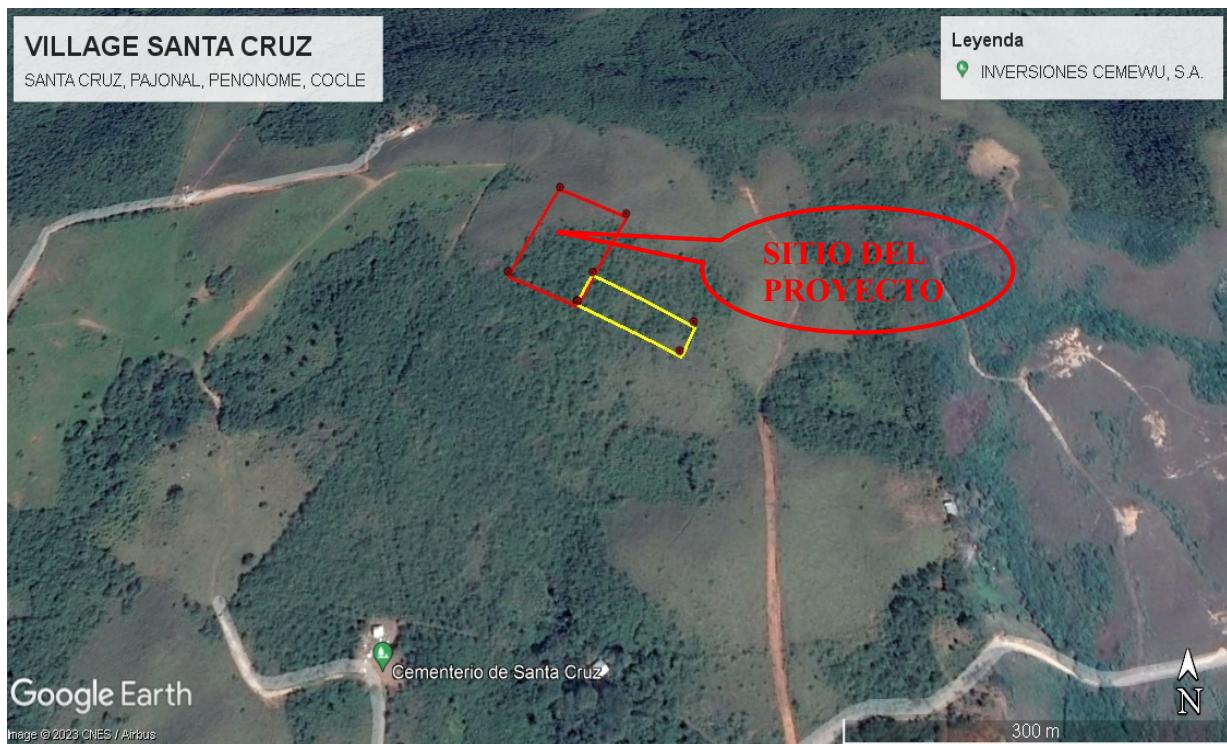
kilómetros por la calle 28 de noviembre, hasta llegar a la comunidad de Santa Cruz. Ya en la comunidad, se llega a la intersección que conduce hacia el cementerio de la localidad, a la izquierda de la calle, (Fotos N° 2 y N° 3) y se continua por esta recorriendo 810 metros hasta llegar al sitio del proyecto (Foto N° 4). Dicho terreno se ubica en la comunidad de Santa Cruz, corregimiento de Pajonal, distrito de Penonomé, provincia de Coclé.

**Foto N° 1****Foto N° 2****Foto N° 3****Foto N° 4**

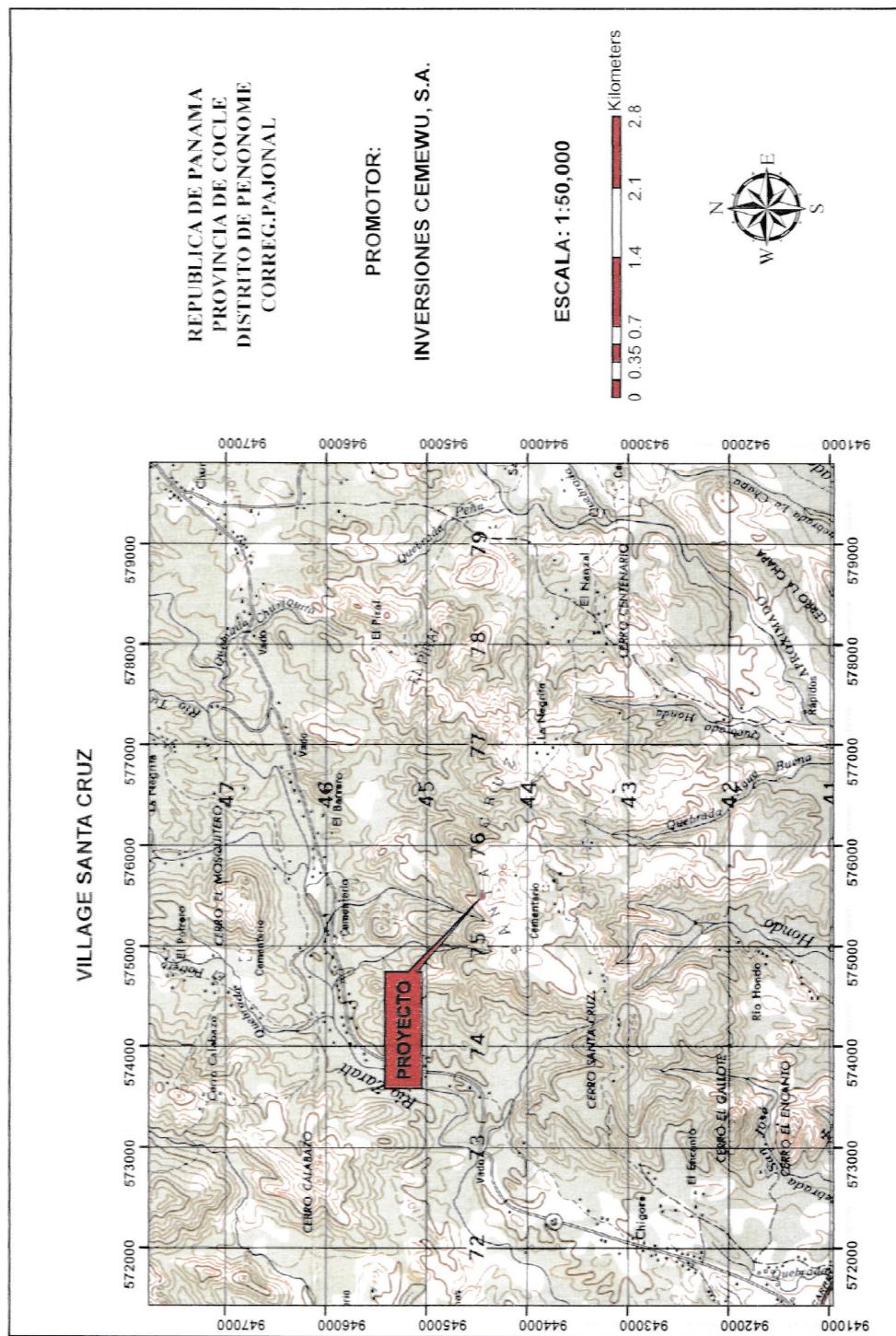
*FOTOS JORGE CARRERA CONSULTOR*

La finca se ubica entre las siguientes coordenadas UTM – WGS-84:

Finca	E	N
<b>30379955</b>	575507.4014	944400.821
<b>Área: 7000.70 m<sup>2</sup></b>	575550.741	944494.044
	575612.497	944465.342
	575569.170	944372.170
<b>30386214</b>		
<b>Área: 3065.91 m<sup>2</sup></b>	575582.235	944400.231
	575671.922	944358.547
	575658.856	944330.435
	575569.170	944372.118
<b>MARGEN DE ERROR DE</b>	<b>LECTURA DE</b>	<b>1 METRO</b>



**Nota: Adjunto en la página siguiente, mapa escala 1:50,000.**



INSTITUTO TOMMY GUARDIA

VILLAGE SANTA CRUZ

### 5.3. Legislación Normas Técnicas y Ambientales.

La Constitución Política de la República de Panamá, en su Título III, Capítulo 7, sobre el Régimen Ecológico establece en los artículos 114,115, 116 y 117 los preceptos legales que rigen todo lo relacionado con la protección del ambiente y establece los deberes y derechos que al respecto tiene los ciudadanos panameños.

Sobre esa base, se dictan leyes y normas tendientes a hacer cumplir lo que establece nuestra Carta Magna, misma que sirven de parámetro para la planificación del presente proyecto que se somete a la consideración de MIAMBIENTE y de las otras instituciones Gubernamentales que tienen injerencia con esta actividad, a través del Estudio de Impacto Ambiental.

Para las consultas pertinentes, el equipo consultor se refirió, adicionalmente, a los siguientes documentos legales:

- Ley 1 de 3 de febrero de 1994, sobre la legislación Forestal en Panamá.
- Resolución N° 78-90 por la cual se adopta el reglamento Nacional de urbanización y parcelación y sus anexos.
- Decreto N° 252 de 1971, sobre legislación laboral y reglamenta los aspectos de seguridad industrial e higiene en el trabajo.
- Ley N° 41 de 1 de Julio de 1998, General del Ambiente.
- Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, por la cual se reglamenta el capítulo II, título IV de la ley 41 del 01 de Julio de 1998.
- Decreto Ejecutivo 111 de 23 de junio de 1999.
- Ley 66 de 10 de noviembre de 1947. —Código Sanitario.
- Resolución N°77 de 20 de agosto de 1993.
- Reglamentos técnicos **DGNTI COPANIT 35 -2019.**
- Estudio de Riesgo de Salud. ERSA
- Decreto N° 150 de 19 de febrero de 1971, que reglamenta lo relacionado con ruidos molestos.
- Ministerio de Vivienda.** Plan Normativo del municipio de Penonomé.

## 5.4 Descripción de las Fases del Proyecto.

### 5.4.1. Planificación

Para esta etapa, el señor **GUANGYE WU**, como representante legal de la sociedad, realizó los trámites de solicitud de compra del terreno y la gestión de la licencia comercial ante el Ministerio de Comercio e Industrias. De igual forma efectuó todas las demás consultas ante las otras Instituciones, tales como el Municipio, MIVIOT, Bomberos y posteriormente se procedió a gestionar la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental. Se estima que la etapa de planificación tuvo una duración de 30 días.

### 5.4.2. Etapa de Construcción.

El globo de terreno donde se llevará a cabo el proyecto, el cual incluye las dos fincas, a saber: la finca N° 30379955, código de ubicación N° 2506 y la finca N° 30386214, código de ubicación N° 2506, comprende una superficie de 11,174.51 metros cuadrados, según certificaciones adjuntas al Estudio, en la sección de anexos.

Previo a la construcción de los módulos y demás complementos, será necesario limpiar el lote. Esta actividad consistirá básicamente en la remoción de la capa vegetal consistente en un remanente de grama y algunos arbustos pequeños. También será necesario la nivelación parcial del área donde se construirá el complejo que comprende una superficie de 9035.10 metros cuadrados. Para ello se utilizará un tractor D4 y una retroexcavadora.

El proyecto comprende ocho módulos. Cada módulo contará con una planta baja y una alta. En cada una de las plantas, se acondicionarán dos apartamentos, para un total de 32 apartamentos en todo el complejo. Cada uno de los apartamentos contará con sala, comedor, sanitario, recámaras y un pequeño balcón.

Adicional a los módulos habitacionales, se acondicionarán un edificio de dos plantas para sala de eventos y restaurante, áreas verdes, un área social y 38 estacionamientos, distribuidos en las diferentes áreas donde estén ubicados los módulos y sección de visitas.

También se acondicionarán dos tanques sépticos; uno exclusivamente para captar las aguas residuales de los módulos y el otro para uso exclusivo de la sala de eventos. Toda la infraestructura interior contará con dispositivos de seguridad tales como detectores de humo, rociadores y sistema de alarma para casos de incendios. De igual forma, todos los apartamentos llevarán sus respectivos baños completos.

La construcción tendrá las siguientes especificaciones:

- Área cerrada de los módulos de 802.41 m<sup>2</sup> (incluye planta baja y alta).
- Área cerrada de la sala de eventos y restaurante de 772.61 m<sup>2</sup>.
- Área abierta de los módulos de 345.52 m<sup>2</sup> (incluye planta baja y alta).
- Área abierta de la sala de eventos y restaurante de 179.04 m<sup>2</sup>.
- Área verde de 4000.00 m<sup>2</sup>.
- Área social abierta de 672.12 m<sup>2</sup>.
- Área de estacionamientos de visitas de 705.84 m<sup>2</sup>.
- Área de rodadura de calles de 925.67 m<sup>2</sup>.
- Área de aceras y estacionamientos de villas de 631.89 m<sup>2</sup>.

Es importante señalar que el proyecto ocupará el área total que comprende las dos fincas, es decir los 11, 174.51 metros cuadrados.

Las aguas residuales que se generen dentro del proyecto serán canalizadas al sistema de tanques sépticos que se construirá.

Para el suministro del agua potable, el promotor tiene proyectado la construcción de un pozo subterráneo. Para ello, se tramitarán los permisos correspondientes ante el Ministerio de Ambiente.

Para el suministro de la energía eléctrica contratará los servicios de la empresa NATURGY.

En el área se cuenta, también, con los servicios de telefonía brindados por la empresa CABLES & WIRELESS y otras que brindan un servicio similar.

En resumen, las actividades básicas que se realizarán durante esta etapa consistirán en:

**□ Acondicionamiento del sitio.**

Previo a la construcción será necesaria la remoción de la capa vegetal consistente en un remanente de grama y algunos arbustos pequeños.

Para esta limpieza se utilizará una retroexcavadora. El material vegetativo que se origine se acumulará en un sitio de la finca para posteriormente utilizarlo como materia orgánica fertilizante en el área verde. Pese a que el terreno presenta una topografía irregular, es el propósito del promotor construir siguiendo los desniveles y de esa forma aprovechar los espacios al construir los módulos y sus complementos.

La nivelación que se pretende llevar a cabo, se realizará buscando los niveles, de acuerdo a la conformación de la pendiente del terreno. El material que se origine de los cortes que se realicen en la parte frontal del terreno se utilizarán para llenar secciones hacia la parte trasera, conformándose terrazas con suficiente amplitud que permitan el acondicionamiento de los módulos y demás complementos (sala de eventos, áreas verdes, sistema de tanque séptico, etc.)

□ **Construcción de los ocho módulos y sala de eventos.**

El complejo habitacional para arrendamiento, consistirá en ocho módulos de dos plantas, cada uno. En cada una de las plantas se acondicionarán dos apartamentos que llevarán, cada uno: sala, comedor, sanitario completo, recámaras y un pequeño balcón. Los módulos se ubicarán en forma de U, colocando tres en la parte frontal del terreno, tres hacia el este del terreno y dos hacia el oeste.

Se construirá un edificio de dos plantas para albergar, en la planta baja un restaurante y la planta alta una sala para eventos sociales o reuniones. Este edificio se ubicará en la parte frontal del terreno, lateral a los tres módulos que se ubicarán en la misma zona.

El restaurante se acondicionará con el área para tal fin, el área de cocina, cuarto frío, almacén, área de lavandería, depósito y sus respectivos sanitarios.

La sala de eventos o reuniones, se ubicará en la planta alta. Consistirá en un solo salón y sus respectivos sanitarios.

Para llevar a cabo esta actividad se utilizará el equipo y los materiales tradicionalmente empleados para ello tales como palas, carretillas, equipo de albañilería y otros. También será necesario el uso de dos mezcladoras de concreto, la cuales utilizarán energía eléctrica para su activación.

□ **Construcción del área de estacionamiento.**

Se acondicionarán 38 estacionamientos, distribuidos en todas las secciones del proyecto, es decir, los módulos tendrán sus correspondientes estacionamientos, y el resto se ubicará en una sección para visitantes que no necesariamente se encuentren alojados en los apartamentos.

**Construcción de calles internas y aceras y cunetas.**

Ocupará un área de 925.67 metros cuadrados y tendrá un recorrido a lo interno del proyecto. Su rodadura será de siete metros, conformada con material selecto y tosca compactada. La calle será conformada de tal manera que todos los módulos tengan acceso a la misma.

Las aceras y las cunetas serán conformadas con material de hormigón. La acera tendrá un ancho de 1.00 metro y la cuneta un ancho de 0.50 metro.

**Acondicionamiento de las áreas verdes y área social abierta.**

Se destinará un área total, para ambas secciones, de 4,672.12 metros cuadrados. No habrá movimiento significativo de suelo para esta actividad. Se aprovechará el desnivel del terreno, conformando veredas, isletas de árboles y plantas ornamentales.

**Construcción del sistema de tanques sépticos.**

Se tiene diseñado dos sistemas de tanques sépticos de tres compartimientos, separados. Un primer tanque séptico para uso exclusivo de los módulos habitacionales y un segundo tanque séptico para uso exclusivo del restaurante y la sala de eventos. Cada uno de estos tanques tendrá las siguientes dimensiones: 2.30 metros de ancho, 8.30 metros de largo y 3.80 metros de profundidad, para una capacidad de 72.54 metros cúbicos, con un tiempo de retención de 18 horas, trabajando a plena capacidad, situación esta que será de forma esporádica. El promotor velará porque se cumpla con la norma DGNTI-COPANIT- 35-2019.

Se acondicionará un campo de percolación para captar las aguas residuales tratadas que se generen de ambos tanques sépticos. Este campo de percolación tendrá las siguientes dimensiones: 10.00 metros de largo, 4.00 metros de ancho y tres metros de profundidad. El sistema séptico ocupará un área de 65.00 metros cuadrados.

Se estima que durante la etapa de construcción se podrá generar un número aproximado de 25 plazas temporales de trabajo.

Entre otras actividades a realizar en esta etapa se tienen:

- Contratación de personal y trabajos preliminares
- Fundaciones** (cuadrar, excavación, armar zapatas y columnas, vaciar zapatas, armar formaletas y vaciar pedestales, bloquear y llenar bloques de fundación. Replantear, llenar, compactar y armar piso).
- Colocación de cubierta** (Parar columnas de acero, colocar vigas de carriolas de 2" x 10", colocar carriolas de 2" x 6", colocar tensores, colocar láminas de acero galvanizado)
- Paredes** (bloqueo altura de alfeizar, armar, formatear y vaciar alfeizar, bloqueo altura de dintel, armar, formatear y vaciar dintel y bloqueo altura de mojinete)
- Repollo y mochetas
- Vaciar y pulir piso
- Colocar puertas y ventanas
- Instalar electricidad y plomería
- Revestimiento de pisos, colocación de cielo raso y pintura. (Ver cronograma en los anexos).

Se estima que la etapa de construcción tendrá una duración de veinticuatro (24) meses.

#### **5.4.3. Etapa de Operación**

Luego de finalizada la obra y que esté listo el complejo, se iniciara brindando los servicios de rentar apartamentos y la sala de eventos a los visitantes locales y extranjeros.

#### 5.4.4 Etapa de Abandono

No se tiene una etapa planificada de abandono a corto ni a mediano plazo. Se planifica un período de vida útil de 40 años. Para esta etapa se contempla, una vez terminadas las obras de construcción, la limpieza general del área a fin de dejarla en condiciones que se pueda iniciar con la etapa de operación-.

#### 5.5. Infraestructura a Desarrollar y Equipo a Utilizar

La infraestructura a desarrollar en este proyecto consiste en los ocho módulos de dos plantas, el edificio de dos plantas para la sala de eventos y restaurante, los estacionamientos, las áreas verdes y sociales, la calle de acceso, cunetas y aceras y el sistema de tanques sépticos.

Desglose de área de infraestructuras a construir:

Desglose	Metros cuadrados
Área cerrada de los módulos (incluye planta baja y alta)	802.41
Área cerrada de la sala de eventos y restaurante.	772.61
Área abierta de los módulos (incluye planta baja y alta).	345.52
Área abierta de la sala de eventos y restaurante	179.04
Área verde	4000.00
Área social abierta	672.12
Área de estacionamiento de visitas	705.84
Área de rodadura de calles	925.67
Área de aceras y estacionamientos de villas	631.89
Área total ocupada por el proyecto	11,174.51

El equipo a utilizar en esta actividad durante la etapa de construcción consiste en: dos camiones de volquete para traslado de materiales de construcción, una motoniveladora, una compactadora, máquinas de soldar, maquinas concreteras y una retroexcavadora.

### **5.6. Necesidades de insumos durante la construcción y operación**

Durante la etapa de construcción se utilizarán materiales tales como: cemento, bloques, arena, piedra, acero, clavos, zinc, madera, tuberías de pvc, material eléctrico y de plomería, pinturas, alambres de refuerzos, carriolas, tornillos, mosaicos, azulejos, selladores, cobre, columnas de acero, plantas ornamentales, etc. los cuales serán adquiridos en las casas comerciales de la región. No se almacenará ningún tipo de combustible en el área de construcción. Durante la etapa de operación los materiales que se utilizarán son los insumos necesarios para la limpieza y mantenimiento de los apartamentos y diferentes secciones del edificio, ropa de cama de los apartamentos, insumos para el mantenimiento y tratamiento de los tanques sépticos.

#### **5.6.1. Servicios Básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros).**

##### **Electricidad.**

En el área se recibe el servicio de suministro y mantenimiento de electricidad de la Empresa NATURGY. De esta manera se garantiza el abastecimiento permanente. La compañía cuenta con una sucursal en Penonomé.

##### **Comunicación.**

La comunidad de Santa Cruz, recibe el servicio de telefonía celular y teléfonos públicos por parte de la Empresa CABLE & WIRELESS principalmente.

## **Transporte y caminos**

La comunidad de Santa Cruz cuenta con una buena carretera de asfalto, transitable todo el año. Cuenta con servicio de transporte público, colectivo y selectivo, durante las horas diurnas y parte inicial de la noche. Tiene buen acceso desde la ciudad de Penonomé.

## **Acueducto y Aguas Servidas.**

La comunidad de Santa Cruz recibe el servicio de agua potable a través de la Junta Administradora de Agua.

Para el abastecimiento del agua potable del proyecto, el promotor proyecta construir un pozo subterráneo para lo cual tramitará los permisos correspondientes ante el Ministerio de Ambiente.

Para el manejo de las aguas servidas, durante la etapa de construcción se instalarán dos sanitarios portátiles y durante la etapa de operación las aguas servidas se canalizarán Al sistema de tanques sépticos que se construirá para tal fin.

### **5.6.2. Mano de Obra (durante la construcción y operación, especialidades, campamento).**

Para el desarrollo del proyecto, en la etapa de construcción se requiere de la contratación de un arquitecto, un maestro de obra, albañiles, armadores, vidrieros, pintores, carpinteros, electricistas, plomeros y sus respectivos ayudantes, se estima que la obra puede generar 25 puestos de empleo dentro de esta etapa.

En la etapa de operación la mano de obra a contratar consistirá en el personal que se necesite en el complejo. Se estima que se podrán generar de veinte a veinticinco puestos de empleos permanentemente.

Para este proyecto será necesario la construcción de una casa temporal para almacenar los materiales e insumos y para alojar un personal de seguridad, mientras dure la etapa de construcción. La casa a construir será de material liviano (Gypson, por ejemplo), de tal manera que pueda ser de fácil desmantelamiento una vez se termine la etapa de construcción.

## 5.7. Manejo y Disposición de Desechos en Todas las Fases

### 5.7.1. Sólidos

DESECHO	ETAPA	MANEJO Y DISPOSICIÓN
Restos de materiales de construcción.	Construcción	Se da producto de los residuos de la construcción de la edificación que se levantará y de la remoción de la capa vegetal. El material vegetal se recogerá en un sitio de la finca y luego utilizado como fertilizante orgánico en las áreas verdes. Los desechos de materiales de construcción se recogerán y colocarán en lugares específicos para posteriormente trasladarlos a lugares donde se pueda depositar este tipo de material o en su defecto al vertedero municipal de Penonomé, previo al respectivo permiso otorgado por el municipio.
Recipientes de comidas y bebidas	Construcción Operación	Se acumularán sobre todo en el área de la construcción del edificio. Durante la etapa de operación, se generarán también este tipo de desechos provenientes del área comercial. La empresa colocará recipientes adecuados para almacenar dichos desechos para luego transportarlos al vertedero de la ciudad, una vez se realice convenio con la Municipalidad.

### 5.7.2. Líquidos

DESECHO	ETAPA	MANEJO Y DISPOSICIÓN
Aguas residuales domésticas	Construcción Operación	En el área de la construcción se contará con dos letrinas portátiles las cuales serán cambiadas periódicamente por la empresa suplidora de dicho equipo. Durante la etapa de operación todos los desechos líquidos serán debidamente canalizados al sistema de tanques sépticos.

### 5.7.3. Gaseosos

DESECHO	ETAPA	MANEJO Y DISPOSICIÓN
Gases de hidrocarburos	Construcción Operación	Surgirá producto de la combustión de la maquinaria y los vehículos que se utilicen dentro del proyecto. La empresa procurará mantener toda la maquinaria y el equipo rodante en buen estado mecánico.

## 5.8. Concordancia con el Plan de Uso de Suelo.

En consulta realizada con el Ministerio de Vivienda de la ciudad de Penonomé, se manifestó que para el área de Santa Cruz no existe zonificación alguna por parte de esta institución. En consecuencia, el promotor realizó la solicitud de una asignación de suelo para el área donde pretende realizar el proyecto, siendo el uso de suelo solicitado C-1, (**Comercial Urbano de Turismo**). Se adjuntan copias de sendas notas en la sección de anexos. Es un área donde se está dando un desarrollo inicial.

## 5.9. Monto global de la inversión.

El monto aproximado de inversión es de seiscientos mil balboas (B/. 600,000.00), que corresponde directamente a la etapa de construcción e incluye mano de obra, materiales, equipos, servicios profesionales y otros.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FISICO.

### 6.3. Caracterización del Suelo

Tanto el suelo donde se desarrollará el proyecto como el de los terrenos aledaños se caracterizan por ser suelos calizo-arcillosos, de media fertilidad, con una capacidad agrológica VII, no arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques y tierras de reservas.

#### 6.3.1. Descripción del Uso del Suelo.

El terreno está ubicado en la comunidad de Santa Cruz, corregimiento de Pajonal, distrito de Penonomé, caracterizándose esta área por ser una zona rural en un 100%. En la comunidad se observan residencias y fincas familiares. Los suelos adyacentes al sitio del proyecto se caracterizan por estar ocupados con fincas de tipo pecuario, mayoritariamente.

#### 6.3.2. Deslinde de la Propiedad.

Para los efectos de los colindantes de las fincas que conforman el globo de terreno se puede remitir a las certificaciones

### 6.4. Topografía

El relieve del área donde se desarrollará el proyecto se puede clasificar como bosque pluvial montano bajo. Presenta una topografía con pendientes entre un 20% y 30%.

### 6.6. Hidrología:

Dentro del área directa del proyecto no existen cuerpos de aguas superficiales. Las aguas de lluvia que caen sobre el terreno escurren por los drenajes naturales existentes.

#### 6.6.1. Calidad de Aguas Superficiales

El Proyecto se ubica en un área alta bien drenada. Su localización es dentro de la cuenca hidrográfica Nº 134 del Río Grande. Con la ejecución del proyecto no se afectará ningún cuerpo de agua superficial.

## 6.7. Calidad de Aire

No existen registros de monitoreos de la calidad del aire en la zona donde se desarrollará el proyecto. El área se ubica en una zona rural alejada de fuentes contaminantes, lo que permite deducir que la calidad de aire es buena y con la ejecución del proyecto no habrá fuentes de contaminación que vaya a alterar de forma significativa este medio.

### 6.7.1. Ruido

De igual manera, la afectación más significativa que se puede apreciar en la línea base de este factor ambiental es presencia esporádica de algunos vehículos que llegan a la zona. Con la ejecución del proyecto podrá aumentar el número de vehículos en el sector, no obstante, estos no estarán en circulación constante, puesto que su movilización consistirá en la entrada y salida del hotel.

### 6.7.2. Olores

No existen problemas de malos olores en el área ni la implementación del proyecto generara malos olores.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLOGICO

### 7.1. Características de Flora

El globo de terreno se ubica en un área altamente intervenida. Es una zona rural en un 100%. Dentro del mismo se puede observar un remanente de grama el cual deberá ser removido al igual que algunos arbustos. No se observó ningún otro tipo de vegetación. (Ver fotos)



No se observó especies catalogadas como flora amenazada o en peligro de extinción. Tampoco se registraron ecosistemas únicos en el sector de estudio. (Ver fotos en anexos)

#### 7.1. 1. Inventario Forestal. (Aplicar técnicas forestales reconocidas por el MEDIO AMBIENTE).

Para la ejecución de este proyecto no aplica esta actividad.

### 7.2. Características de la Fauna

No se observaron especies de fauna mayor en el área. Según versiones de los moradores se pueden apreciar pequeños roedores y reptiles en horas nocturnas.

## 8. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONOMICO

El Corregimiento de Pajonal cuenta con una población de 13,565 habitantes según el censo de población del año 2,010 distribuidos en 145.1 kilómetros cuadrados lo que nos da una densidad de 93.5 habitantes por kilómetro cuadrado, cuenta con los servicios de luz eléctrica, agua potable, transporte colectivo y selectivo, educación primaria y secundaria, puesto de policía y su población se dedica a actividades relacionadas con, el comercio, la agricultura de subsistencia, algo de ganadería y a laborar como trabajadores del sector público y privado.

### 8.1. Uso Actual de la Tierra en Sitios Colindantes.

En los terrenos aledaños al proyecto se puede observar los mismos, ocupados con algunas fincas dedicadas a la ganadería y un poco más distante, en la comunidad residencias y fincas familiares.

### 8.3. Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana).

Tal como se ha anotado en párrafos anteriores, el sector donde se ubicará el proyecto se encuentra en la comunidad de Santa Cruz, corregimiento de Pajonal, distrito de Penonomé, provincia de Coclé. Es una zona que muestra un crecimiento económico incipiente, dirigido hacia el turismo, en los últimos años.

Para los efectos de la participación ciudadana se utilizó la técnica de encuesta consultando a los moradores de las residencias de la comunidad de Santa Cruz, cercanas al proyecto.

Durante el desarrollo de la encuesta se procedió a informarles a las personas cuestionadas sobre el interés del promotor a desarrollar el proyecto y las distintas actividades que se realizarán en las diversas etapas del mismo.

**PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
ENCUESTA**



*FOTOS JORGE CARRERA CONSULTOR*



*VILLAGE SANTA CRUZ*

Para la entrevista se utilizó el siguiente modelo:

### ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. \_\_\_\_\_

**PROYECTO: “VILLAGE SANTA CRUZ”.**

**PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.**

**UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,**

**PROVINCIA DE COCLE.**

**FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.**

#### **Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto “Village Santa Cruz”.

#### **ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**

**Nombre:** \_\_\_\_\_

**No. Cédula:** \_\_\_\_\_

#### **INFORMACIÓN GENERAL.**

1. Qué actividad laboral realiza \_\_\_\_\_.

#### **CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**

1. Zinc \_\_\_\_\_ Bloque \_\_\_\_\_ Madera \_\_\_\_\_.

2. Agua \_\_\_\_\_ Luz \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_ Servicio Higiénico \_\_\_\_\_ Letrina \_\_\_\_\_.

3. Casa: Propia \_\_\_\_\_ Alquilada \_\_\_\_\_.

#### **OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Por qué \_\_\_\_\_

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si \_\_\_\_\_  
No \_\_\_\_\_ Por qué?

Previo a la encuesta, se le aclaraba al encuestado sobre el propósito que se persigue con dicha actividad y se le explicaba detalles del proyecto.

#### • Resultados de la Entrevista Individual

##### *Información general*

Mediante esta encuesta se reveló que las actividades predominantes a las que la parte encuestada se dedica consisten en el comercio, laborar como funcionarios del sector público y del sector privado.

También se desprende que la mayoría aprueba este tipo de proyecto, ya que esto les traería oportunidades de trabajo a moradores del área durante la etapa de construcción, así como también durante la etapa de operación.

### ***Condiciones de la vivienda***

La mayoría de las viviendas son de bloque y zinc. Cuenta con los servicios básicos como: agua, luz, etc., en los casos que aplicó

En cuanto el estatus de la vivienda, a los que se entrevistó en la misma, la mayoría respondió que era propia.

### ***Opinión de la Comunidad sobre el proyecto.***

A la pregunta # 1, el 90 % de los encuestados respondió que no tenían conocimiento sobre la implementación del proyecto.

A la pregunta # 2, el 100 % de los encuestados, una vez explicado el proyecto, respondió que consideraban el mismo necesario debido la fuente de empleo que podrá generar el proyecto durante sus diferentes etapas, además de que este tipo de construcciones hace que los terrenos aledaños adquieran mayor valor.

A la pregunta # 3, el 100 % de los encuestados respondió que el proyecto no afecta negativamente a la comunidad.

A la pregunta # 4, las recomendaciones que más coincidieron fueron:

- Adeuada recolección de los desechos sólidos y líquidos.
- Que se tenga presente que la actividad que se lleve a cabo no riña con la tranquilidad de los lotes vecinos.
- Tener las precauciones con el tráfico de equipo pesado.
- Que se tenga cuidado con las aguas pluviales y residuales.
- Que se construya cumpliendo con las normas reglamentarias.
- Que se procure brindar empleo a los moradores cercanos al proyecto.

A la pregunta # 5, el 100 % de los encuestados respondió que están de acuerdo con el proyecto del cual se les informó.

### **Listado de personas entrevistadas**

NOMBRE DE LA PERSONA	NUMERO DE CÉDULA
Nelson Tapia	N/D
Octavia Jiménez	N/D
Katherine Magallón	N/D
Paola Mendoza	N/D
William Álveo	N/D
Crescencio Tapia	N/D
María Aguilar	N/D
Eduviges Álveo	N/D
Benigno Tapia	N/D
Jennifer Gonzales	N/D

#### **8.4. Sitios Históricos, Arqueológicos y Culturales.**

A la fecha, en el sitio escogido para este proyecto no se cuenta con sitios de ninguna naturaleza que hayan sido declarados Patrimonio Cultural.

#### **8.5. Descripción del Paisaje.**

La región donde se encuentra el terreno del proyecto se caracteriza por ser una región tropical húmeda baja, con suelos arcillosos y calizos, ocupados por residencias y fincas familiares. El área del proyecto se encuentra rodeado de fincas tipo agropecuario.

## 9.0. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS

### 9.1. Identificación de los Impactos Ambientales Específicos.

Siendo este proyecto evaluado como Categoría I, los impactos identificados se caracterizaron de acuerdo a los siguientes criterios:

#### Carácter:

- a. Positivo: aquel admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como la población general, en el contexto de un análisis completo de los costes y beneficios genéricos y de los aspectos externos de la actuación contemplada.
- b. Negativo: aquel cuyo efecto se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético, cultural, paisajístico, de productividad ecológica o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o colmatación y demás riesgos ambientales en discordia con la estructura ecológica.

**Intensidad:** Determina el grado de destrucción del impacto sobre la base de los siguientes aspectos:

- a. Baja (1)
- b. Media (1,2,3)
- c. Alta (4)
- d. Muy alta (8)
- e. Total (8)

#### Extensión:

- a. Puntual: cuando la acción impactante produce un efecto muy localizado.  
(1)
- b. Parcial: aquel cuyo efecto supone una incidencia apreciable en el medio.  
(2)

c. Extenso o Total (4)

**Momento:** es aquel impacto cuyo efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad que lo provoca, como consecuencia de una aportación progresiva de sustancia o agentes, inicialmente inmersos en un límite permitido. Este puede ser:

- a. Largo plazo (1)
- b. Medio plazo (2)
- c. Inmediato o crítico. (4)

**Persistencia:** en este rango el impacto puede ser:

- a. Fugaz: Si la duración del efecto es inferior a un año. (1)(2)
- b. Temporal : si el efecto dura entre uno y tres años.(2)(4)
- c. Pertinaz: si el efecto dura de cuatro a diez años.(5)
- d. Permanente: aquel cuyo efecto supone una alteración indefinida en el tiempo de los factores medioambientales.(2)(4)(8)

**Reversibilidad:**

- a. Irreversible: es aquel impacto cuyo efecto supone la imposibilidad o dificultad extrema de retornar, por medios naturales, a la situación anterior a la acción que lo produce. (4)
- b. Reversible: aquel en que la alteración puede ser asimilada por el entorno de forma medible, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica y de los mecanismos de auto depuración del medio. (1)
- c. Recuperable: es aquel efecto en que la alteración puede eliminarse por la acción humana, estableciendo las oportunas medidas correctoras, y así mismo, aquel en que la alteración puede ser reemplazable. (1)(2)

(1) Fuente: *Diretrices y técnicas para la estimación de impactos. Gonzalo Alonso, S. 1991*

Para la jerarquización de los impactos se utilizó el modelo de importancia

$$I = +/- [3I + 2E + M + P + R]$$

en donde valores inferiores a 25 son considerados irrelevantes entre 26 y 50 se consideran moderados entre 51 y 75 se consideran severos y mayores que 75 se consideran críticos.

Para este estudio todos los impactos que se dan de carácter negativo se encuentran, en términos generales, por debajo de 25, en consecuencia, se puede considerar que la sumatoria de todos los impactos negativos no es significativa. Los impactos positivos obtuvieron valores arriba de 25 por lo que son moderados y podemos concluir que el proyecto es ambientalmente viable.

## 9.2. Caracterización y jerarquización de los impactos

Para la clasificación de los posibles impactos que pudiese generar el proyecto, se procedió a la recopilación de la información necesaria a fin de poder iniciar con el proceso de evaluación correspondiente. Para ello se identificaron las etapas del proyecto conjuntamente con sus respectivas actividades para seguidamente determinar los componentes Ambientales que se verían afectados.

Para el caso en particular se empleó la matriz interactiva (causa – efecto), procediendo a confrontar las distintas actividades del proyecto según la etapa de desarrollo del mismo, versus los componentes ambientales determinados en el área de influencia.

**CUADRO N° 1**  
**PROYECTO: “VILLAGE SANTA CRUZ”**  
**IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION**

**PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.**

Medio y Componente Ambiental	Impacto	Caracterización y Jerarquización						Importancia	Observación
		Ca	In	Ex	Mo	Pe	Re		
1. FISICO a. Suelo	Compactación del suelo	N	B	Pt	I	F	R	-11	Durante la etapa de construcción.
	Mejoramiento del uso del suelo	P	M	Pa	I	Pr	-	22	Etapa de operación.
	Erosión	N	M	Pt	I	T	Rp	-15	Etapa de Construcción
b. Aire	Generación de gases.	N	B	Pt	I	T	Rp	-12	Durante la etapa de construcción y operación.
	Generación de polvo	N	M	Pt	I	T	Rp	-15	Durante la etapa de construcción.
	Generación de ruido.	N	M	Pt	I	T	R	-15	Durante la etapa de construcción y operación.
c. Agua	Generación de aguas residuales.	N	M	Pa	I	Pz	Rp	-19	Durante la etapa de construcción y operación.
2. BIOTICO a. Flora	Eliminación de la vegetación	N	B	Pt	I	Pr	R	-18	Durante la etapa de construcción.

**CUADRO N° 1 (Cont...)**  
**IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION**  
**PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ"**

Medio y Componente Ambiental	Impacto	Caracterización y Jerarquización						Importancia	Observación
		Ca	In	Ex	Mo	Pe	Re		
2. BIOTICO (Cont.) b. Fauna	Ahuyento temporal de la fauna.	N	B	Pt	I	T	Rp	-12	Durante la etapa de construcción.
3. SOCIOECONOMICO a. Salud	Accidentes laborales Generación de desechos sólidos.	N N	B B	Pt Pt	Mp I	T Pr	Re R	-10 -18	Durante la etapa de construcción y operación. Durante la etapa de construcción y operación.
	Accidentes de tránsito Aumento en la oferta de servicios. Modificación del paisaje	N P P	B A A	Pt Pa Pa	Mp I I	T Pr Pr	Re - R	-10 28 29	Durante la etapa de construcción y operación. Durante la etapa de operación. Etapa de operación.
b. Empleomanía	Generación de Empleos. Incremento de la economía local y nacional.	P P	A A	Pa Pa	I I	T Pr	- -	22 22	Etapa de operación. Etapa de operación.

Ca: Carácter

N: negativo

P: Positivo

In: Intensidad

A: Alta

B: Baja

M: Media

Ex: Extensión

Pt: Puntual

Pa: Parcial

Mo: Momento

Mp: Medio plazo

Lp: Largo plazo

I: Inmediato

Pe: Persistencia

F: Fugaz

Pr: Permanente

T: Temporal

Pz: Pertinaz

Re: Reversibilidad

R: Reversible

Rp: Recuperable

#### 9.4. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SOCIALES Y ECONÓMICOS A LA COMUNIDAD PRODUCIDOS POR EL PROYECTO

IMPACTO	CARACTER	ETAPA	DESCRIPCIÓN
Compactación de suelo	Negativo	Construcción	Dado el tipo de proyecto a realizar, es inevitable este tipo de impacto. Será inmediato y permanente.
Generación de partículas de polvo	Negativo	Construcción Operación	Es posible que se registre tal impacto durante estas etapas, pero el mismo puede ser controlado manteniendo el suelo húmedo. Es puntual, inmediato y fugaz.
Generación de ruido	Negativo	Construcción Operación	Se dará, producto de los trabajos de construcción y la maquinaria que se emplee, así como de los vehículos que posteriormente lleguen al edificio. Será temporal, inmediato y puntual.
Generación de desechos sólidos	Negativo	Construcción Operación	Durante la etapa de construcción se generará desechos que consistirán en restos de materiales de construcción, así como los que los trabajadores generen de sus actividades domésticas. De igual forma durante la etapa de operación se prevé la generación de basura doméstica propia del local comercial a ubicar. Será puntual, inmediato y permanente.

Accidentes laborales	Negativo	Construcción	Podrá ocurrir de no tomarse las medidas de seguridad que son exigidas por el Ministerio de Trabajo. Será puntual y temporal.
Generación de aguas residuales	Negativo	Construcción Operación	Se dará durante la realización de los trabajos de construcción del edificio y en la etapa de operación. El promotor tomará las medidas de corrección que se amerite. Será parcial, inmediato y pertinaz.
Generación de gases de hidrocarburos	Negativo	Construcción Operación	Producto de la maquinaria y equipo que se utilice, se generará gases que afecten de forma directa a los que se encuentren dentro de la zona de construcción. Durante la etapa de operación existe la posibilidad de detectar ciertas cantidades de estos gases por los vehículos que se estacionen constantemente frente al conjunto residencial. Será puntual, inmediato y temporal.
Accidentes de tránsito	Negativo	Construcción Operación	Pueden ocurrir si no se toman las medidas que para estos casos se indiquen. De darse tendría una intensidad baja, puntual y fugaz.
Modificación del paisaje	Positivo	Operación	Durante la operación, la modificación es positiva y permanente.

Generación de empleos	Positivo	Construcción Operación	Con el desarrollo del proyecto, así como durante la operación del mismo se beneficiarán los moradores de las comunidades aledañas los cuales tendrán oportunidad de trabajo por ende al acceso a un salario. Tendrá una intensidad alta, parcial e inmediata.
Mejoramiento del uso del suelo	Positivo	Construcción Operación	Se destinarán terrenos que actualmente no se encuentran subutilizados a actividades planificadas. Será parcial, inmediato y permanente.
Incremento de la economía local y nacional	Positivo	Construcción Operación	Mediante el pago de impuesto al fisco y al municipio de Penonomé se incrementa la economía local y nacional. Será de intensidad alta, parcial, inmediato y permanente.
Aumento de la oferta competitiva en precios para este tipo de servicios	Positivo	Operación	Es una opción para resolver el déficit de locales comerciales en la zona.

## 10. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

### 10.1. Descripción de las Medidas de Mitigación Específicas

Con el propósito de brindarle una guía al promotor y representante legal de este proyecto, se elabora este PMA de tal forma que se minimice los efectos de los impactos negativos, más no significativos, que durante la ejecución del proyecto se pudieran dar. Funciona también como una herramienta para implementar un plan de seguimiento, vigilancia y control las diversas actividades de mitigación y su adecuado cumplimiento, puesto que se identifican los posibles riesgos que pudieran darse, así como las acciones a seguir para contrarrestar los mismos.

Estas medidas se presentan atendiendo el grado de afectación sobre los diversos componentes ambientales encontrados en el área de influencia del proyecto; afectación ésta que se da principalmente durante las etapas de construcción y operación.

En el cuadro N° 2 se detallan las medidas de mitigación que el promotor, verbigracia el representante legal deberá seguir, entre las que se pueden mencionar:

- Todo el personal que labore en el proyecto deberá utilizar el equipo de seguridad adecuado a fin de evitar accidentes laborales y disponer en el proyecto de implementos para prestar los primeros auxilios (botiquín).
- Rociar con agua el área de construcción durante la ejecución de los trabajos a fin de evitar o disminuir el exceso de partículas de polvo.
- Se debe implementar un horario de trabajo adecuado a fin de no incomodar al vecindario con posibles ruidos durante la etapa de construcción.
- Tomar todas las precauciones necesarias al momento de que haya movilización de los vehículos y maquinaria a utilizar.
- Recoger adecuadamente los desechos sólidos en las diversas etapas del proyecto para evitar proliferación de plagas y mantener el local limpio.

**CUADRO N° 2**  
**PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ"**  
**IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION**  
**PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.**

<b>Medio y Componente Ambiental</b>	<b>Impacto</b>	<b>Medidas de mitigación o compensación</b>
2. FISICO a. Suelo	Compactación del suelo  Mejoramiento del uso del suelo  Erosión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar que los vehículos y maquinaria entren en áreas no indicadas.</li> <li>- Se aprovechará terreno actualmente subutilizado.</li> <li>- Se procurará revegetar en los sitios donde no se construya (jardines y áreas verdes).</li> </ul>
b. Aire	Generación de gases. Generación de polvo  Generación de ruido.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La maquinaria que se utilice en el proyecto debe estar en buenas condiciones mecánicas.</li> <li>- Mantener el suelo húmedo.</li> <li>- Mantener igualmente toda la maquinaria en óptimas condiciones.</li> </ul>
c. Agua	Generación de aguas residuales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En la etapa de construcción se instalarán dos sanitarios portátiles.</li> <li>- Las aguas residuales se canalizarán al sistema de tanques sépticos.</li> </ul>
2. BIOTICO a. Flora	Se eliminará la vegetación existente.	Se recogerá los residuos vegetales y posteriormente se utilizarán como fertilizante en las áreas verdes que se acondicionarán.

**CUADRO N° 2 (Cont...)**  
**IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION**  
**PROYECTO: “VILLAGE SANTA CRUZ”**

<b>Medio y Componente Ambiental</b>	<b>Impacto</b>	<b>Medidas de mitigación o compensación</b>
2. BIOTICO (Cont. ) b. Fauna	Se ahuyentará la fauna temporalmente.	Una vez se termine de acondicionar el sitio, la fauna original podrá retornar gradualmente.
3. SOCIOECONOMICO a. Salud	<p>Accidentes laborales</p> <p>Generación de desechos sólidos.</p> <p>Accidentes de tránsito</p> <p>Possible contagio por COVID</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se debe contar con el equipo de seguridad adecuado y botiquín.</li> <li>- Se colocarán vallas a lo largo del perímetro donde se construirá.</li> <li>- Se recogerán los residuos sólidos durante la etapa de construcción y posteriormente se realizará convenio con el municipio de Penonomé para la recolección de los desechos inorgánicos.</li> <li>- Adecuada señalización vial.</li> <li>- Se colocarán letreros de advertencia y de uso obligatorio de mascarillas en los sitios de trabajo.</li> </ul>
b. Empleomanía	<p>Generación de Empleos.</p> <p>Incremento de la economía local y nacional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se contratará personal del área.</li> <li>- Mediante el pago de los impuestos de construcción y de operación.</li> </ul>

## CUADRO N° 3

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ"

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

## 10.2. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN, ENTE RESPONSABLE Y COSTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL.

Impacto	Medidas de Mitigación	Ente Responsable	Costo de la gestión Ambiental.
Compactación de suelo y erosión	1.- Evitar movilizar la maquinaria a lugares donde no sea necesario.	PROMOTOR	B/. 500.00
Aire/ Ruidos	1. Revisión mecánica de la maquinaria que labora en el proyecto 2. Horario adecuado de trabajo	PROMOTOR	B/. 600.00
Generación de malos olores	Mantener limpia el área y recoger continuamente la basura.	PROMOTOR	B/. 1800.00

## CUADRO N° 3 (cont....)

**10.2. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN, ENTE RESPONSABLE Y COSTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL. (Cont....)**

**PROYECTO: “VILLAGE SANTA CRUZ”  
PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.**

Impacto	Medidas de Mitigación	Ente Responsable	Costo de la gestión Ambiental.
Generación de aguas residuales.	Se colocarán letrinas portátiles. En la etapa de operación se canalizarán al sistema de tanques sépticos.	PROMOTOR	B/ 3100.00 .
Generación de desechos sólidos	En la etapa de construcción, así como de operación se recogerán y se llevarán al vertedero municipal.	PROMOTOR	B/ 2500.00
Accidentes laborales	*Los empleados deben utilizar el equipo de seguridad adecuado durante la realización de labores *Contar con botiquín de primeros auxilios. *Tomar las medidas biosanitarias para prevenir el COVID	PROMOTOR	B/.1800.00

**CUADRO N° 4**  
**PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ"**  
**PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.**

**10.3. MONITOREO Y CONTROL**

Acción a Monitorear	Responsable	Ente supervisor	Monitoreo semanal	Monitoreo Quincenal	Monitoreo Bi-mensual	Monitoreo Anual.
Presentación de E.I.A. a MIAMBIENTE	Promotor	MIAMBIENTE	X	X		
Solicitud de Permiso a otras instituciones.	Promotor	MIAMBIENTE MIVI SALUD MITRADEL	X	X		
Construcción de infraestructuras de acuerdo a lo establecido	Promotor	MIAMBIENTE MIVI MUNICIPIO	X	X	X	
Verificación del buen funcionamiento de sistema de recolección de aguas residuales.	Promotor	MIAMBIENTE MINSA			X	X
Los desechos sólidos se están recogiendo adecuadamente.	Promotor	MIAMBIENTE MINSA.			X	X
Se cuenta con todo el equipo de seguridad.	Promotor	MINSA MITRADEL			X	X
Adecuado funcionamiento del proyecto	Promotor	MUNICIPIO MIVI MIAMBIENTE			X	X

## PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ"

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

## 10.4. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD /MESES	1	2	3	4	5	6	7	8...24
Presentación y aprobación del E.I.A. Cat. 1								
Tramitación de permiso en autoridades competentes.								
Actividades de construcción de infraestructuras								
Verificar que se construyó de acuerdo a lo establecido en los planos de construcción								
Inicio de etapa de operación del proyecto								
Aplicación de Plan de Manejo Ambiental de acuerdo a lo establecido en el Es.I.A.								
Monitoreo en conjunto con las instituciones supervisoras								

**10.7. PLAN DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE FAUNA Y FLORA**

No aplica para este proyecto.

**10.11. COSTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL.**

Ver cuadro Nº 3

**12. LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y LAS FIRMAS RESPONSABLES.****12.1. Firmas debidamente notariadas.**

Ver página siguiente.

**12.2. Número de Registro de Consultores.**

Ver página siguiente.

**LISTADO DE PROFESIONALES QUE ELABORARON EL ESTUDIO DE  
IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA 1**

ING. AGR. JORGE LUIS CARRERA AGUILAR

CED. N° 2-83-714

IRC-006-03

*2-83-714*

ING. DIGNO MANUEL ESPINOSA

CED N° 4-190-530

DINEORA EIA 037-98

*4-190-530*  
Digno Manuel Espinosa G.  
CONSULTOR AMBIENTAL  
Res. N°. I.A. 037-98

Yo, hago constar que he cotejado (2) firma(s),  
plasmada(s) en este documento, con la(s) que  
aparece(n) en su(s) documento(s) de identidad  
personal o en su(s) fotocopia(s), y en mi opinión  
son similares, por lo que la(s) considero  
auténtica(s).

*Jorge Luis Carrera Aguilar*  
*2-83-714*  
*Digno Manuel Espinosa*  
*4-190-530*  
Herrera 14 DIC 2021

*Testigo* *Testigo*  
*Licda. Rita Estrella Huerta Solis*  
Notaria Pública de Herrera



## 13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 13.1. Conclusiones

- Este proyecto es ambientalmente viable ya que los impactos generados son mitigables con medidas conocidas y fáciles de aplicar.
- El proyecto generara una cantidad de empleos directos e indirectos contribuyendo a mejorar la forma de vida del personal que se beneficiara con el mismo.
- Con la implementación de este proyecto se dará un impulso a este sector de la economía en la región.

### 13.2. Recomendaciones.

- Implementar el proyecto y tomar en cuenta cada una de las indicaciones dada en el Plan de Manejo Ambiental.
- Acatar recomendaciones de MIAMBIENTE, MINSA, MIVIOT, Ministerio de Trabajo y otras instituciones inherentes al proyecto.
- Tramitar todos los permisos necesarios para la realización del proyecto y demás requerimientos exigidos por la ley.
- No realizar acciones que vayan en detrimento de la población o del ambiente circundante.

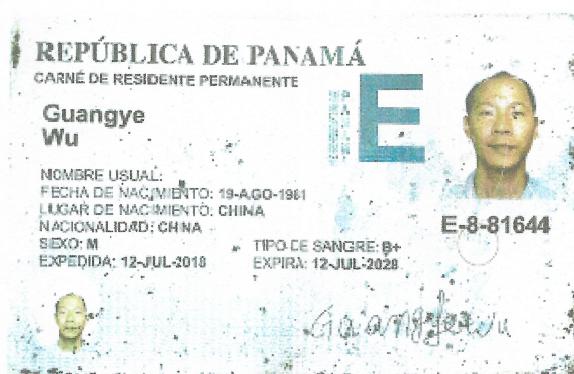
## 14. BIBLIOGRAFÍA

- **Autoridad Nacional del Ambiente.** Informe ambiental, Panamá 1998.
- **Autoridad Nacional de Ambiente.** Decreto ejecutivo 123 del 14 de Agosto de 2009. Reglamentación del capítulo II del título IV de la ley 41 del 01 de julio de 1998 y se deroga Decreto ejecutivo 209 del 05 de septiembre del 2,006.
- **Autoridad Nacional del Ambiente.** Manual Operativo de Evaluación de Impacto Ambiental, Panamá. 2,001.
- **Canter. W. Larry** Manual de Evaluación de Impacto Ambiental, Colombia 2,000.
- **Contraloría General de La Republica.** Dirección de Estadística y Censo, Panamá, 2,000.
- **Contraloría General de La Republica.** Estadística Panameña, Situación Física, Panamá, 2,004 -05.
- **INRENARE.** Departamento de Vida silvestre La fauna silvestre panameña, 1998.
- **Instituto Geográfico Tommy Guardia.** Atlas Nacional de La Republica de Panamá, 2007.
- **Ministerio de Comercio e Industrias.** Normas para aguas residuales. Panamá, 2000.
- **Ministerio de Vivienda.** Plan Normativo del municipio de Penonomé.

# ANEXOS

# ANEXOS N° 1

## DOCUMENTOS LEGALES





### Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: JAIME ROGER SALGADO DUARTE  
 FECHA: 2021.12.14 09:49:05 -05:00  
 MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
 LOCALIZACIÓN: COCLE, PANAMA

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

462397/2021 (0) DE FECHA 12/13/2021

QUE LA SOCIEDAD

INVERSIONES CEMEWU, S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155669471 DESDE EL MARTES, 28 DE AGOSTO DE 2018

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: YU YOU PAN NG

SUSCRIPtor: GUANGYE WU

AGENTE RESIDENTE: M. GEORGE & ASOCIADOS

DIRECTOR / PRESIDENTE: GUANGYE WU

DIRECTOR / SECRETARIO: YU YOU PAN NG

TESORERO: YU YOU PAN NG

DIRECTOR: XINHAO WU

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD LA TENDRÁ EL PRESIDENTE Y DURANTE SU AUSENCIA LA TENDRÁ EL SECRETARIO O LA PERSONA QUE LA JUNTA DIRECTIVA DESIGNE A TALES EFECTOS.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

- DETALLE DEL CAPITAL:

EL CAPITAL SOCIAL SERÁ DE DIEZ MIL DÓLARES (US\$10,000.00) AMERICANOS, DIVIDIDO EN CIEN (100) ACCIONES NOMINATIVAS ÚNICAMENTE DE UN VALOR NOMINAL DE CIEN DÓLARES (US\$100.00) AMERICANOS, CADA UNA.

ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

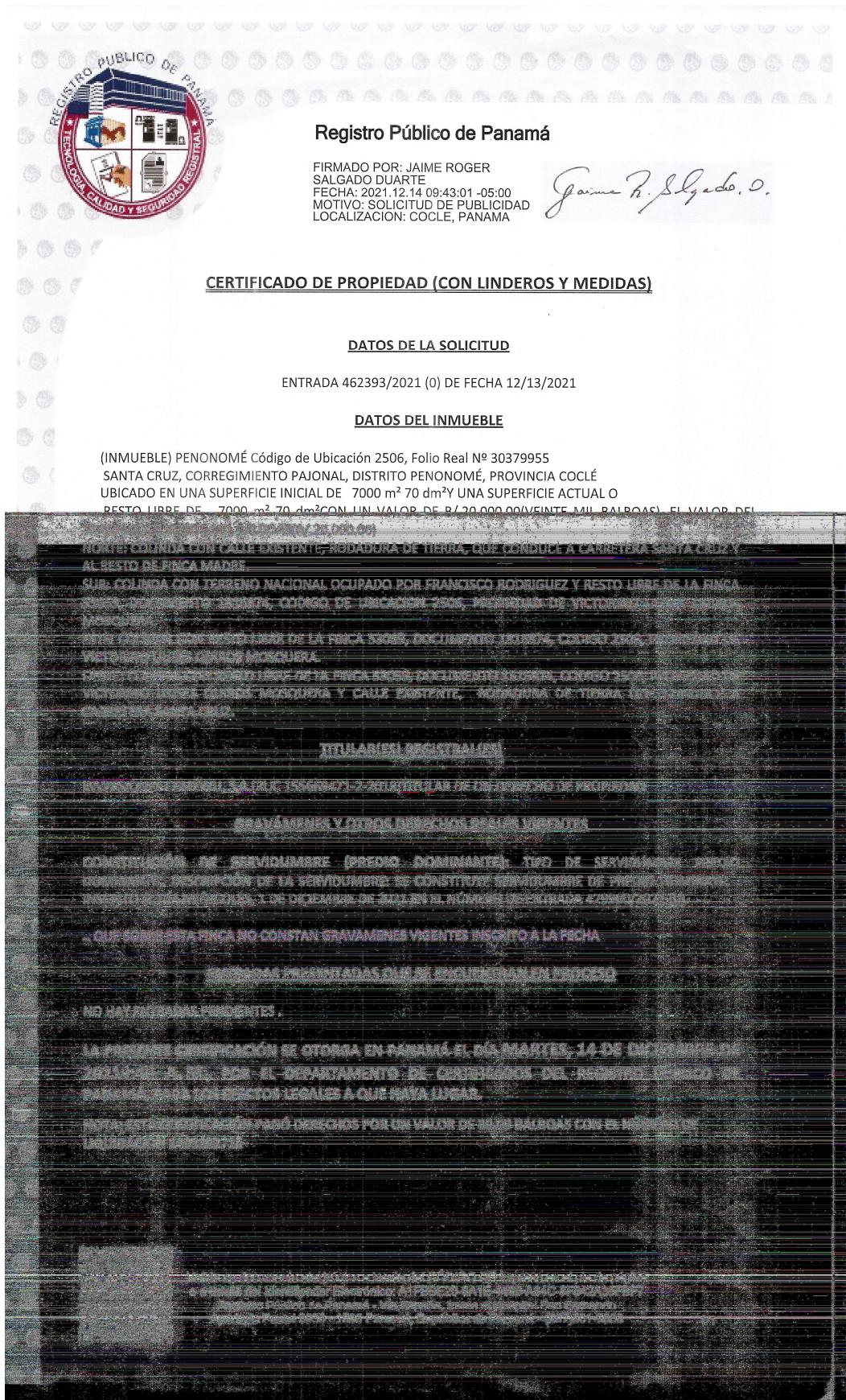
EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 14 DE DICIEMBRE DE 2021 A LAS 9:45  
 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403282737



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: D1B11EBB-09BC-483C-AD93-EF33A9BB2638  
 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**

FIRMADO POR: JAIME ROGER SALGADO DUARTE  
FECHA: 2022-02-17 09:02:07 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: COCLE, PANAMA

*Jaime R. Salgado, O.*

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD (CON LINDEROS Y MEDIDAS)**

**DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 63713/2022 (0) DE FECHA 02/16/2022

**DATOS DEL INMUEBLE**

(INMUEBLE) PENONOMÉ Código de Ubicación 2506, Folio Real Nº 30386214  
CORREGIMIENTO PAJONAL, DISTRITO PENONOMÉ, PROVINCIA COCLÉ  
UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 3065 m<sup>2</sup> 91 dm<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 3065 m<sup>2</sup> 91 dm<sup>2</sup> CON UN VALOR DE B/.10,000.00(DIEZ MIL BALBOAS). EL VALOR DEL TRASPASO ES DIEZ MIL BALBOAS(B/.10,000.00)  
DEL PUNTO 1 AL 2: LIMITA CON CALLE EXISTENTE, RODADURA DE TIERRA- A CARRETERA SANTA CRUZ-FIN DE CALLE.; DEL PUNTO 2 AL 3: LIMITA CON TERRENO NACIONAL, OCUPADO POR FRANCISCO RODRIGUEZ.  
DEL PUNTO 3 AL 4: LIMITA CON TERRENO NACIONAL, OCUPADO POR FRANCISCO RODRIGUEZ.  
DEL PUNTO 4 AL 5: LIMITA CON RESTO DE LA FINCA 53059-2506, PROPIEDAD DE VICTORINO ULISES QUIRÓS MOSQUERA.  
DEL PUNTO 5 AL 1: LIMITA CON EL RESTO LIBRE DE LA FINCA 53059-2506, PROPIEDAD DE VICTORIANO ULISES QUIRÓS MOSQUERA.

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**

INVERSIONES CEMEWU, S.A.(RUC 155669471-2-2018)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

**CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE (PREDIO DOMINANTE):** TIPO DE SERVIDUMBRE SERVIDUMBRE DE PREDIO DOMINANTE (DE PASO). DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE: SOBRE EL FOLIO REAL 53059-2506, CONSTA INSCRITA SERVIDUMBRE DE PREDIO SIRVIENTE A FAVOR DE ESTE FOLIO REAL...PARA MÁS DETALLES VER DOCUMENTO DIGITALIZADO.. INSCRITO EL DÍA MIÉRCOLES, 2 DE FEBRERO DE 2022 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 23029/2022 (0).

**QUE SOBRE ESTA FINCA NO CONSTAN GRAVAMENES VIGENTES INSCRITO A LA FECHA**

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 17 DE FEBRERO DE 20229:01 A. M., 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 1403372809

Validé su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 3FDD8ADA-D158-4F52-9DBA-5C6E305FA932  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

# ANEXOS N° 2

## FOTOS



*FOTO JORGE CARRERA CONSULTOR*

**VISTAS DEL TERRENO Y SITIO DONDE SE CONSTRUIRÁ**



*FOTO JORGE CARRERA CONSULTOR*

**VILLAGE SANTA CRUZ**



**FOTOS JORGE CARRERA CONSULTOR**

**EDIFICACIONES Y RESIDENCIAS QUE SE ENCUENTRAN CERCA  
DEL PROYECTO**



**VILLAGE SANTA CRUZ**

# ANEXOS N° 3

## ENCUESTAS

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 1**PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".****PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.****UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.****FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.****Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Nelson TapiaNo. Cédula: 110**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Agricultura.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera .2. Agua  Luz  Teléfono  Servicio Higiénico  Letrina .3. Casa: Propia  Alquilada .**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No 

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué Oportunidad de trabajo

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que procure brindar empleo a moradores cercanos al proyecto

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto

Si

No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 2

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.

FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.

**Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Octavia JiménezNo. Cédula: P/D**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Subsidada.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera .2. Agua  Luz  Teléfono  Servicio Higiénico  Letrina .3. Casa: Propia  Alquilada .**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No 

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué los terrenos aledaños adquieren mayor valor

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que se tenga cuidado con el manejo de equipo pesado

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si   
No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 3**PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".****PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.****UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.****FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.****Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Katherine MagallónNo. Cédula: P/D**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Amo de casa.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera \_\_\_\_\_.2. Agua  Luz  Teléfono \_\_\_\_\_ Servicio Higiénico  Letrina \_\_\_\_\_.3. Casa: Propia  Alquilada \_\_\_\_\_.**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No \_\_\_\_\_

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué plazas de trabajo

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que se cumplan con todas las normas establecidas por las autoridades correspondiente

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto  
No  Por qué?

Si

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 4**PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".****PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.****UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.****FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.****Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Paola MendozaNo. Cédula: 110**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Comerciante.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera \_\_\_\_\_.2. Agua  Luz  Teléfono \_\_\_\_\_ Servicio Higiénico  Letrina \_\_\_\_\_.3. Casa: Propia  Alquilada \_\_\_\_\_.**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No \_\_\_\_\_

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué aumento económico y turístico en la comunidad

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que promueva brindar empleo a moradores cercanos al proyecto

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si   
No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 5

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.

FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.

**Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: William AlveoNo. Cédula: 10**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Compraventa.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera .2. Agua  Luz  Teléfono  Servicio Higiénico  Letrina .3. Casa: Propia  Alquilada .**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No 

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué los terrenos aledaños adquieren mayor valor

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Tener precaución con el tráfico de equipo pesado

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si   
No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 6

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.

FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.

**Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Crescencio TapiaNo. Cédula: 810**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Subido.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**

1. Zinc  Bloque  Madera \_\_\_\_\_.
2. Agua  Luz  Teléfono \_\_\_\_\_ Servicio Higiénico  Letrina \_\_\_\_\_.
3. Casa: Propia  Alquilada \_\_\_\_\_.

**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?  
Sí  No \_\_\_\_\_
2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?  
\_\_\_\_\_

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué \_\_\_\_\_

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

La actividad no riñe con la tranquilidad vecinal

Que procura dejar áreas verdes

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si   
No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 7

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.

FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.

**Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Maria AguilavNo. Cédula: 110**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Profesora.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera .2. Agua  Luz  Teléfono  Servicio Higiénico  Letrina .3. Casa: Propia  Alquilada .**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No 

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué \_\_\_\_\_

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que se de adecuada recolección de los desechos sólidos y líquidos

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si   
No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 8

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.

FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.

**Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Edmiges AlíeoNo. Cédula: NID**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Agricultura.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera \_\_\_\_\_.2. Agua  Luz  Teléfono \_\_\_\_\_ Servicio Higiénico  Letrina \_\_\_\_\_.3. Casa: Propia  Alquilada \_\_\_\_\_.**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No \_\_\_\_\_

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Si  No \_\_\_\_\_

Por qué oportunidad de trabajo

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que se de buen manejo de las aguas residuales  
y pluviales

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si   
No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 9

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.

FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.

**Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Benigno TapiaNo. Cédula: 110**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Albañil.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera .2. Agua  Luz  Teléfono  Servicio Higiénico  Letrina .3. Casa: Propia  Alquilada .**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí  No 

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué Fuente de empleo

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que se de buen manejo de los desechos, aguas residuales y pluviales.

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto      Si   
No \_\_\_\_\_ Por qué?

## ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 10

PROYECTO: "VILLAGE SANTA CRUZ".

PROMOTOR: INVERSIONES CEMEWU, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE PAJONAL, DISTRITO DE PENONOME,  
PROVINCIA DE COCLE.

FECHA DE REALIZACIÓN: 1 DE FEBRERO DE 2023.

**Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad sobre el proyecto "Village Santa Cruz".

**ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS**Nombre: Jenniffer GonzalesNo. Cédula: 110**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza Ama de casa.**CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**1. Zinc  Bloque  Madera \_\_\_\_\_.2. Agua  Luz  Teléfono  Servicio Higiénico  Letrina \_\_\_\_\_.3. Casa: Propia  Alquilada \_\_\_\_\_.**OPINION DE LA COMUNIDAD SOBRE EL PROYECTO.**

1. Tiene conocimiento sobre la implementación de este proyecto comercial denominado Village Santa Cruz?

Sí \_\_\_\_\_ No 

2. Considera que este proyecto es necesario en la comunidad?

Sí  No \_\_\_\_\_

Por qué oportunidad de empleo

3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

Positivo

4. Qué recomendaciones le daría usted al promotor del proyecto para que se desarrolle en forma armónica con la comunidad y el medio ambiente?

Que la actividad no rñe con la tranquilidad vecinal

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto Si

No \_\_\_\_\_ Por qué?

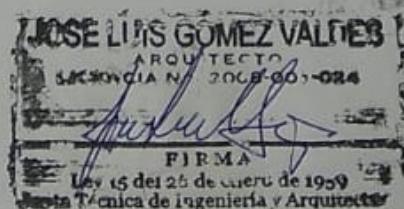
# ANEXOS N° 4

## OTROS DOCUMENTOS Y PLANOS

<p>Aguadulce 17 de diciembre del 2021</p> <p>Arquitecta Blanca de Tapia Directora Nacional de Control y Orientación del Desarrollo Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.</p> <p>E. S. D</p> <p>Respetada Arquitecta Blanca de Tapia</p> <p>Por este medio me dirijo con un cordial saludo y éxitos en sus labores profesionales, queremos encarecidamente la revisión presentada a la asignación de uso de suelo zona C-1 (COMERCIAL URBANO DE TURISMO), de las fincas N° 30379955 Propiedad de INVERSIONES CEME WU, Ubicado en SANTA CRUZ, Corregimiento PAJONAL, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé.</p> <p>Este proyecto está constituido por las Fincas N°30379955 código de ubicación 2506 con un área 7000m<sup>2</sup> 70d m<sup>2</sup>, Fincas N° 30379955 código de ubicación 2506.</p> <p>Este proyecto tiene la finalidad de ofrecer área comercial que cumplan con todas las normas y disposiciones legales de la zonificación</p> <p>El proyecto constara de un Hotel tipo campestre, por lo que solicito la asignación del código de uso de suelo C-1 (Comercial Urbano de Turismo).</p>	<p>VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCIÓN REGIONAL DE COCLÉ DEPARTAMENTO DE CONTROL Y ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO</p> <p>No. DE CONTROL: FECHA: 7-ENERO-22 RECIBIDO: <i>Su Gómez</i></p>
--	---

Agradezco su Atención  
Guangye Wu  
Representante legal

SELLO Y FIRMA DEL PROFESIONAL  
José Luis Gómez  
IDONEIDAD N° 2008-001-024  
CEL 6452-5575





## REPÚBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE CONTROL Y ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO

RESOLUCIÓN No. 309 - 2022(De 13 de abril de 2022)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales,

## CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo recibió del arquitecto José Luis Gómez Valdés, solicitud de asignación de uso de suelo o código de zona C-1 (Comercial Urbano de Turismo), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30379955, con código de ubicación 2506, con una superficie total de 7000 m<sup>2</sup> + 70 dm<sup>2</sup>, ubicado en Santa Cruz, corregimiento Pajonal, distrito de Penonomé, provincia de Coclé, propiedad de INVERSIONES CEMEWU, S.A. y cuyo representante legal es Guangye Wu;

Que de conformidad al numeral 19, artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, le corresponde al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas;

Que en razón del Decreto Ejecutivo No.472 de 13 de marzo de 2020, que establece el estado de Emergencia por pandemia COVID-19 y en razón del Decreto Ejecutivo No.961 de 18 de agosto de 2020 que reglamenta las sanciones aplicadas por la autoridad sanitaria, modificado por el Decreto Ejecutivo No.61 de 8 de enero de 2021, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, decide acogerse a la modalidad de consulta pública establecida en la Ley 6 de 1 de febrero de 2006 y Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, el cual modificó el artículo 21 del Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, que le da la potestad al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de escoger la modalidad de participación ciudadana aplicable y la única excepción es en cuanto a solicitudes de proyectos estatales;

Que para dar fiel cumplimiento al proceso de participación ciudadana adoptando la modalidad de consulta pública, establecido en la Ley 6 de 22 de enero de 2002 y la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, modificada mediante el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, se fijó el aviso de convocatoria el día 4 de febrero de 2022, por un término de diez (10) días consecutivos en los estrados de la institución, y se desfijó el 21 de febrero de 2022, a las 12:00 m.d., con el objeto de poner a disposición del público en general información base un tema específico y se solicitan opiniones, propuestas o sugerencias de los ciudadanos y/o organizaciones sociales y a su vez se colocó en un lugar visible en la Junta Comunal del corregimiento de Penonomé;

Que la Junta de Planificación Municipal del distrito de Penonomé, no está activa, por lo tanto, dentro del expediente no hay opinión al respecto;

Que de acuerdo al acápite C, artículo 11, capítulo V, del Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, en su último párrafo indica lo siguiente: "De no contar un distrito con Junta de Planificación Municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano (actualmente Dirección de Control y Orientación del Desarrollo) del Ministerio de Vivienda emitirá un



informe técnico y posteriormente elaborará una Resolución solicitud”;

Que se solicita la asignación de uso de suelo o código de zona de Turismo), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para con código de ubicación 2506, con una superficie total de 70 construcción de un hotel tipo campestre;

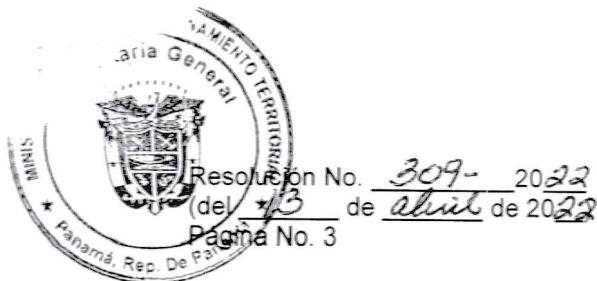
Que el proyecto se encuentra en una zona fuera del ejido de la acuerdo al estudio urbanístico en un radio de 500 metros a podemos ver algunos usos residenciales de baja densidad, público;

Que el sector cuenta con instalaciones de distribución de suficiente capacidad para alimentar el proyecto, actualmente está en manos de la empresa Naturgy;

Que según plano catastral N°020606-41952 del 21 de abril de 2021 el 22 de septiembre de 2021, el acceso al lote se da por una senda en rodadura de tierra, carretera que conduce a Santa Cruz;

Que según el arquitecto tramitante ya se está en coordinación con la Autoridad Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (I.D.A.A.N) para que las condiciones existentes, de igual modo se someterá a la construcción para este proyecto (Acueducto), adicionalmente se trata de un pozo, por otro lado, el alcantarillado sanitario se manejará mediante tratamiento individual mediante pruebas de percolación de aguas;

Que mediante Informe Técnico 009-2022 de 25 de febrero de 2022 de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda, Desarrollo Territorial, de la Regional de Coclé considera técnicamente la asignación de uso de suelo o código de zona C-1 (Comercial) del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 3 ubicación 2506, ubicado en Santa Cruz, corregimiento Pajonal, provincia de Coclé;



**CUARTO:** Enviar copia de esta Resolución al Municipio de Pe  
subsiguientes.

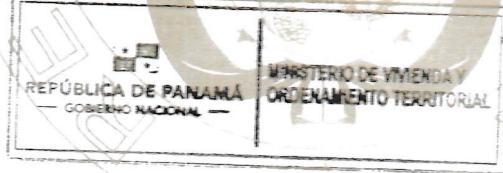
**QUINTO:** Contra esta Resolución cabe el recurso de Reconsid  
de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro del término c  
contados a partir de la fecha de notificación de esta Resoluci

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 38 de 31 de julio de 2000;  
Ley 6 de 22 de enero de 2002;  
Ley 6 de 1 de febrero de 2006;  
Ley 61 de 23 de octubre de 2009;  
Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de ma  
Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de d  
Resolución No.4-2009 de 20 de ener  
Resolución No.89-94 de 1 de junio de

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
ROGELIO PAREDES ROBLES  
Ministro

  
ARQ. JOSÉ GÓMEZ  
Viceministro  
Territorial



ES FIE  




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

Entregado a Ag. G. M.

RESOLUCIÓN No. 999 - 2022

(De 12 de Octubre de 2022)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

**CONSIDERANDO:**

Que la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, recibió del arquitecto José L. Gómez V., solicitud de asignación de código de zona o uso de suelo C-1 (Comercial Urbano de Turismo) del Plan Normativo vigente de la ciudad de Penonomé, según Resolución No.89-1994 de 1 de junio de 1994, para el folio real 30386214 (F), con código de ubicación 2506, con una superficie de 3,065 m<sup>2</sup> + 91 dm<sup>2</sup>; ubicado en el sector de Santa Cruz, corregimiento de Pajonal, distrito de Penonomé, provincia de Coclé; propiedad de la sociedad INVERSIONES CEMEWU, S.A., cuyo representante legal es GUANGYE WU;

Que de conformidad al numeral 19, artículo 2, de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, le corresponde al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas;

Que en razón del Decreto Ejecutivo No.472 de 13 de marzo de 2020 que establece el estado de Emergencia por pandemia COVID-19 y en razón del Decreto Ejecutivo No.961 de 18 de agosto de 2020, que reglamenta las sanciones aplicadas por la autoridad sanitaria, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial decide acogerse a la modalidad de consulta pública establecida en la Ley 6 del 2006 y el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, el cual modificó el artículo 21 del Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, que le da la potestad al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de escoger la modalidad de participación ciudadana aplicable y la única excepción es en cuanto a solicitudes de proyectos estatales (ver numeral 1 del artículo 1 del Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010);

Que para dar fiel cumplimiento del proceso de participación ciudadana adoptando la modalidad de consulta pública, establecido en la Ley 6 de 1 de febrero del 2006, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo del 2007, modificada mediante el Decreto Ejecutivo No. 782 del 22 de diciembre del 2010, se fijó el aviso de convocatoria el día 16 de junio de 2022 por un término de diez (10) días consecutivos en los estrados de la institución, y se desfijó el día 1 de julio de 2022, a las 12:00 p.m. con el objeto de poner a disposición del público en general información base sobre un tema específico y se solicitan opiniones, propuestas o sugerencias de los ciudadanos y/o organizaciones sociales (ver numeral 1 del artículo 25 de la Ley 6 de 22 de enero de 2002 Ley de Transparencia);

Que la Junta de Planificación Municipal de Penonomé, se encuentra inactiva; por lo cual dentro del expediente no hay opinión técnica referente a la solicitud;

Que de acuerdo al artículo 11, capítulo V, del Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, en su último párrafo indica que "de no contar un distrito con Junta de Planificación Municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda (hoy Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial) emitirá un informe técnico, y posteriormente elaborará una Resolución para aprobar o negar la solicitud";



Que el Departamento de Control y Orientación de la Regional de Pajonal remite a la Junta Comunal de Coclé el aviso de consulta pública para que sea fijado en un lugar visible por un término de diez (10) días hábiles con el objetivo de poner a disposición del público en general sobre el trámite que se solicita en nuestra Institución;

Que la solicitud presentada por el arquitecto José Luis Gómez es con la intención de desarrollar un proyecto de tipo comercial turístico, que consiste en la construcción de un (1) hotel tipo campestre, con el objetivo de brindar a los turistas un proyecto turístico acorde con las necesidades requeridas;

Que respecto al análisis en materia del ordenamiento del territorio en sí, la solicitud de asignación de código de zona o uso de suelo C-1 (Comercial Urbano de Turismo) del Plan Normativo vigente de la ciudad de Penonomé, según Resolución No.89-1994 de 1 de junio de 1994; la norma solicitada pertenece al plan normativo que rige el sector, y la misma está orientada para el desarrollo de un hotel turístico tipo campestre, y en virtud de la demanda de este tipo de proyectos y por el gran movimiento de actividades propias del comercio de servicio que se encuentra en pleno desarrollo en este sector de Pajonal, constituye un proyecto importante y que por demás garantizará un beneficio dentro de la comunidad;

Que el acceso principal a este proyecto es por medio de un camino existente, que cuenta con una servidumbre de 12.80 metros, y que conecta con la carretera Santa Cruz, que cuenta con una servidumbre de 20.00 metros, según plano catastral No.020606-42136;

Que el área donde se pretende desarrollar el proyecto, cuenta con la infraestructura (luz, telefonía y telecomunicación) para el desarrollo comercial, sin evidente afectación al sector y al área colindante;

Que mediante nota fechada del 27 de mayo de 2022, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, certificó que: "le informamos que este sector no cuenta con los servicios de acueducto ni de alcantarillado sanitario pertenecientes al IDAAN";

Que el promotor del proyecto deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y el tratamiento y disposición de las aguas servidas y desechos sólidos del proyecto, de manera que cumpla con toda la infraestructura necesaria para la dotación de todos los servicios básicos, sin perjuicio del entorno residencial;

Que mediante el Informe Técnico No.026-2022 de 26 de julio 2022, emitido por la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Regional de Coclé, recomienda según inspección realizada y tomando en cuenta todas las referencias y condiciones del proyecto, que la solicitud del arquitecto José Gómez, es factible, por lo que se recomienda aprobar la asignación de código de zona o uso de suelo C-1 (Comercial Urbano de Turismo) del Plan Normativo vigente de la ciudad de Penonomé, según Resolución No.89-1994 de 1 de junio de 1994, para el folio real 30386214 (F), con código de ubicación 2506;

Que con fundamento a lo anteriormente expuesto,

#### RESUME:

**PRIMERO: APROBAR** la asignación de código de zona o uso de suelo C-1 (Comercial Urbano de Turismo) del Plan Normativo vigente de la ciudad de Penonomé, según Resolución No.89-1994 de 1 de junio de 1994, para el folio real 30386214 (F), con código de ubicación 2506, con una superficie de 3,065 m<sup>2</sup> + 91 dm<sup>2</sup>; ubicado en el sector de Santa Cruz, corregimiento de Pajonal, distrito de Penonomé, provincia de Coclé.

**SEGUNDO:** El uso comercial deberá acogerse a las regulaciones establecidas por el código de zona o uso de suelo C-1 (Comercial Urbano de Turismo) del Plan Normativo vigente de la ciudad de Penonomé, según Resolución No.89-1994 de 1 de junio de 1994.



**TERCERO:** El promotor se compromete a contemplar soluciones del abastecimiento de agua potable, sistema sanitario y drenaje producir el proyecto sin afectación a la zona colindante y su entorno.

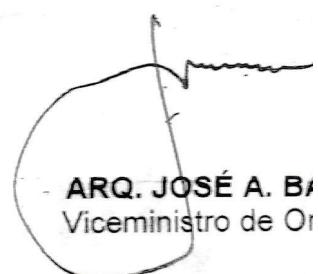
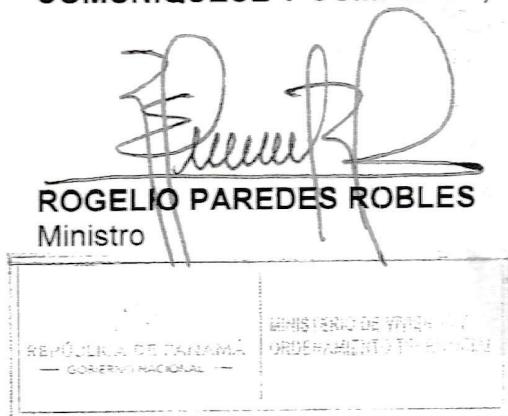
**CUARTO:** La presente aprobación está sujeta a la veracidad presentada en relación al memorial de la solicitud y a la ubicación 30386214 (F), con código de ubicación 2506.

**QUINTO:** Enviar copia de esta Resolución al Municipio correspondiente y a las autoridades competentes.

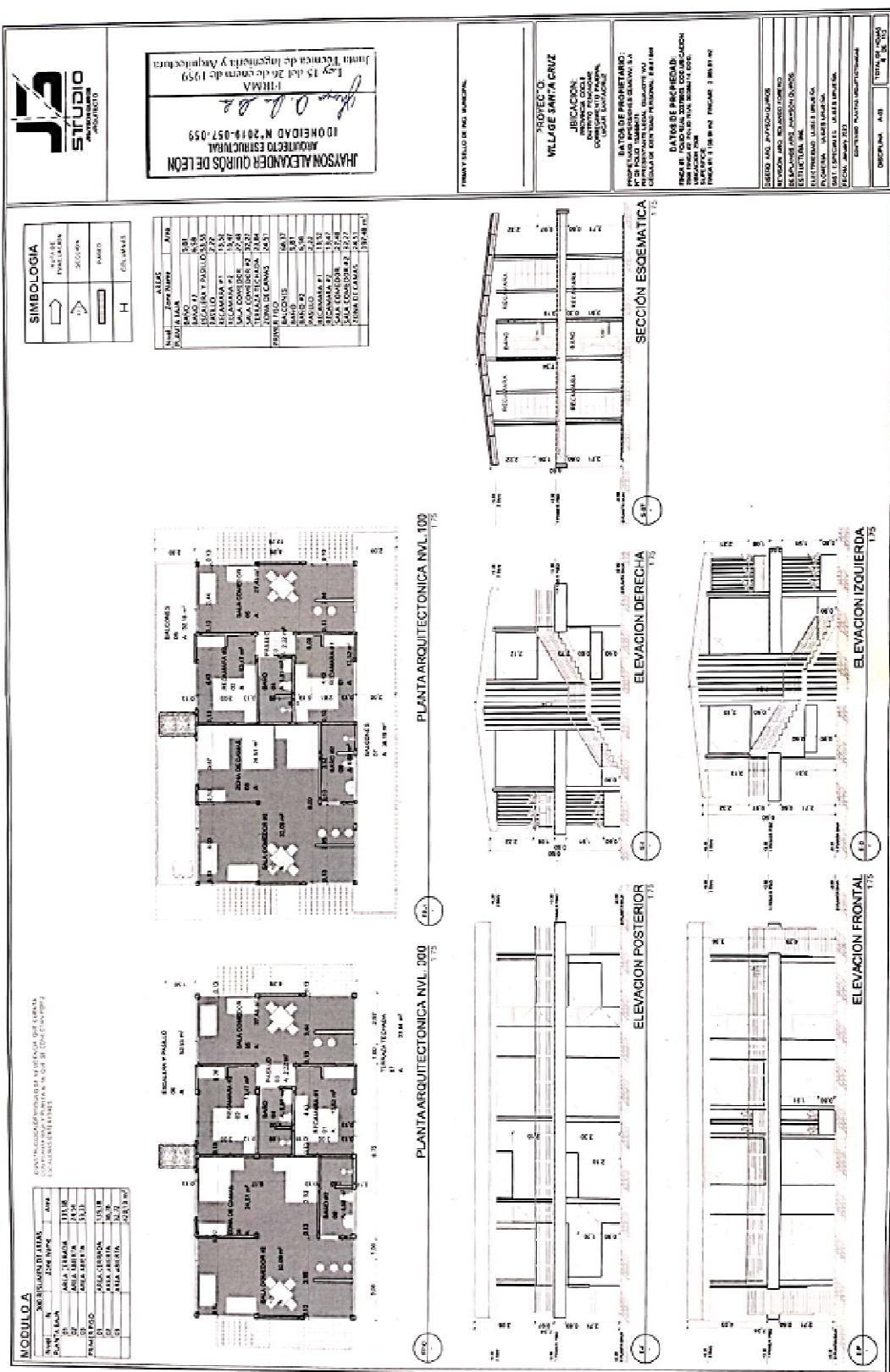
**SEXTO:** Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 38 de 31 de julio de 2000; Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2009; Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2009; Resolución No. 89-1994 de 1 de junio de 1994; Resolución No. 4-2009 de 20 de enero de 2009.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

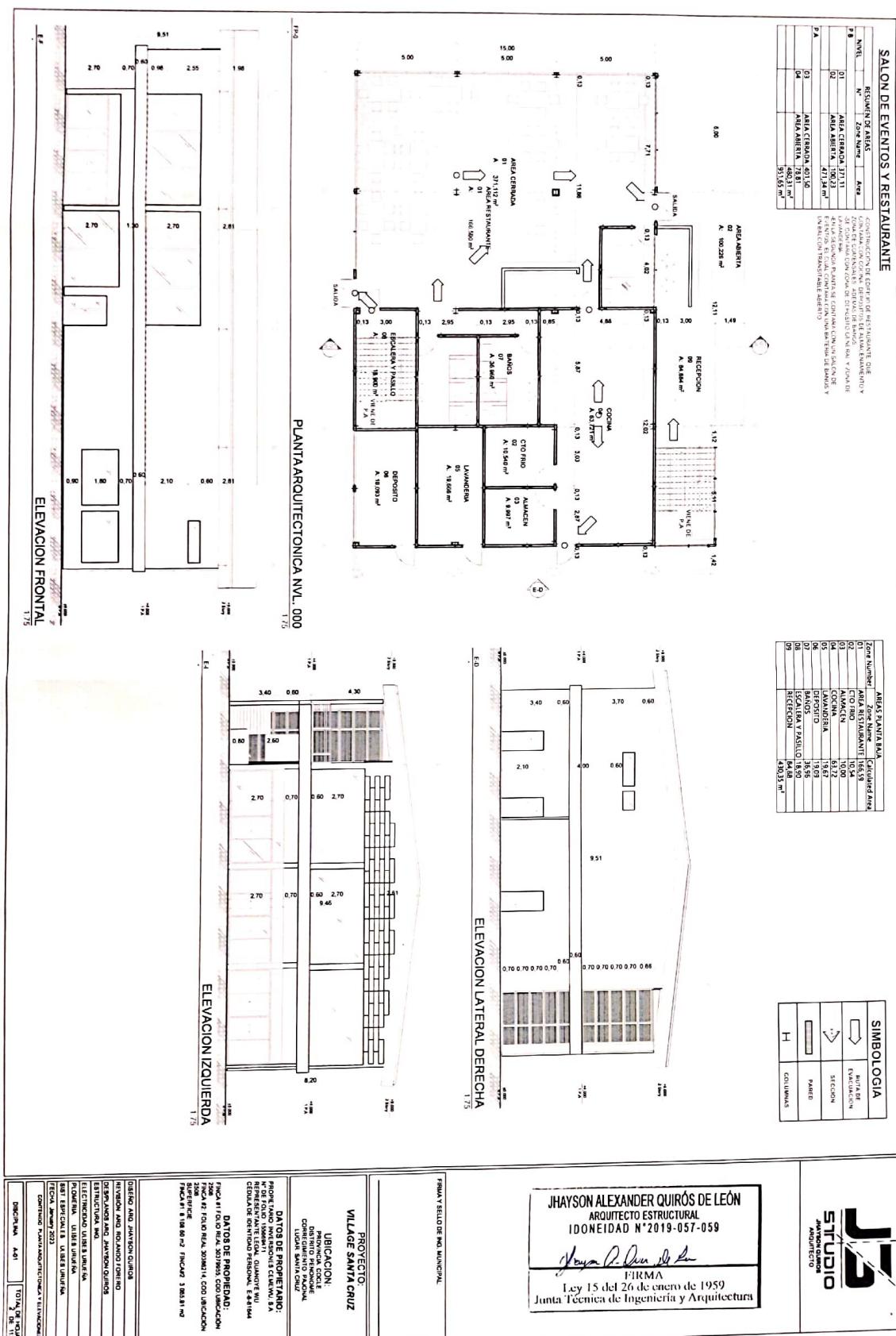


## **VILLAGE SANTA CRUZ**



## *VILLAGE SANTA CRUZ*

## **VILLAGE SANTA CRUZ**



## *VILLAGE SANTA CRUZ*

## **VILLAGE SANTA CRUZ**

## **VILLAGE SANTA CRUZ**