



CORREGIMIENTO SAN FELIPE, DISTRITO DE  
PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ

Consultor: Ing. José Antonio González V.

ARC-009-2022

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
CATEGORIA I

PROYECTO: BAJADA DEL ÑOPO.

PROMOTOR: CREATIVE DEVELOPMENT, INC.

**1.0 INDICE**

<b>2.0 RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
2.1.1 Persona a contactar.....	5
2.1.2 Números de teléfonos .....	5
2.1.3 Correo electrónico.....	5
2.1.4 Página web.....	5
2.1.5 Nombre y registro del consultor responsable .....	5
<b>3.0 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>6</b>
3.1 Alcance, Objetivos y Metodología .....	6
3.2 Categorización.....	7
<b>4.0 INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>12</b>
4.1 Información sobre el promotor (Jurídico).....	12
4.1.1 Tipo de empresa .....	12
4.1.2 Ubicación .....	12
4.1.3 Certificado de Existencia Legal .....	12
4.1.4 Certificado de registro de la Propiedad .....	12
4.1.3 Representante legal .....	12
4.2 Paz y salvo.....	12
<b>5.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD .....</b>	<b>13</b>
5.1 Objetivos y Justificación.....	14
5.2 Ubicación geográfica (Mapa 1:50000).....	14
5.2.1 Coordenadas UTM.....	15
5.3 Legislación y normas técnicas y ambientales que regulan el sector y el proyecto, obra o actividad.....	15
5.4 Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad.....	18
5.4.1 Etapa de Planificación.....	18
5.4.2 Etapa de Construcción .....	18
5.4.3 Etapa de Operación .....	19
5.4.4 Etapa de Abandono .....	19
5.5 Infraestructura a desarrollar y Equipo a utilizar .....	20
5.6.1 Servicios Básicos .....	33
5.6.2 Mano de Obra (fase de construcción y operación).....	34
5.7 Manejo y disposición de desechos.....	34
5.7.1 Desechos sólidos.....	34
5.7.2 Desechos líquidos .....	35
5.7.3 Desechos gaseosos .....	35

5.8 Concordancia con el plan de uso de suelo.....	35
5.9 Monto global de la inversión.....	35
<b>6.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO .....</b>	<b>36</b>
6.3.1 Uso de suelo.....	36
6.3.2 Deslinde de la propiedad.....	36
<b>6.4 Topografía .....</b>	<b>36</b>
<b>6.6 Hidrología.....</b>	<b>36</b>
6.6.1 Calidad de aguas superficiales .....	36
<b>6.7 Calidad del aire .....</b>	<b>37</b>
6.7.1 Ruido.....	37
6.7.2 Olores.....	37
<b>7.0 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO .....</b>	<b>38</b>
7.1 Características de la flora .....	38
7.1.1 Caracterización Vegetal e Inventario forestal.....	38
7.2 Características de la fauna .....	38
<b>8.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO .....</b>	<b>38</b>
8.1 Uso actual de la tierra en sitios colindantes.....	38
8.3 Percepción local sobre el proyecto.....	39
8.4 Sitios históricos, arqueológicos y culturales .....	42
8.5 Descripción del paisaje .....	42
<b>9.0 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS .....</b>	<b>43</b>
9.2. Identificación de los Impactos Ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros. ....	44
9.4 <i>Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto</i> .....	46
<b>10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.....</b>	<b>46</b>
10.1 Descripción de las medidas de mitigación específicas.....	47
10.2 Ente responsable de ejecución de las medidas.....	49
10.3 Monitoreo .....	49
10.4 Cronograma de ejecución.....	49
10.7 Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora .....	50
10.11 Costo de la Gestión Ambiental.....	50
<b>12. LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPAN EN LA ELABORACION DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL FIRMAS RESPONSABILIDADES.....</b>	<b>51</b>

<b>12.1. FIRMAS DEBIDAMENTE NOTARIADAS.....</b>	<b>51</b>
<b>12.2. NUMERO Y REGISTRO DE CONSULTORES.....</b>	<b>51</b>
<b><i>13.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</i></b>	<b><i>52</i></b>
<b><i>14.0 BIBLIOGRAFÍA .....</i></b>	<b><i>53</i></b>
<b><i>15.0 ANEXOS .....</i></b>	<b><i>54</i></b>

## 2.0 RESUMEN EJECUTIVO

El promotor del proyecto BAJADA DEL ÑOPO, el cual corresponde a una restauración y adecuación de espacios. El proyecto busca rescatar el valor arquitectónico de la edificación proponiendo un uso residencial y comercial. El proyecto contara con 3 niveles altos más Planta Baja, donde encontraremos 23 apartamentos y 3 locales comerciales. Planta Baja N 0.00, contara con 5 apartamentos, 2 locales comerciales, Lobby de acceso, patio común y área de equipos. Nivel 100, contara con 9 apartamentos, Nivel 200, contara con 9 apartamentos, Nivel 300, contara con 7 terrazas privadas que conectan con apartamentos en el nivel inferior y área de equipos, el mismo se desarrollara sobre la finca No. 13362, de la sección de propiedad de la provincia de Panamá y con código de ubicación 8701, con una superficie actual o resto libre de finca de  $733 \text{ m}^2 14 \text{ dm}^2$ , como propietaria de la finca la empresa CREATIVE DEVELOPMENT, INC., cuya Representación Legal la ejerce la Sociedad SEDALIA, S.A., cuyo Representante Legal es el Señor MIGUEL SANTOS GUTIERREZ RODRIGUEZ, con número de cédula 2-113-694.

El proyecto BAJADA DEL ÑOPO, corresponde a una restauración y adecuación de espacios. El proyecto busca rescatar el valor arquitectónico de la edificación proponiendo un uso comercial para generar un nuevo punto de encuentro dentro del casco antiguo de la ciudad de Panamá. El proyecto contara con 28 locales comerciales.

Con una superficie total de  $733 \text{ m}^2 14 \text{ dm}^2$ , ubicado en calle primera, casco antiguo, corregimiento de San Felipe, distrito de Panamá.

## **2.1 DATOS GENERALES DEL PROMOTOR**

Promotor: **CREATIVE DEVELOPMENT INC.**

Representante Legal: SEDALIA S.A.

Representante Legal de SEDALIA S.A.: **Miguel Santos Gutiérrez Rodríguez,**

Cedula: 2-113-694

Dirección: Panamá, Panamá

No. de teléfonos: 2032354

### ***2.1.1 Persona a contactar***

Ing. José Antonio González

### ***2.1.2 Números de teléfonos***

392-0305/ 62159876

### ***2.1.3 Correo electrónico***

jagonzalv@hotmail.com

### ***2.1.4 Página web***

No tiene

### ***2.1.5 Nombre y registro del consultor responsable***

Ing. José Antonio González V, Número de Registro: IRC-009-2019, actualización., ARC-009-2022.

### **3.0 INTRODUCCIÓN**

El presente Estudio de Impacto Ambiental se basa en lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N° 123 del 14 de agosto de 2009, el cual establece el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental para los proyectos que se desarrollen en nuestro país, y dentro de la lista de proyectos que ingresarán al citado proceso, en el artículo 16, se contempla dentro de la industria de la construcción.

De igual forma, este documento se ajusta a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, Que modifica el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009.

Este Estudio ha sido preparado bajo la responsabilidad del Ing. José Antonio González, Consultor Ambiental inscrito en el Registro Ambiental del Ministerio de Ambiente para la realización de estos estudios y ha elaborado el documento a petición del propietario.

El documento que a continuación presentamos brinda una información general del proyecto, las características ambientales del terreno sobre el cual se emplazará el proyecto, las posibles implicaciones ambientales de las actividades a desarrollarse y las respectivas medidas de mitigación ambiental.

#### ***3.1 Alcance, Objetivos y Metodología***

El documento que sometemos a la consideración del Ministerio de Ambiente contiene la información necesaria que permitirá conocer las características del proyecto, el ambiente afectado, los impactos potenciales no significativos que generará el proyecto y servirá como un importante instrumento de gestión ambiental para un mejor desarrollo de la obra en concordancia con su entorno.

La presentación ante la Autoridad Ambiental de este Estudio de Impacto Ambiental pretende cumplir con los siguientes objetivos:

- Contribuir al cumplimiento de las exigencias ambientales dispuestas en la legislación nacional panameña.
- Realizar un análisis de la situación ambiental actual y las posibles afectaciones en los distintos componentes del ambiente y así proponer medidas de mitigación para prevenir la degradación de la calidad del ambiente.

La metodología utilizada para la elaboración del documento, inició con una visita al sitio para realizar un reconocimiento del área y el levantamiento de la información que refleja la condición del área sin proyecto, posteriormente para seleccionar la categoría del Estudio presentado, el equipo consultor evaluó los cinco criterios de protección ambiental contemplados en el Artículo N° 23 del Decreto No. 123, determinándose que por el tipo de

construcción y las condiciones existentes el proyecto no generará impactos ambientales significativos, por lo que se presenta en categoría I.

Una vez determinada la categoría del EsIA, se revisó documentación bibliográfica, y se procederá a realizar el Plan de Comunicación en el área de influencia directa del proyecto, a través de la aplicación de encuestas y entrevistas en el área de proyecto.

El proceso completo de elaboración del EsIA, fue desarrollado en un tiempo de veinticinco (25) días.

### **3.2 Categorización**

Para seleccionar la categoría del Estudio presentado, el equipo consultor, consideró los cinco criterios de protección ambiental contemplados en el Artículo N° 23 del Decreto No. 123, que reglamenta el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. Estos criterios se analizan a continuación.

**Criterio 1. Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general. Para determinar la concurrencia del nivel de riesgo, se considerarán los siguientes factores:**

- a. La generación, recolección, almacenamiento, transporte o disposición de residuos industriales, así como sus procesos de reciclaje, atendiendo a su composición, peligrosidad, cantidad y concentración, particularmente en el caso de materias inflamables, tóxicas, corrosivas, y radioactivas a ser utilizadas en las diferentes etapas de la acción propuesta.
- b. La generación de efluentes líquidos, emisiones gaseosas, residuos sólidos o sus combinaciones cuyas concentraciones superen los límites máximos permisibles establecidos en las normas de calidad ambiental.
- c. Los niveles, frecuencia y duración de ruidos, vibraciones y/o radiaciones.
- d. La producción, generación, recolección, disposición y reciclaje de residuos domésticos o domiciliarios que por sus características constituyan un peligro sanitario a la población.
- e. La composición, calidad y cantidad de emisiones fugitivas de gases o partículas generadas en las diferentes etapas de desarrollo de la acción propuesta.
- f. El riesgo de proliferación de patógenos y vectores sanitarios.

En el análisis de los factores, consideramos que podrían verse afectados los descritos en los acápites b, c, d, y e, no obstante, por las características del área sobre la cual será insertado el proyecto, un área impactada, el proyecto no genera o presenta riesgo para la salud de la



población, flora y fauna.

**Criterio 2. Este criterio se define cuando el proyecto genera o 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. A objeto de evaluar el grado de impacto sobre los recursos naturales, se deberán considerar los siguientes factores:**

- a. La alteración del estado de conservación de suelos.
- b. La alteración de suelos frágiles.
- c. La generación o incremento de procesos erosivos al corto, mediano y largo plazo.
- d. La pérdida de fertilidad en suelos adyacentes a la acción propuesta.
- e. La inducción del deterioro del suelo por causas tales como desertificación, generación o avance de dunas o acidificación.
- f. La acumulación de sales y/o vertido de contaminantes sobre el suelo.
- g. La alteración de especies de flora y fauna vulnerables, amenazadas, endémicas, con datos deficientes o en peligro de extinción.
- h. La alteración del estado de conservación de especies de flora y fauna.
- i. La introducción de especies de flora y fauna exóticas que no existen previamente en el territorio involucrado.
- j. La promoción de actividades extractivas, de explotación o manejo de la fauna, flora u otros recursos naturales.
- k. La presentación o generación de algún efecto adverso sobre la biota, especialmente la endémica.
- l. La inducción a la tala de bosques nativos.
- m. El reemplazo de especies endémicas.
- n. La alteración de la representatividad de las formaciones vegetales y ecosistemas a nivel local, regional o nacional.

- o. La promoción de la explotación de la belleza escénica declarada.
- p. La extracción, explotación o manejo de fauna y flora nativa.
- q. Los efectos sobre la diversidad biológica.
- r. La alteración de los parámetros físicos, químicos y biológicos del agua.
- s. La modificación de los usos actuales del agua.
- t. La alteración de cuerpos o cursos de agua superficial, por sobre caudales ecológicos.
- u. La alteración de cursos o cuerpos de aguas subterráneas.
- v. La alteración de la calidad y cantidad del agua superficial, continental o marítima, y subterránea.

En el análisis de estos factores se consideró que ninguno se vería afectado de manera significativa, toda vez que el proyecto se desarrollará sobre un área totalmente impactada.

**Criterio 3. Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre los atributos que dieron origen a un área clasificada como protegida o sobre el valor paisajístico, estético y/o turístico de una zona. A objeto de evaluar si se presentan alteraciones significativas sobre estas áreas o zonas se deberán considerar los siguientes factores:**

- a La afectación, intervención o explotación de recursos naturales que se encuentran en áreas protegidas.
- b. La generación de nuevas áreas protegidas.
- c. La modificación de antiguas áreas protegidas.
- d. La pérdida de ambientes representativos y protegidos.
- e. La afectación, intervención o explotación de territorios con valor paisajístico y/o turístico declarado.
- f. La obstrucción de la visibilidad a zonas con valor paisajístico declarado.
- g. La modificación en la composición del paisaje.

h. El fomento al desarrollo de actividades en zonas recreativas y/o turísticas.

Este criterio no se verá afectado.

**Criterio 4. Este criterio se define cuando 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 considera que concurre este criterio si se producen los siguientes efectos, características o circunstancias:**

a. La inducción a comunidades humanas que se encuentren en el área de influencia directa del proyecto a reasentarse o reubicarse, temporal o permanentemente.

b. La afectación de grupos humanos protegidos por disposiciones especiales.

c. La transformación de las actividades económicas, sociales o culturales con base ambiental del grupo o comunidad humana local.

d. La obstrucción del acceso a recursos naturales que sirvan de base para alguna actividad económica o de subsistencia de comunidades humanas aledañas.

e. La generación de procesos de ruptura de redes o alianzas sociales.

f. Los cambios en la estructura demográfica local.

g. La alteración de sistemas de vida de grupos étnicos con alto valor cultural.

h. La generación de nuevas condiciones para los grupos o comunidades humanas.

Este criterio no se verá afectado.

**Criterio 5. Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones sobre sitios declarados con valor antropológico, arqueológico, histórico y perteneciente al patrimonio cultural así como los monumentos. A objeto de evaluar si se generan alteraciones significativas en este ámbito, se considerarán los siguientes factores:**

a. La afectación, modificación, y deterioro de algún monumento histórico, arquitectónico, monumento público, monumento arqueológico, zona típica, así declarado.

b. La extracción de elementos de zonas donde existan piezas o construcciones con valor

histórico, arquitectónico o arqueológico declarados.

c. La afectación de recursos arqueológicos, antropológicos en cualquiera de sus formas.

Este criterio no se verá afectado.

Por definición en el Decreto Ejecutivo No. 123, un Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, es aquel que no genera impactos ambientales significativos, y no conlleva riesgos ambientales. Luego de realizarse el análisis de cada uno de los criterios donde se demuestra la no afectación significativa a ninguno de los cinco (5) criterios de protección ambiental, se concluye que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, corresponde a categoría I.

## **4.0 INFORMACIÓN GENERAL**

### ***4.1 Información sobre el promotor (Jurídico)***

CREATIVE DEVELOPMENT, INC.

#### **4.1.1 Tipo de empresa**

SOCIEDAD ANONIMA

#### **4.1.2 Ubicación**

Dirección: Panamá, Panamá

#### **4.1.3 Certificado de Existencia Legal**

Se presenta en el Anexo

#### **4.1.4 Certificado de registro de la Propiedad**

Se presenta en el Anexo

#### **4.1.3 Representante legal**

SEDALIA, S.A.

Representante Legal de SEDALIA ES: **Miguel Santos Gutierrez Rodriguez,**

#### **4.1.4 Cédula de identidad personal**

N° 2-113-694

### ***4.2 Paz y salvo***

Se entrega al momento de la presentación del Estudio de Impacto Ambiental, y formará parte del expediente.

## 5.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

El proyecto denominado “**BAJADA DEL ÑOPO**” cuyo promotor es la sociedad anónima CREATIVE DEVELOPMENT, INC., Registrada en (Mercantil) Folio N° 155692266, de la cual su representante legal es la sociedad anónima SEDALIA, S.A. registrada en (Mercantil) Folio N°155692932 cuyo Representante Legal es el señor **Miguel Santos Gutierrez Rodriguez**, de nacionalidad panameña, con numero de cedula **2-113-694**, a desarrollarse en la Finca (Inmueble) Panamá Código de ubicación 8701, Folio real N° 13362 (F) ubicado en el corregimiento San Felipe, distrito de Panamá, Provincia de Panamá cuenta con una superficie inicial o resto libre de 733m<sup>2</sup> 14dm<sup>2</sup>, pretende desarrollar una restauración y adecuación de espacios. El proyecto busca rescatar el valor arquitectónico de la edificación proponiendo un uso residencial y comercial. El proyecto contara con 3 niveles altos más Planta Baja, donde encontraremos 23 apartamentos y 3 locales comerciales. Planta Baja N 0.00, contara con 5 apartamentos, 2 locales comerciales, Lobby de acceso, patio común y área de equipos. Nivel 100, contara con 9 apartamentos, Nivel 200, contara con 9 apartamentos, Nivel 300, contara con 7 terrazas privadas que conectan con apartamentos en el nivel inferior y área de equipos.

### Desglose de áreas a desarrollar

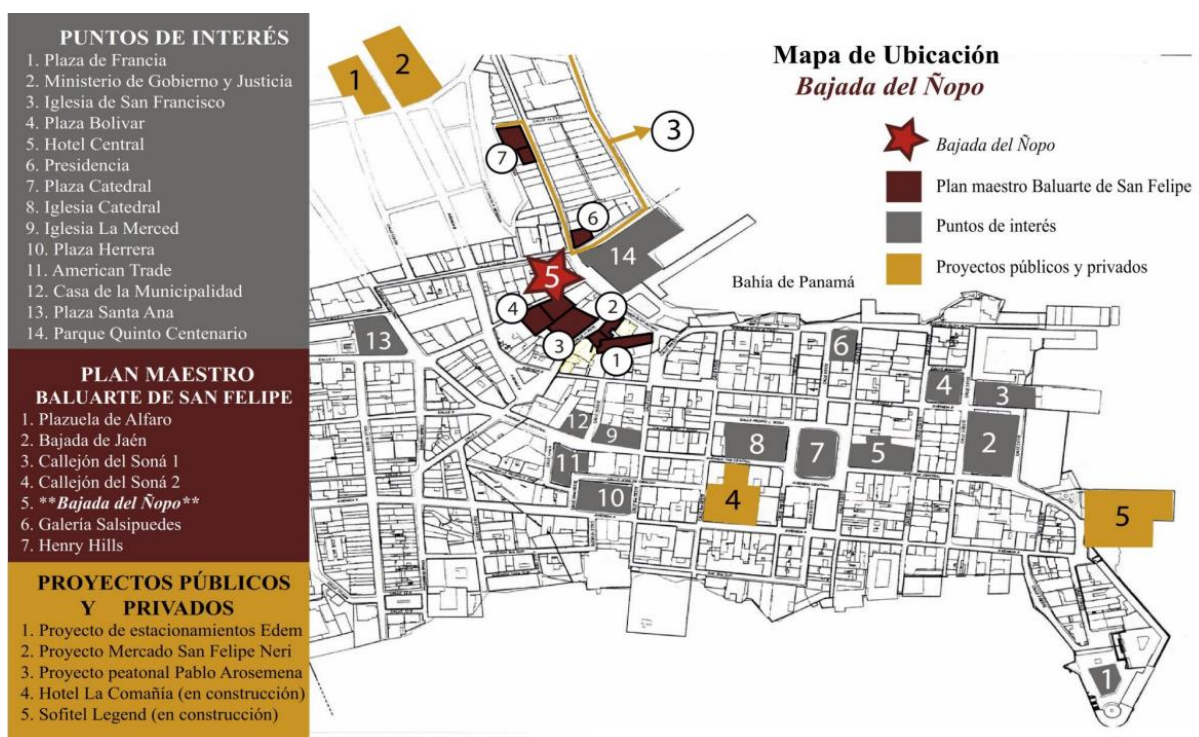
NIVEL	DESCRIPCION	AREA CERRADA (M <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA LOSA/AZOTEA/BALCÓN (M <sup>2</sup> )	SUB-TOTAL
Niv. 000	Local #1	68.81	0.00	68.81
	Local #2	67.09	0.00	67.09
	Local #3	43.07	0.00	43.07
	Apartamento #1	67.71	16.23	83.94
	Apartamento #2	48.15	15.39	63.54
	Apartamento #3	43.07	16.62	59.69
	Apartamento #4	43.82	14.33	60.35
	Apartamento #5	49.23	15.50	64.73
	Area comun	88.09	15.59	239.68
SUB-TOTAL		521.04	229.86	750.90

### 5.1 Objetivos y Justificación

- Hacer un uso óptimo y ordenado del terreno del proyecto para la construcción de los locales comerciales. Este proyecto contará con los servicios básicos requeridos para ser rentable el sitio, de tal forma que los clientes cuenten con las mejores condiciones que le permitan disfrutar en un área con calidad óptima.
- La justificación del proyecto está basada en la creciente y progresiva demanda, por lo cual se hace necesario los locales comerciales para suplir la creciente demanda comercial en la zona.

### 5.2 Ubicación geográfica (Mapa 1:50000)

El proyecto se desarrollará en la Finca (Inmueble) No. 13362 ubicado en el corregimiento San Felipe, distrito de Panamá, Provincia de Panamá . En el Anexo se presenta el Mapa de Localización Regional de la ubicación del proyecto en la escala indicada.



### 5.2.1 Coordenadas UTM

En la siguiente tabla se muestran las coordenadas UTM del proyecto (Sistema WGS 84)

Punto	Coordenada (WGS-84)	
	Este	Norte
1	660802	990111
2	660825	990127
3	660840	990107
4	660820	990088

### 5.3 Legislación y normas técnicas y ambientales que regulan el sector y el proyecto, obra o actividad.

- Constitución Política de la República de Panamá, define para el Estado y los habitantes del país, en el Capítulo Séptimo del Título Tercero, en los artículos 114 al 117, los derechos de vivir en y los deberes de mantener un ambiente sano.
- Ley N° 41 del 1 de julio de 1998, por medio del cual se establece la Ley General de Ambiente de la República de Panamá y se crea la Autoridad Nacional del Ambiente.
- Ley 8 de 25 de marzo de 2015. Que crea el Ministerio de Ambiente, modifica disposiciones de la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá y dicta otras disposiciones.
- Ley 6 del 1 de febrero de 2006 “Que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones”.
- Ley N° 44 de 8 de agosto de 2002. Régimen administrativo especial para el manejo y conservación de las cuencas hidrográficas en la República de Panamá.
- Ley No. 21 del 18 de octubre de 1982, Reglamento General para la Prevención de Incendios, Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos de Panamá.
- Ley N° 36, de 17 de mayo de 1996, Por la cual se establecen controles para evitar la contaminación ambiental ocasionada por combustible y plomo.
- Ley N° 66, de 10 de noviembre de 1947, Código Sanitario de la República de Panamá.
- Ley N° 14 del 5 de mayo de 1982, sobre Custodia, Conservación y Administración del Patrimonio Histórico de La Nación, y dicta otras disposiciones.
- Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley N° 41 del 1 de julio de 1998, General de Ambiente.
- Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011. Que modifica el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009.
- Decreto Ejecutivo N° 2 de 14 de enero de 2009, que establece la Norma Ambiental de Calidad de Suelo para Diversos Usos.
- Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2008. Por el cual se reglamenta la



- Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción.
- Código de Trabajo: Libro II, Título II y III de Riesgos Profesionales Título 1 Higiene y Seguridad en el Trabajo, Artículos 282-328.
  - Resolución N° 596, de 12 de noviembre de 1999. Por la cual se aprueba el Reglamento Técnico DGNTI – COPANIT – 21 – 393 – 99. Agua. Calidad de Agua (G.O. 23, 941)
  - Reglamento técnico DGNTI- COPANIT 43-2001. Higiene y Seguridad industrial, para el control de la contaminación atmosférica en ambientes de trabajo producida por sustancia químicas.
  - Reglamento técnico REGLAMENTO TECNICO DGNTI-COPANIT 35-2000. (AGUA DESCARGA DE EFLUENTES LIQUIDOS DIRECTAMENTE A SISTEMAS DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES).
  - Resolución No. AG-235-2003, por la cual se establece el pago en concepto de indemnización ecológica para la expedición de permisos de tala rasa, eliminación de sotobosque o formaciones de gramíneas, que se requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones”.
  - Ley 5 de 28 de Enero de 2005, que adiciona un título, denominado Delitos contra el Ambiente, al Libro II del Código Penal.
  - ANAM Resolución AG-0363-2005 de 8 de Julio de 2005, “Por la cual se establecen medidas de protección del patrimonio histórico nacional ante actividades generadoras de impacto ambiental”.
  - Decreto Ejecutivo N° 2 del 15 de febrero de 2008, Por el cual se Reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción.
  - Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 45-2000. MICI. Higiene y Seguridad Industrial en ambientes de trabajo donde se genere vibraciones.
  - Resoluciones N° CDZ 10/98 y CDZ 003/99 CBP. Del Consejo de Directores de Zonas del CBP del Reglamento de las Oficinas de Seguridad.
  - Resolución N° CDZ-03/99 De 11 de octubre de 1999 del Consejo de Directores de Zonas de los Cuerpos de Bomberos de la República de Panamá, por lo cual se aclara la Resolución N° CDZ de 9 de mayo de 1998, por lo cual se modifica el reglamento Técnico de Seguridad para instalación, almacenamiento, manejo, distribución y transporte de productos derivados del petróleo.
  - Decreto N° 160 del 7 de junio de 1993. Reglamento de Tránsito Vehicular de la República de Panamá. Artículo 9: todos los vehículos deben estar equipados con filtros para los ruidos d motor y silenciador n l tubo de escape. Prohibiciones Artículo 13 J: La circulación de los vehículos que emitan gases, ruido o derrame d combustible o sustancias tóxicas que afecten el ambiente.
  - Decreto Ejecutivo No. 2 (de 15 de febrero de 2008). Por el cual se reglamenta la Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción.
  - Anteproyecto de Norma de Calidad de Aire Ambiente. ANAM. 2006.
  - Decreto Ejecutivo N° 1, del 15 de enero de 2004, que adopta el Reglamento para el Control del Ruido en Espacios Públicos, Áreas Residenciales así como Ambientes

- Laborales. (G. O. 24, 970).
- Decreto Ejecutivo 306, de 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales.
  - Decreto Ejecutivo N° 1, del 15 de enero de 2004, que adopta el Reglamento para el Control del Ruido en Espacios Públicos, Áreas Residenciales, así como Ambientes Laborales. (G. O. 24, 970).
  - Decreto Ejecutivo 306, de 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales.

#### ***5.4 Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad.***

Para la instalación de la obra, se implementarán las distintas etapas que se requieren para el desarrollo de una obra de este tipo, y que se desglosan de la siguiente manera:

##### **5.4.1 Etapa de Planificación**

La primera fase incluye toda la investigación preliminar que conlleva a la realización del diseño, el desarrollo y la aprobación de los planos del proyecto. En esta etapa que debe realizarse el Estudio de Impacto Ambiental. Dentro de esta fase entran en consideración las reglamentaciones y normas que el proyecto debe cumplir, así como el plan de trabajo y el cronograma de las actividades de la obra a realizarse.

Aquí en esta fase se realiza la contratación del Consultor ambiental para el levantamiento de la información para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental y presentación del mismo ante el Ministerio de Ambiente.

##### **5.4.2 Etapa de Construcción**

En esta etapa, se desarrollan las actividades indicadas en el contrato, lo complementa la mano de obra calificada y no calificada, entre las cuales están: Ingeniero de obra, capataz, albañiles, plomeros, ayudantes en general, operadores de equipo y personal de administración.

Para el desarrollo del proyecto se planea trabajar de lunes a viernes en horario diurno de 7:00 a.m. a 3:00 p.m. y los sábados de 7:30 a.m. a 12:00 m.d., se espera que en la etapa de construcción participen cerca de 15 trabajadores.

Durante esta etapa se desarrollarán las siguientes actividades del Proyecto:

- **Construcción de cerca perimetral:** Se ubicará en los alrededores del proyecto, una cerca perimetral que limite el acceso a esta zona a transeúntes o personal no autorizado.
- **Colocación del letrero de información**
- **Limpieza del área.**

##### **a. Actividades durante la construcción**

Para el levantamiento y acabado de la estructura se realizarán las siguientes acciones:

- Fundaciones y vigas

- Albañilería y acabados
- El levantamiento de paredes de bloques
- Repello
- Mochetas
- Colocación de vidrios
- Conexión del cableado eléctrico
- Conexión del cableado telefónico
- Instalación de plomería
- Acabados
- Pintura
- Instalación de artefactos de baños
- Limpieza de pisos
- Instalación de muebles, marcos y puertas
- Instalación de artefactos eléctricos y plomería de acabado.
- Conexión al sistema de alcantarillado y acueductos existente en el área.

Antes de la aceptación final de la obra por parte del dueño, la empresa contratista procederá a la limpieza de toda el área ocupada durante el período de construcción, removiendo todos los escombros, materiales sobrantes, estructuras provisionales y equipos.

#### **5.4.3 Etapa de Operación**

La etapa de operación se inicia una vez se termine la etapa de construcción y consistirá en, alquiler de locales comerciales y apartamentos.

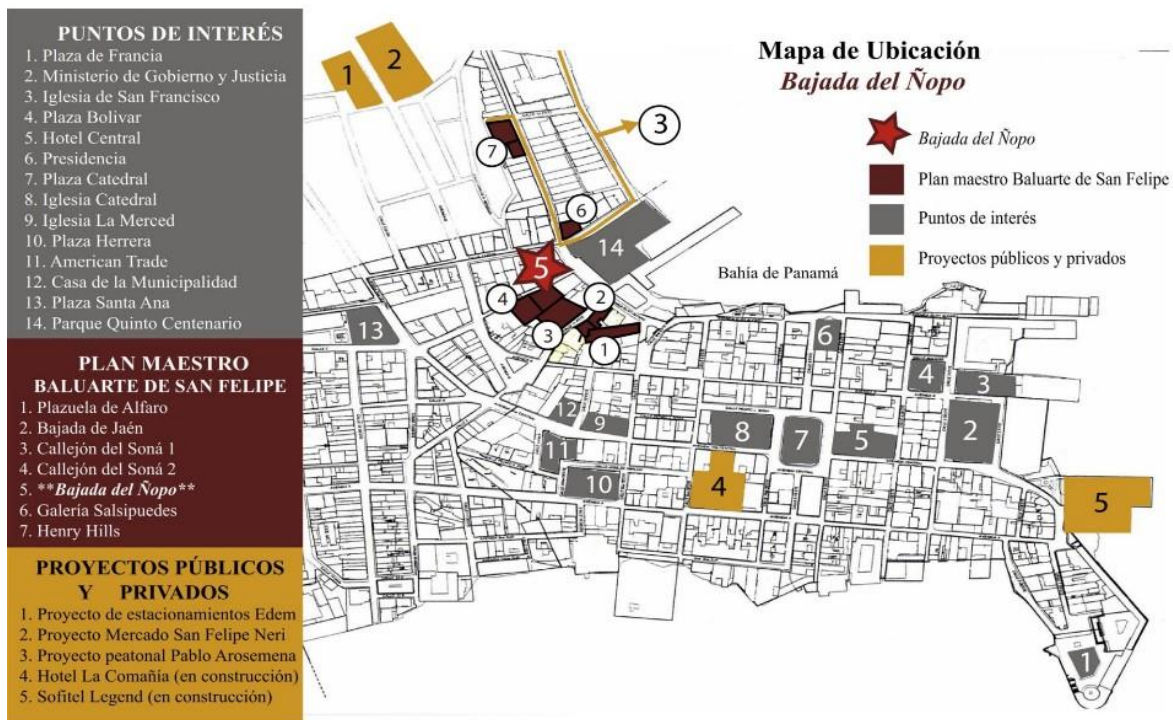
#### **5.4.4 Etapa de Abandono**

El proyecto en sí no contempla una etapa de abandono como tal, ya que la etapa de operación del proyecto es continua, y permanente. En el caso que, por cualquier motivo, en el futuro se diera un abandono de operaciones, las instalaciones pueden ser utilizadas para

desarrollar actividades similares, compatibles con el uso del suelo, según zonificación vigente al momento del abandono de la empresa, cumpliendo con todas las medidas, normas, disposiciones legales que procedan para el ejercicio de dichas actividades. Así mismo, será responsabilidad del Promotor el velar por el saneamiento y seguridad de la propiedad, para impedir efectos sociales, ambientales y comerciales negativos en el área, de darse esta etapa.

### ***5.5 Infraestructura a desarrollar y Equipo a utilizar***











## *Bajada del Ñopo*

**Metraje de terreno:** 733.14m<sup>2</sup>

**Metraje de construcción:** 2,344.26m<sup>2</sup>

**Status:** Bosquejos preliminares

El proyecto forma parte del Plan Maestro Baluarte de San Felipe. Ya que colinda con Selina Hostels se planea un proyecto residencial con apartamentos de 1 recámara o tipo estudio, orientado a profesionales jóvenes.

Entre los atractivos de la propiedad se encuentra su amplio patio central de aproximadamente 118 metros cuadrados, el cual se utilizaría para lograr dar ventilación e iluminación a aproximadamente 23 apartamentos.





*Bajada del Ñopo*  
FACHADA ACTUAL

## *Bajada del Ñopo*



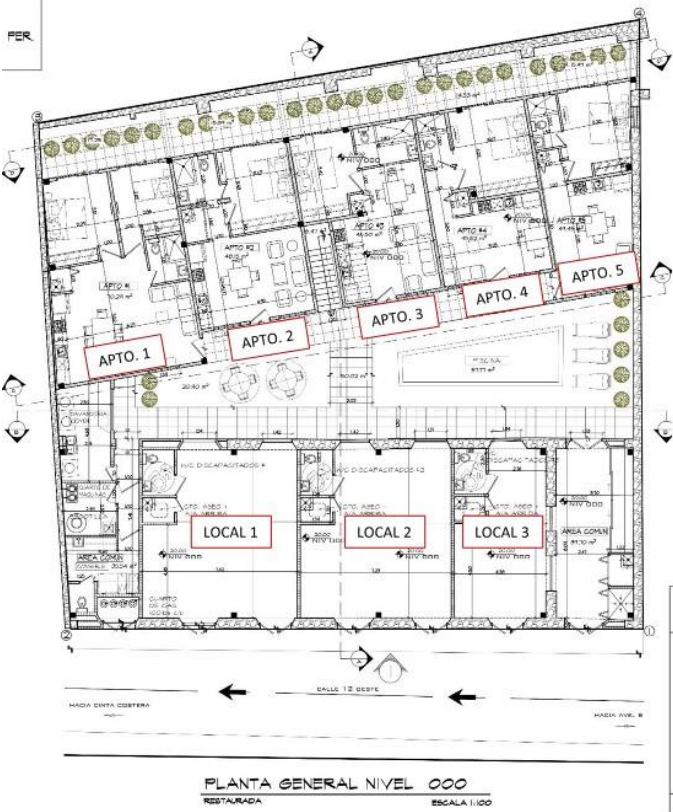
## *Bajada del Ñopo*



## *Bajada del Ñopo*





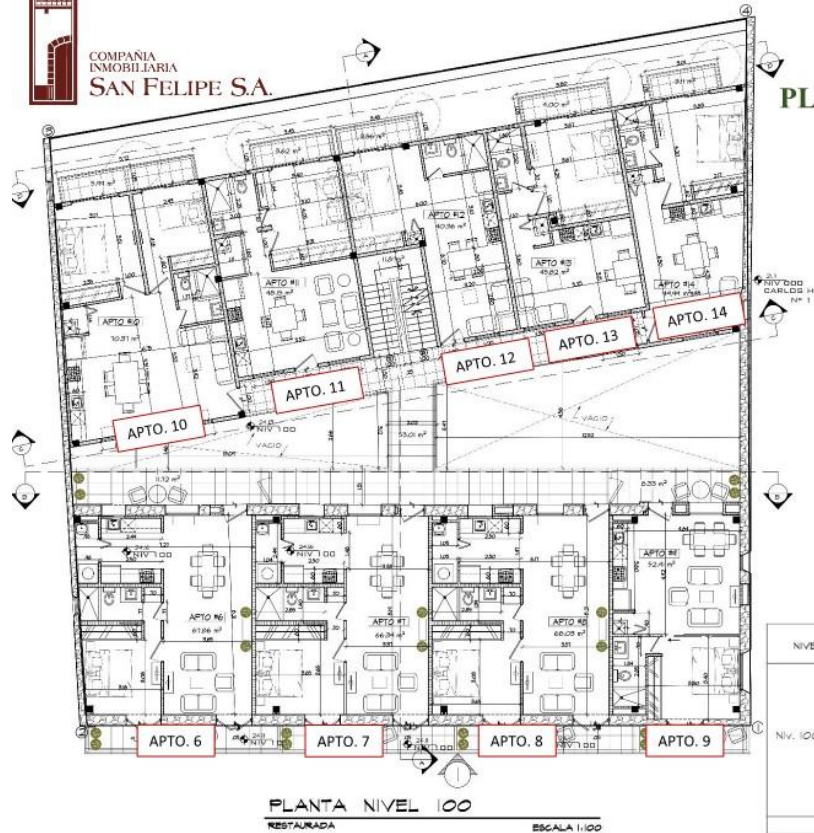


*Bajada del Ñopo*  
**PLANTA ARQUITECTONICA**  
**Nivel 000**

NIVEL	DESCRIPCION	AREA CERRADA (M²)	AREA ABIERTA LOSA/AZOTEA/BALCON (M²)	SUB-TOTAL
Niv. 000	Local #1	68.81	0.00	68.81
	Local #2	67.04	0.00	67.04
	Local #3	45.07	0.00	45.07
	Apartamento #1	67.71	16.23	83.94
	Apartamento #2	48.15	15.54	63.54
	Apartamento #3	45.07	16.62	61.64
	Apartamento #4	45.82	14.53	60.35
	Apartamento #5	44.25	15.50	59.75
	Area comun	88.04	15.54	103.58
SUB-TOTAL		521.04	224.86	745.90

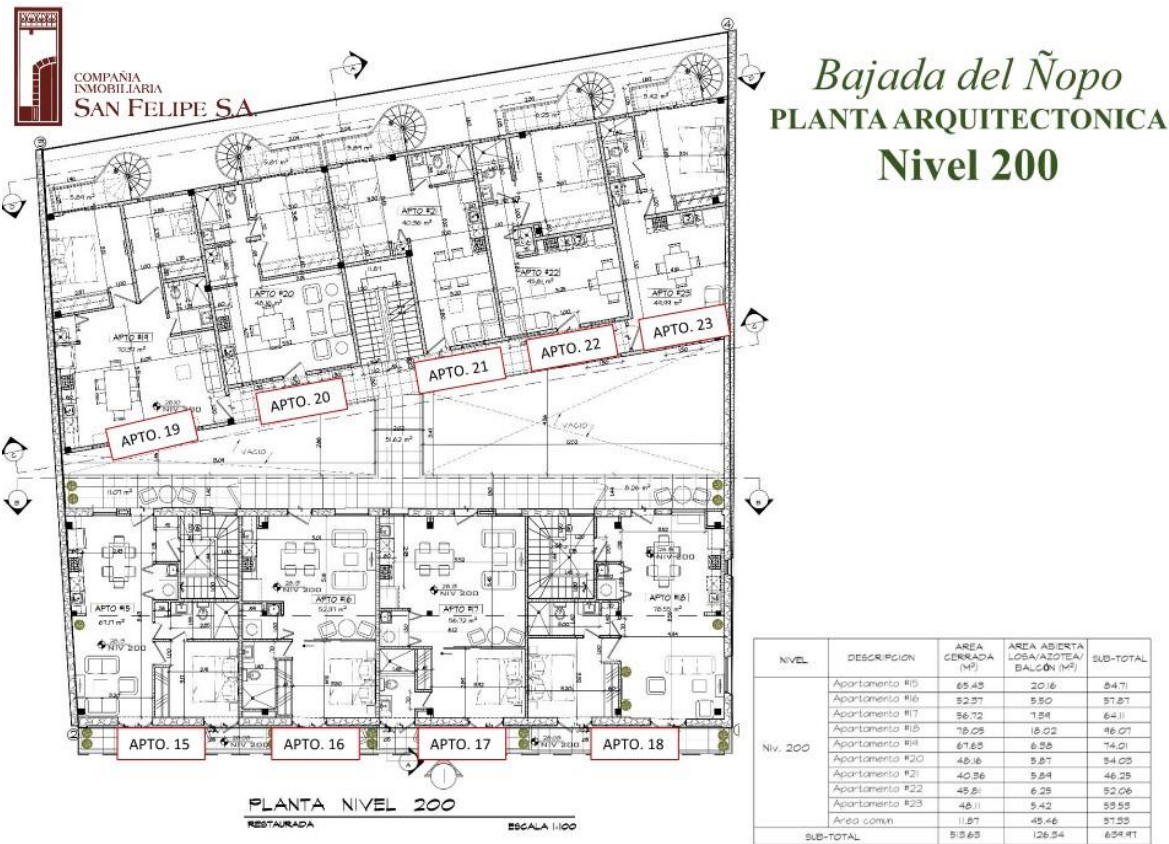


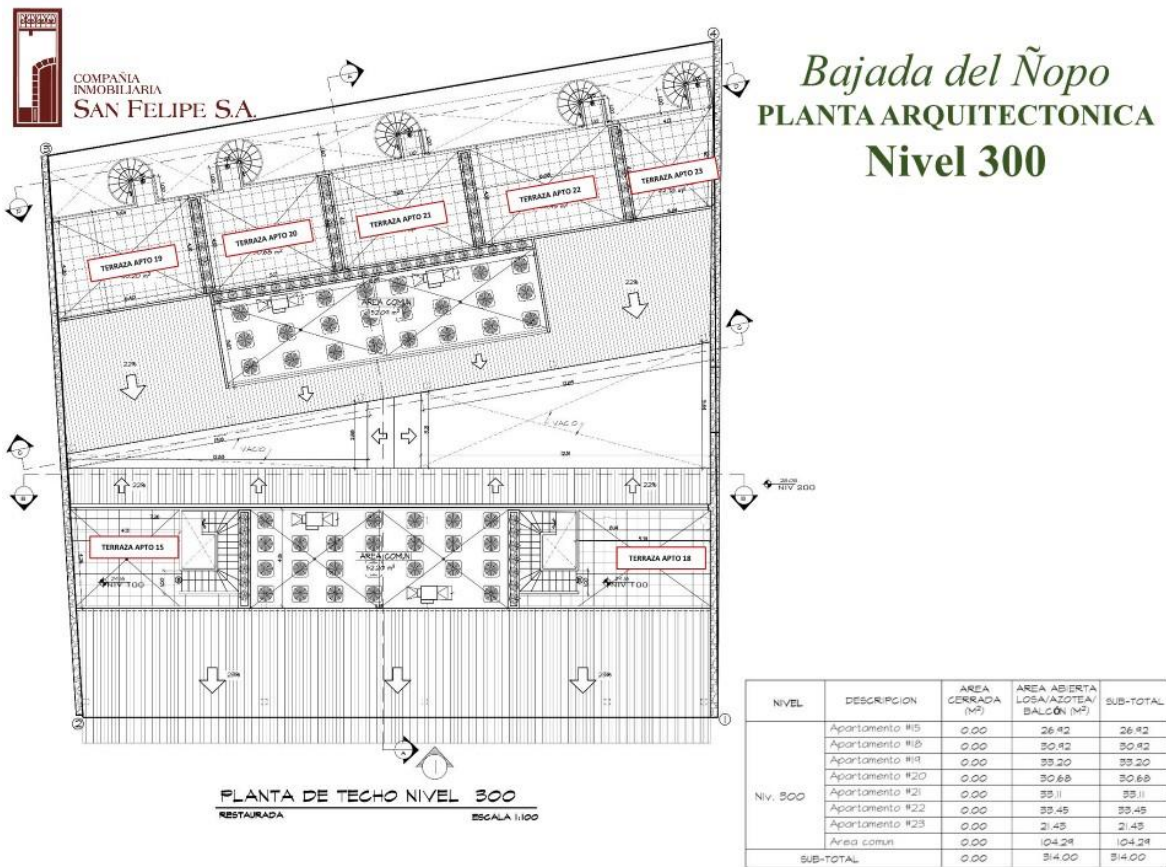
COMPANIA  
INMOBILIARIA  
SAN FELIPE S.A.



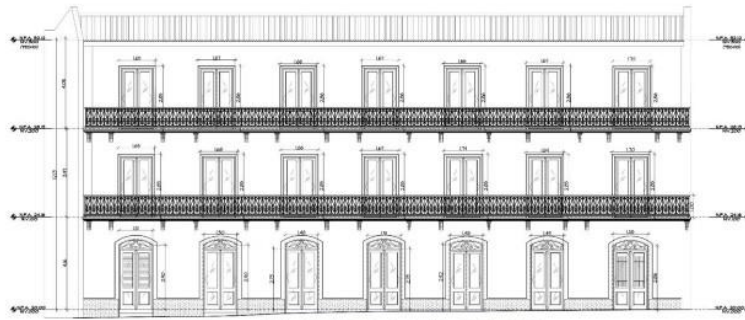
*Bajada del Ñopo*  
**PLANTA ARQUITECTONICA**  
**Nivel 100**

NIVEL	DESCRIPCION	AREA CERRADA (M <sup>2</sup> )	AREA ABIERTA LOSA/AZOTEA/ BALCON (M <sup>2</sup> )	SUB-TOTAL
Niv. 100	Apartamento #6	65.43	20.56	85.99
	Apartamento #7	66.34	8.44	74.78
	Apartamento #8	66.05	8.72	74.77
	Apartamento #9	52.74	13.63	66.37
	Apartamento #10	67.64	5.88	73.52
	Apartamento #11	48.17	3.62	51.79
	Apartamento #12	40.36	3.56	43.92
	Apartamento #13	48.88	4.00	52.88
	Apartamento #14	48.01	3.11	51.12
	Area comun	11.87	82.31	94.18
SUB-TOTAL		514.04	125.44	639.48



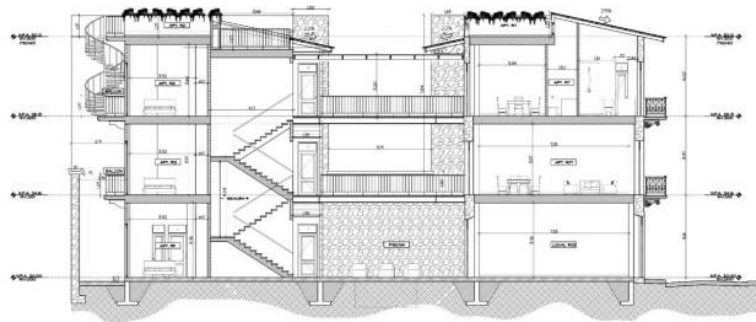






**FACHADA FRONTAL**

*Bajada del Ñopo*



**SECCIÓN A**



COMPANIA  
INMOBILIARIA  
SAN FELIPE S.A.

## 5.6 Necesidades de insumos durante la construcción y operación

Se utilizarán retroexcavadoras, compactadora; mezcladora de concreto, perforadoras, soldadoras, montacargas, camiones y *pick-ups*; y herramientas manuales (palas, picos, carretillas, martillos, máquinas soldadoras, andamios, etc.).

Entre los insumos y materia prima a utilizar podemos mencionar están: acero, concreto, bloques, cemento, piedra, arena, acero, zinc, clavos, alambres, madera, carriolas y materiales para acabados, tales como, sanitario, lavamanos, pintura y baldosas, los cuales serán adquiridos en el mercado local y transportados al sitio por las casas comerciales.

Durante la operación, se utilizará para cuartos eficientes para viviendas y un local comercial.

### 5.6.1 Servicios Básicos

A continuación, se describen los servicios básicos que se consideran en el área del proyecto, ya que serán instalados durante la fase de construcción de la obra.

#### 5.6.1.1 Agua

El agua a utilizar para las labores de construcción será utilizada del sistema de agua potable suministrado por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales.

#### 5.6.1.2 Energía y Servicio Telefónico

La energía que se requiera será suministrada por la empresa comercial que opera en el área. En caso de que se requiera de iluminación artificial en los sitios de obra, el Contratista utilizará equipos de iluminación, que consisten en pequeñas plantas eléctricas de combustión.

Toda el área está cubierta por servicio de telefonía fija y móvil por las diferentes empresas que ofrecen este servicio en nuestro país.

#### 5.6.1.3 Aguas servidas

Se ha realizado el acercamiento con la oficina Regional de Las del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales para conocer la infraestructura actual existente y la posibilidad de conectar el proyecto a esta.

En cumplimiento con la normativa COPANIT-39-2000.

#### **5.6.1.4 Vías de acceso**

La vía de acceso directo al proyecto es San Felipe, Calle primera 1ra, Casco Antiguo

#### **5.6.1.5 Transporte público**

En el sector se puede apreciar un buen flujo de automóviles particulares, transporte selectivo de taxi y plataformas privadas, no cuenta con transporte colectivo.

#### **5.6.2 Mano de Obra (fase de construcción y operación)**

Se necesitará personal especializado y de actividades generales como son: un Ing. Civil o Arquitecto residente de la obra, Ing. Electromecánico, dos capataces, dos albañiles, dos plomeros, un electricista, tres operadores y tres ayudantes generales. Esta es la planilla inicial, de acuerdo con las necesidades del proyecto, podrá variar a través del tiempo.

Durante la fase de operación, se necesitará personal de limpieza y mantenimiento y trabajadores para la Administración de locales comerciales, además de seguridad.

#### **5.7 Manejo y disposición de desechos**

Durante la realización del proyecto será necesario establecer un sistema de recolección de desechos de todo tipo que permita mantener las áreas de trabajo lo más limpias posibles.

La construcción del proyecto propuesto generará desechos domésticos (restos de alimentos, empaques de alimentos, papeles, vidrios, latas, entre otros) procedentes de las actividades que se desarrollarán en las instalaciones temporales; desechos de la construcción (embalajes de materiales y equipos, restos de elementos y materiales constructivos, pinturas (en pequeñas cantidades, maderas entre otros) y desechos líquidos.

A continuación, se describe cómo se realizará el manejo de los desechos durante la fase de construcción del proyecto.

##### **5.7.1 Desechos sólidos**

La mayor parte de los desechos que se producen son de tipo inorgánicos que resulten de la construcción como pueden ser: restos de concreto, restos de acero y de madera, serán transportados en camiones volquetes hacia el Relleno Sanitario de más cercano, una vez por semana, según sea el caso y la acumulación.

Los desechos que se generen durante la etapa de operación serán acopiados de acuerdo con las regulaciones establecidas para esta materia a efectos de que puedan ser recolectados, y dispuestos sin inconvenientes por la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá

y trasladados al Relleno Sanitario de Cerro Patacón en Panamá.

### **5.7.2 Desechos líquidos**

Durante la fase de construcción del proyecto se generarán desechos líquidos, debido a las necesidades fisiológicas de los trabajadores. Para el manejo de los desechos líquidos, se instalarán letrinas portátiles en sitios estratégicos en los frentes de trabajo, para uso de los trabajadores. Las aguas residuales generadas serán retiradas, dos veces por semana, por la empresa proveedora de las letrinas, la cual debe asegurar el tratamiento conforme a lo establecido en los Reglamentos DGNTI - COPANIT - 35-2019 y/o DGNTI - COPANIT - 39-2000 según sea el caso. La cantidad de letrinas será de acuerdo a lo establecido en el artículo 43, del Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2008: una letrina por cada 20 trabajadores.

La zona cuenta con una infraestructura sanitaria y la generación de desechos líquidos estará representada casi exclusivamente por los desechos sanitarios, el proyecto estará conectado al sistema sanitario y de recolección de aguas residuales.

### **5.7.3 Desechos gaseosos**

La principal fuente de emisiones gaseosas será, los motores de combustión interna de los equipos que se utilicen en etapa de construcción de la obra, y posteriormente en la etapa de operación por los vehículos que transiten por el área. Sin embargo, consideramos que estas emisiones son insignificantes y propias de las zonas altamente transitadas.

## ***5.8 Concordancia con el plan de uso de suelo***

Este proyecto se encuentra dentro de un área Especial y esta en fase de aprobación ante la Dirección de Patrimonio histórico

## ***5.9 Monto global de la inversión***

1. El Monto de Total de la inversión es de aproximadamente tres millones quinientos mil dólares (**\$3,500,000**).

## **6.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO**

A continuación se describe el ambiente físico del entorno del área donde se ubicará el proyecto, en donde se describen las características del suelo, propietarios vecinos, topografía hidrologías y una serie de características de la zona donde se construirá la obra.

### ***6.3 Caracterización del suelo***

Los suelos donde se construirá la obra están fuertemente impactados por actividades de construcción y en este momento se encuentra una casa antigua, por lo que los suelos se encuentran fuertemente impactados por las construcciones, además donde se desarrollará la obra se realizará una rehabilitación de la obra existente.

#### ***6.3.1 Uso de suelo***

Este proyecto se encuentra dentro de un área Especial está en fase de aprobación ante la Dirección de Patrimonio histórico.

#### ***6.3.2 Deslinde de la propiedad***

Norte: Calle Principal de San Felipe hacia la Presidencia de la Republica

Sur: local comercial

Oeste: local comercial

Este: callejón

### ***6.4 Topografía***

La topografía del área donde se desarrollará el proyecto es medianamente ondulada

### ***6.6 Hidrología***

El polígono del proyecto no es atravesado por ninguna fuente hídrica.

#### ***6.6.1 Calidad de aguas superficiales***

El área no presenta problemas de inundación y tiene buen drenaje de las aguas pluviales hacia una cuneta existente.

## ***6.7 Calidad del aire***

El sector está impactado por ruido ambiental y por emisiones provenientes del tránsito vehicular proveniente de las vías cercanas.

### **6.7.1 Ruido**

La principal fuente de ruidos del área proviene de fuentes móviles y de los trabajos de construcción que se realizan dentro de los lotes ya vendidos para su desarrollo. Sin embargo, el área es abierta por lo que los ruidos más frecuentes provenían del tránsito de vehículos que transitan por las vías antes mencionadas.

### **6.7.2. Olores**

Durante el trabajo de campo no se percibieron olores molestos no existen fuentes importantes, de éstos olores.

## **7.0 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO**

La descripción de los factores bióticos y ecológicos es el resultado tanto de investigación bibliográfica puntual como de la recopilación de datos en campo durante las visitas realizadas. Se expone de manera esquemática las características biológicas de esta zona en particular con el objeto de establecer un diagnóstico que permita determinar su importancia ecológica, así como estrategias y limitaciones del uso del suelo.

### ***7.1 Características de la flora***

El área de influencia directa se encuentra intervenida por el hombre; en su totalidad es infraestructuras, calles de asfalto, residencias, no existe flora de valor comercial, donde se construirá la obra.

#### ***7.1.1 Caracterización Vegetal e Inventario forestal***

El terreno se encuentra desprovisto de vegetación de valor comercial, se encuentran arboles aislados, los árboles que serán removidos al momento de la construcción se tomarán las medidas para pedir su autorización.

### ***7.2 Características de la fauna***

Dentro del área de estudio solo se encontró fauna Cosmopolitan, especies características de estas zonas que son de tipo transitorias que no se les afectara la construcción.

## **8.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO**

Dentro de la Evaluación de Impacto Ambiental, se deben estudiar, pues, los efectos (positivos y negativos) que un determinado plan, programa o proyecto tienen sobre el medio socioeconómico de las personas. A continuación, se describe el componente socioeconómico del área del proyecto donde se describirán el uso de actual de las tierras y de los colindantes del terreno, además de la percepción de la comunidad sobre la construcción de la obra.

### ***8.1 Uso actual de la tierra en sitios colindantes***

Como parte del corregimiento de San Felipe, el Casco Antiguo de Panamá entró a formar parte de la lista de sitios de Patrimonio de la Humanidad en el año 2003 ya que posee un alto grado de influencias coloniales mixtas; entre estas influencias tenemos las hispánicas,

francesas, estadounidenses y caribeñas. Hoy en día, la zona del Casco Antiguo se encuentra bajo tensiones desde el punto de vista socioeconómico, ya que existe un conflicto dado por la evidente gentrificación con la inversión inmobiliaria que esta implica y la segregación de las clases más pobres habitantes originales de la zona, por ende, el Casco Antiguo, se encuentra actualmente en un proceso de transición, ya que hasta hace pocos años atrás, su ubicación desventajosa contribuyó enormemente a su decadencia. Actualmente gracias a la reversión del área del canal, esta situación ha ido cambiando lentamente, hasta encontrarnos en el punto actual, donde la situación es mucho más prometedora para la zona ya que hoy en día se están llevando a cabo numerosos proyectos, que no sólo se dan en la zona, si no, otros que afectan indirectamente y de manera positiva en el turismo y economía del Casco Antiguo.

Ejemplo de esto, es el Mercado del Marisco, el cual se ubica en la entrada hacia el Casco Antiguo, cerca del cual se ha inaugurado un rompeolas turístico conocido como Mirador del Pacífico y la ampliación de la Cinta Costera que otorga un acceso más placentero al Casco Antiguo, han contribuido a que exista un flujo de más de 30,000.00 turistas mensuales.

En general el área colindante al proyecto se encuentra bajo varios establecimientos, restaurantes, negocios, modificaciones, construcciones y restauraciones de todo tipo como parte del proyecto de reconstrucción del Casco Antiguo de Panamá. En las cercanías del proyecto también podemos encontrar edificios, las bóvedas como zona turística y negocios variados.

### ***8.3 Percepción local sobre el proyecto***

Para conocer la “percepción” de la población cercana al proyecto, se realizó una Encuesta a la comunidad establecida en el área de influencia directa, el sábado 28 de marzo de 2023 en horas de la mañana donde se encuestaron a 12 personas.

#### **Objetivos de la participación ciudadana:**

El Plan de Participación Ciudadana tiene como objetivo involucrar a la ciudadanía en la etapa más temprana del proyecto, en la toma de decisiones e informar a la comunidad de las diferentes etapas de elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, incluyendo las observaciones que haya formulado la ciudadanía durante la realización de este, destacando la forma en que se le dieron respuesta en el Estudio, y los mecanismos utilizados para involucrar a la comunidad durante esta etapa.

#### **Base legal del plan de participación ciudadana:**

El Plan de Participación Ciudadana elaborado para el presente Estudio de Impacto Ambiental hace referencia al Título IV del Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011, por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 del 1ro julio de



1998, General del Ambiente de la República de Panamá.

### **Forma De Participación Ciudadana**

La forma de participación ciudadana consistió en una encuesta aplicada al área de influencia directa, el sábado 28 de marzo de 2023, donde se aplicaron un total de 12 encuestas.

La participación ciudadana se dirigió a los sectores comerciales más cercanos, trabajadores informales accesibles al área de influencia directa del proyecto.

En la aplicación de la encuesta se siguieron los siguientes pasos:

#### **Paso 1: Información Previa**

Previa a la aplicación de la encuesta, se le brindó al encuestado una breve explicación de las generales del proyecto, su ubicación y la razón de la entrevista.

**Paso 2:** Sondeo de Opinión de la Comunidad respecto al Proyecto.

#### **Fotos de algunas de las personas encuestadas**



A continuación se muestran los resultados obtenidos, y las encuestas se presentan en el Anexo:

1. El 92 % de los entrevistados fueron del sexo masculino y el 8% fueron del sexo femenino.
2. El 0% de los encuestados tenían edad menor de 20 años, el 17 % tenían edad entre 20 y 30 años; el 58% tienen edad entre 30 y 50 años y el 25% edad más de 50 años.
3. El 17 % de los encuestados tienen un nivel de educación primaria, 50% nivel de educación secundaria y el 33% nivel universitario de educación.
4. El 25% de los encuestados vivía en la zona y el 75% trabaja en la zona.
5. El 25% de los encuestados tiene menos de 3 años en la zona, 67 % tenía entre 5 y 10 años en la zona y el 8% tenía más de 10 años en la zona.
6. El 25% de los encuestados conocía sobre el desarrollo del proyecto y un 75% no conocía sobre el desarrollo del proyecto.
7. El 100 % de los encuestados califica al proyecto como positivo.
8. Los entrevistados considera que dentro de los aspectos positivos del proyecto se encuentra el aumento de empleo, como principal aporte positivo y crecimiento económico.
9. Entre los impactos negativos el ruido, tráfico.
10. Entre los impactos ambientales que han percibido en la zona excepto algunos mencionaron olores, aguas residuales, ruido e inundaciones.
11. Dentro de las recomendaciones mencionan empleos para los jóvenes, arreglar las calles y los alcantarillados, reubicar a los pobladores del área.

#### ***8.4 Sitios históricos, arqueológicos y culturales***

El proyecto se encuentra dentro del corregimiento de San Felipe, Casco Antiguo de Panamá por lo cual se deben tomar en cuenta todas las medidas de protección y conservación del patrimonio histórico. El proyecto se encuentra en la aprobación por parte de la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico, Instituto Nacional de Cultura.

#### ***8.5 Descripción del paisaje***

Se puede observar que la zona del proyecto se encuentra completamente bajo la influencia de carácter antropogénico, con viviendas, locales comerciales, y sitios de carácter turístico,

característico de la zona.

## **9.0 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS**

Dentro de los impactos ambientales específicos generados por el proyecto se resumen los siguientes, de acuerdo con el medio en que se manifiestan,

### ***Medio físico (agua, aire, suelo)***

Los impactos negativos del proyecto de construcción a realizar sobre el medio físico (agua, aire y suelo) han sido identificados y son considerados no significativos, dada la escala del proyecto y la condición de intervención que tiene el sitio, de vocación de uso comercial industrial, presentando una topografía plana y alejada de cursos de agua superficiales.

### ***Medio biótico (flora y fauna)***

El terreno es una estructura abandonada desprovisto de vegetación, por lo que escasean recursos de fauna sobre las cuales se pudiera causar algún tipo de impacto ambiental negativo significativo.

### ***Medio socioeconómico***

La generación de nuevos negocios que generan nuevos puestos de trabajo se considera como un impacto ambiental positivo, además de locales comerciales e insumos y nuevas actividades comerciales para el pueblo de las tablas.

Se preparó una lista de los posibles impactos que podrían ser ocasionados por el proyecto, en forma de una matriz (Matriz de Leopold modificada) la cual identifica las diferentes actividades en cada etapa del proyecto con sus respectivos impactos en el medio físico, biológico y socioeconómico específicamente, tal como se muestra en tabla siguiente:

**9.2. Identificación de los Impactos Ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.**

ACTIVIDADES	Medio Físico						Medio Biológico	Medio Socioeconómico		
	Generación de desechos sólidos comunes	Generación de aguas residuales	Contaminación del suelo	Contaminación del aire por polvo	Contaminación por Emisiones	Ruido	Afectación de Flora	Afectación de Fauna Terrestre	Generación de Empleo	Accidentes.
Etapa de construcción										
Limpieza del terreno	X	-		X	X	X	X	X	X	X
Construcción de la cerca perimetral	X	-	X	X	X	X	-	-	X	X
Construcción de la Infraestructura	X	X	X	X	X	X	-	-	X	X
Limpieza final	X	X	-	-	-	-	-	-	X	X
Etapa de operación										
Ocupación de locales comerciales y residencias	X	X	-	-	-	-	-	-	X	X

**Parámetros de Evaluación y Puntaje:** La evaluación de los diferentes impactos está basada en seis parámetros con diferenciaciones. Cada diferenciación recibió una valoración de impacto estimada. La valoración es el producto de la discusión de ambos consultores, lo cual permitió llegar a un consenso. La alternativa consiste en valorar los impactos indicando solamente su carácter, grado de perturbación, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración, reversibilidad y su importancia ambiental. En la siguiente tabla se presenta el rango establecido para la valoración de los impactos.

**Tabla. Rango de Valoración de los Impactos**

PARAMETRO	DIFERENCIACION	PUNTOS
Carácter	Positivo (+) Negativo (-)	
Grado de Perturbación (Gp)	Baja Media Alta Muy Alta	1 2 3 8

Probabilidad de ocurrencia del Impacto (P)	Poco Probable	1
	Probable	2
	Muy Probable	3
Extensión del área (E)	Puntual	1
	Parcial	2
	Extenso	3
	Total	8
Duración del Impacto (D).	Corto Plazo (< 1 año)	1
	Mediano Plazo (1-3 años)	2
	Largo Plazo (> 3 años)	3
Reversibilidad del Impacto (R)	Reversible a corto plazo	1
	Reversible a largo plazo	2
	Irreversible	3
Importancia Ambiental(I)	Baja	5-10
	Media	11-16
	Alta	17-22
	Muy Alto	23-25

Fuente: Consultores Ambientales que elaboraron el EsIA

La importancia ambiental de cada impacto estará determinada por un valor que se deduce mediante el modelo reflejado en la siguiente Fórmula:

$$I = +/- (Gp + P + E + D + R)$$

considerándose los rangos establecidos en la tabla anterior.

A continuación, se presenta, la matriz de valoración de los posibles impactos que puede generar el proyecto, donde se analiza y sustenta que el proyecto propuesto no presenta impactos de una importancia ambiental significativa.

**Tabla. Matriz de Valoración de Impactos Ambientales**

IMPACTOS	Valoración						
	C	Gp	P	E	D	R	I
Generación de desechos sólidos comunes	-	3	3	1	3	2	Media (12)
Generación de aguas residuales	-	3	2	1	2	2	baja (10)
Contaminación del suelo	-	1	1	1	1	2	baja (6)
Contaminación del aire por polvo	-	3	3	1	2	1	baja (10)
Contaminación por emisiones	-	1	1	1	1	1	baja (5)
Ruido	-	3	2	2	3	3	media (13)

Generación de empleos	+	3	3	3	2	2	media(13)
Riesgo de Accidentes	-	1	1	1	1	1	baja (5)

Fuente: Consultores Ambientales del presente EsIA

Gp = Grado de Perturbación

P = Probabilidad de Ocurrencia

E = Extensión

D = Duración

R = Reversibilidad

I = Importancia

De acuerdo a la tabla anterior, y aun cuando el proyecto propuesto no genera impactos ambientales significativos, se recomiendan medidas preventivas y de control para así asegurar el desarrollo eficaz del proyecto en el contorno ambiental.

## 9.4 Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto

Los impactos sociales y económicos que generará el proyecto se resumen en:

- Generación de empleos: En la etapa de construcción se requerirá mano de obra de manera temporal, y en la etapa de operación se prevé la contratación de personal de manera permanente. En total se ha estimado la generación de más de diez nuevos puestos de trabajo de carácter permanente en la etapa de operación.
- Locales comerciales con insumos y servicios más accesibles. Aumento de la oferta y disponibilidad de apartamentos para satisfacer las necesidades del mercado de residencias en nuestro país y comercios en la zona

## 10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

Se presenta el Plan de Manejo Ambiental, de acuerdo al contenido del Decreto Ejecutivo No. 123, para Estudios de Impacto Ambiental, categoría 1. Está compuesto por las medidas de mitigación de los impactos negativos no significativos que durante las fases en que se

desarrolla el proyecto, podrían causarse.

Se recomienda implementar las medidas de control ambiental incluidas en el presente Estudio de Impacto Ambiental desde el inicio de las obras, y para una mejor ejecución en miras de cumplir con los objetivos trazados, se recomienda la instrucción previa a los trabajadores del proyecto, sobre los cuidados requeridos hacia los recursos naturales durante todas las acciones del proyecto.

### ***10.1 Descripción de las medidas de mitigación específicas***

La ejecución de todas las medidas de mitigación será responsabilidad de la empresa promotora del proyecto, la que deberá vigilar que los trabajadores que construya la obra las ejecuten.

**Tabla No. 9.4 Medidas de mitigación a aplicar**

<b>Impacto</b>	<b>Medida de mitigación</b>
Ruido, contaminación del aire, contaminación del suelo.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Establecer horarios de trabajo de 7:00 am. a 4:00 pm, los días de semana y sábados de 7:00 a 1:00pm.</li><li>2. Construir una cerca perimetral mientras duren los trabajos de construcción.</li><li>3. Durante la construcción se debe cumplir la norma sobre ruidos ambientales.</li><li>4. Establecer un sistema de vigilancia a través de los trabajadores para evitar la contaminación de los suelos debido al uso y/o derrames de sustancias propias a los trabajos a realizar (aceite, grasa, pintura, lacas, barnices, etc.)</li><li>5. Aspersión del área para evitar el levantamiento de polvo, especialmente si se realizan trabajos en la época seca.</li><li>6. Mantenimiento periódico del equipo y maquinaria utilizada fuera del área de construcción.</li><li>7. Establecer un estricto control en el uso de combustibles y aceites para evitar fugas accidentales.</li></ol>



Impacto	Medida de mitigación
Generación de Desechos Sólidos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durante la fase de construcción, deberá realizarse la recolección y disposición temporal de todos los desechos que se generen hasta su disposición final en el Relleno autorizado mas cercano.</li> <li>- Durante la operación, deberá realizarse un manejo adecuado de los desechos domiciliarios que se generen en el local comercial, disponiéndolos adecuadamente en bolsas para su recolección y disposición final.</li> </ul>
Generación de Aguas Residuales	<p>Durante la construcción se utilizarán los servicios de letrinas portátiles.</p> <p>Durante la operación se utilizarán la conexión al sistema de acueductos y alcantarillados de la zona.</p>
Accidentes laborales y de tránsito	<p>Establecer un sistema de protección de los trabajadores de la construcción, que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inducción al personal en el uso del equipo de protección personal.</li> <li>• Suministrar equipo de protección adecuado.</li> </ul> <p>La empresa promotora deberá velar, que los camiones que lleguen o salgan del sitio de construcción, cumplan con los límites máximos de velocidad y eviten el uso de bocinas.</p> <p>Se deberán colocar letreros que informen la entrada y salida de equipo pesado en el acceso al proyecto, hasta que finalicen los trabajos de construcción.</p>

### ***10.2 Ente responsable de ejecución de las medidas***

La ejecución de todas las medidas de mitigación será responsabilidad de la empresa promotora del proyecto, la que deberá vigilar que la empresa contratista que construya la obra las ejecute.

El promotor, empresa contratistas y subcontratistas serán solidariamente responsables de las acciones que se ejecuten desde el inicio hasta la finalización de la obra.

### ***10.3 Monitoreo***

La empresa queda comprometida a realizar las labores de seguimiento, vigilancia y control, desde que se inicia la etapa de construcción, y además se establecerán monitoreos cada tres meses mientras dure la construcción de la obra, con el objetivo de verificar que las medidas de manejo ambiental estén cumpliendo con su propósito.

### ***10.4 Cronograma de ejecución***

La siguiente tabla presenta las acciones a monitorear durante el seguimiento ambiental del proyecto y la frecuencia establecida.

**Tabla N.º 9 Cronograma de ejecución del monitoreo de las medidas de mitigación propuestas**

Las labores de monitoreo las ejecutará un técnico capacitado, el mismo deberá rendir un informe de acuerdo al cronograma de monitoreo, al promotor del proyecto, que deberá corregir las anomalías que pudieran darse dentro del proyecto y deberá mantener un archivo desde el inicio del proyecto, este informe de requerirlo las autoridades competentes se le deberá suministrar.

<b>Actividad</b>	<b>Diaria</b>	<b>Semanal</b>	<b>Trimestral</b>
Establecimiento de horarios diurnos	x		
Construir una cerca perimetral			x
Uso de equipo de seguridad por parte de los trabajadores	x		
Aspersión del área para evitar el levantamiento de polvo, especialmente si se realizan trabajos en la época seca.		x	
Mantenimiento periódico del equipo y maquinaria utilizada.			x
Establecer un estricto control en el uso de combustibles y aceites para evitar fugas accidentales.			x
Durante la fase de construcción, deberá realizarse la recolección y disposición temporal de todos los desechos que se generen hasta su disposición final en el vertedero autorizado mas cercano.		x	
Durante la operación, deberá realizarse un manejo adecuado de los desechos domiciliarios que se generen			x

Actividad	Diaria	Semanal	Trimestral
en el local comercial, disponiéndolos adecuadamente en bolsas para su recolección y disposición final.			
Durante la construcción el promotor deberá habilitar los servicios sanitarios portátiles para los trabajadores.		x	
Establecer un sistema de protección de los trabajadores de la construcción, que incluya: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inducción al personal en el uso del equipo de protección personal.</li> <li>• Suministrar equipo de protección adecuado.</li> </ul>			x
El promotor deberá velar, que los camiones que lleguen o salgan del sitio de construcción, cumplan con los límites máximos de velocidad en áreas residenciales y eviten el uso de bocinas.		x	
Se deberán colocar letreros que informen la entrada y salida de equipo pesado en el acceso al proyecto, hasta que finalicen los trabajos de construcción y en la etapa de operación.			Una vez antes del inicio de la obra.

### ***10.7 Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora***

No existe flora ni fauna que requieran de un plan de rescate y reubicación de fauna y flora.

### ***10.11 Costo de la Gestión Ambiental***

El costo de la gestión ambiental en este proyecto podrá estimarse en un aproximado de B. 2,500,000. Cubrirá los gastos del técnico que deberá supervisar que se esté cumpliendo con las medidas de mitigación señaladas, los implementos de seguridad requeridos para este tipo de construcción , manejo de desechos, entre otros.

## 12. LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPAN EN LA ELABORACION DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL FIRMAS RESPONSABILIDADES

<b>Consultor Ambiental</b>	<b>Número de Registro del Ministerio de Ambiente</b>	<b>Responsabilidad</b>
Ing. José Antonio González Cédula No.8-434-991	IRC-009-2019 Act. ARC-009-2022	Coordinador del EsIA.  Aspectos Generales, Identificación de Impactos y Plan de Manejo.
Lic. Fabian Maregocio Cédula No. 8-403-247	IRC-031-08 Act. ARC-033-2020	Descripción de Medio Biológico y Aspectos Generales del proyecto.

### 12.1. FIRMAS DEBIDAMENTE NOTARIADAS

Forman parte del expediente del estudio

### 12.2. NUMERO Y REGISTRO DE CONSULTORES.

<b>Consultor Ambiental</b>	<b>Número de Registro del Ministerio de Ambiente</b>	<b>Responsabilidad</b>
Ing. José Antonio González Cédula No.8-434-991	IRC-009-2019	Coordinador del EsIA.  Aspectos Generales, Identificación de Impactos y Plan de Manejo.
Lic. Fabian Maregocio Cédula No. 8-403-247	IRC-031-08	Descripción de Medio Biológico y Aspectos Generales del proyecto.

### **13.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Se concluye que el proyecto desarrollado de acuerdo con la normativa legal existente para la construcción de este tipo de infraestructuras, tanto en la etapa de construcción como la de operación, no generará impactos ambientales negativos significativos, ya que se desarrollará en un área que previamente ha sido acondicionada para el desarrollo de este tipo de proyecto.

En el presente documento se han plasmado los aspectos más importantes que involucra el desarrollo del proyecto, atendiendo todos los contenidos mínimos del artículo 26 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, con la finalidad de que la instalación del proyecto se lleve a cabo en concordancia con la protección del ambiente en general.

Se recomienda al promotor que aplique las medidas de mitigación propuestas y las acciones de monitoreo sean ejecutadas de acuerdo con el compromiso adquirido a través de este documento. De igual forma, es importante que el Ministerio del Ambiente, como autoridad rectora del ambiente, ejecute la inspección y vigilancia sobre la aplicación de todas las medidas necesarias para que se dé el control, disminución y/o mitigación de los impactos ambientales en la obra.

A la vez recomendamos al Ministerio de Ambiente que después de haber revisado y analizado el documento presentado, aprobar el Estudio de Impacto Ambiental para que el promotor pueda desarrollar su actividad.

## **14.0 BIBLIOGRAFÍA**

ANAM.- Decreto Ejecutivo No. 123, de 14 de agosto de 2009. Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental en Panamá.

ANAM.- Decreto Ejecutivo No. 155, de 5 de agosto de 2011, Que modifica el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009.

MOP, Instituto Geográfico “Tommy Guardia”.1998.*Atlas Nacional de la República de Panamá*. Panamá, República de Panamá.

## **15.0 ANEXOS**