

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

CATEGORIA I

PROYECTO

“CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”

**PROMOTOR:
ELSALOR, S.A.**

**UBICACIÓN:
LA CANDELARIA, CORREGIMIENTO RIO GRANDE,
DISTRITO DE PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ**

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

NOVIEMBRE - 2019



INDICE

| | |
|--|----|
| 2.0. RESUMEN EJECUTIVO | 01 |
| 2.1. Datos Generales del Promotor y del Proyecto | 01 |
| a.- Persona a contactar | 02 |
| b.- Número de teléfono | 02 |
| c.- Correo electrónico | 02 |
| d.- Pagina web | 02 |
| e.- Nombre y registro de los consultores | 02 |
| 3. INTRODUCCIÓN | 03 |
| 3.1. Alcances y objetivo de la Elaboración del Estudio. | 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 | 11 |
| 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 | 18 |
| 5.4.4. Abandono | 19 |
| 5.5 Infraestructura a Desarrollar y equipo a utilizar | 19 |
| 5.6 Necesidades de insumos | 20 |

| | |
|---|----|
| 5.6.1. Servicios básicos | 20 |
| 5.6.2. Mano de obra | 21 |
| 5.7 Manejo y Disposición de los Desechos en todas las Fases | 22 |
| 5.7.1.Sólidos | 22 |
| 5.7.2. Líquidos | 22 |
| 5.7.3. Gaseosos | 23 |
| 5.8. Concordancia con el plan de uso de suelo. | 23 |
| 5.9. Monto global de la inversión. | 23 |
| 6. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FISICO. | 24 |
| 6.3. Caracterización del Suelo | 24 |
| 6.3.1. Descripción del Uso de Suelo | 24 |
| 6.3.2. Deslinde de propiedad | 24 |
| 6.4. Topografía | 25 |
| 6.6. Hidrología | 25 |
| 6.6.1. Calidad de aguas superficiales | 25 |
| 6.7. Calidad del aire | 25 |
| 6.7.1. Ruidos | 26 |
| 6.7.2. Olores | 26 |
| 7. DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO | 27 |
| 7.1 Característica de la flora | 27 |
| 7.1.1. Caracterización Vegetal, Inventario Forestal | 28 |
| 7.2 Característica de la Fauna | 28 |
| 8. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONOMICO | 29 |
| 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 |

| | |
|---|---------|
| 9. IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES | 35 |
| 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 - 98 |

- Copia de cédula de la representante legal
- Certificación notariada de la finca
- Certificación de la sociedad.
- Fotos ilustrativas.
- Planos

2.0 RESUMEN EJECUTIVO

La actividad consiste en el acondicionamiento de diez lotes residenciales y un lote para área recreativa, en una superficie de terreno de ocho mil noventa y dos metros cuadrados y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (8,092.54 m²), según se detalla en la certificación del Registro Público, superficie esta que abarcará todo el proyecto. El predio en su totalidad conforma la finca N° 30213381, propiedad del promotor.

La superficie de los lotes residenciales oscilará entre los 600.07 y los 641.07 metros cuadrados y el lote para área recreativa de 435.68 metros cuadrados, estimándose que se obtendrán once lotes en su totalidad.

La conformación de los lotes está acompañada por la construcción de las residencias y el desarrollo del sistema de infraestructuras del proyecto. La infraestructura incluye la nivelación parcial del terreno, la construcción de la red interna de acueducto, la rehabilitación de una calle central, aceras, cunetas y alcantarillas y el acondicionamiento e instalación del sistema de distribución de energía eléctrica.

2.1. Datos Generales del Promotor y del Proyecto

La sociedad promotora se denomina **ELSALOR, S.A.** y su representante legal es el señor, **PLINIO AGUILAR ORTIZ**, varón, panameño, con cédula N° 2-99-2059, residente en Boca La Caja, calle tercera, casa N° 334 corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá. Es importante señalar, no obstante, que la sociedad ELSALOR, S.A., le ha otorgado poder al señor **SERGIO SALDAÑA RODRIGUEZ**, varón, panameño, con cédula N° 2-55-285, residente en la comunidad de La Candelaria, vía hacia El Copé, casa N° 43, lateral izquierdo a la vía, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé, para que realice cualquier trámite en nombre de dicha sociedad (ver anexos, pags. N° 57 y 88), por lo que el señor Sergio Saldaña Rodríguez será quien firme todos los documentos relacionados con este proyecto y por ende con el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA

a. Persona a contactar

De ser necesaria cualquier información referente a este estudio, se puede contactar al señor **Jorge Luis Carrera Aguilar**, con cédula número 2-83-714.

b. Número de teléfono:

teléfono 6795-0014.

c. Correo electrónico.

jorlucag@hotmail.com

d. Página web.

No aplica

e. Nombre y Registro de los Consultores

Este proyecto es elaborado por los consultores:

| CONSULTOR | JORGE L. CARRERA A. | DIOMEDES A. VARGAS |
|--------------------|--|--|
| N° DE REGISTRO | IRC-006-03 | IAR-050-98 |
| CORREO ELECTRÓNICO | jorlucag@hotmail.com | diomedesvargas@yahoo.com |
| TEL. CELULAR | 6795-0014 | 6755-6557 |

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 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 “**CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA**”, ubicado en el sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, 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, modificado por el Decreto Ejecutivo

CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA

N°155 de 5 de agosto de 2011, Título III, Capítulo III, Artículo 26, a su vez modificado por el Decreto Ejecutivo N° 36 de 3 de junio de 2019.

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.

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 promotores, basados en los Criterios de Protección Ambiental, plasmados en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N°155 de 5 de agosto de 2011, Título III, Capítulo III, Artículo 26, Así como por el Decreto Ejecutivo N° 36 de 3 de junio de 2019.

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 los promotores.

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 los promotores del proyecto y la información levantada por los consultores.

3.2. Definición de la categoría del estudio de Impacto Ambiental

De acuerdo al Artículo 16 del Decreto ejecutivo No. No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N°155 de 5 de agosto de 2011, así como por el Decreto Ejecutivo N° 36 de 3 de junio de 2019, Título III, Capítulo III, Artículo 26, el Proyecto **CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA**, se incluye en la lista taxativa de los proyectos que deben ingresar al proceso de evaluación de impacto ambiental, y el mismo se ubica en la sección de Industrias de la Construcción, específicamente en lo que se relaciona a urbanizaciones residenciales con más de cinco residencias (incluyendo todas sus etapas).

Para determinar la categoría apropiada del presente Estudio de Impacto Ambiental, en cumplimiento del Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N°155 de 5 de agosto de 2011, así como por el Decreto Ejecutivo N° 36 de 3 de junio de 2019, Título III, Capítulo III, Artículo 26, se analizó la interacción de las actividades del Proyecto “**CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA**”, 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.**

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 generará riesgos significativos para la salud de la población, flora y fauna ya que los impactos determinados no sobrepasan las normas ambientales permitidas, considerando también el hecho que el área ya ha sido impactada por las actividades que se realizaban con anterioridad.

CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA

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 daban, (agricultura) 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.**

Se analizó si el proyecto causa alteraciones significativas sobre la calidad y la cantidad de los recursos naturales incluyendo suelos, agua, flora y fauna. Se tomó en consideración, por un lado, el uso anterior que se le daba al terreno, es decir la agricultura, y por el otro los aspectos que los lotes tendrán un área lo suficiente amplia para establecer en cada uno de ellos un sistema de captación de aguas residuales consistente en tanque séptico, el cual cumplirá con las normas DGNTI-COPANIT 35-2019 (última modificación). Dada la situación, se pudo concluir que con la implementación del proyecto no se alterarán los recursos naturales ni la diversidad biológica ya existente en el área de influencia del proyecto de forma negativamente significativa.

- **Criterio 3: Protección de áreas naturales y bellezas escénicas.**

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 que el desarrollo del proyecto no afecta ningún componente incluido dentro de este criterio.

- **Criterio 4: Protección a la cultura y costumbre de grupos humanos.**

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: Protección del patrimonio histórico y cultural.**

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. INFORMACION GENERAL

4.1. Información sobre el promotor, tipo de empresa, ubicación y representante legal

La sociedad promotora es **ELSALOR, S.A.** y su representante legal es el señor **PLINIO AGUILAR ORTIZ**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, empresario, con cédula N° 2-99-2059, residente en Boca La Caja, calle tercera, casa N° 334 corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá., no obstante, el señor **SERGIO SALDAÑA RODRIGUEZ**, con cédula N° 2-55-285, residente en la comunidad de La Candelaria, vía hacia El Copé, casa N° 43, lateral izquierdo de la vía, corregimiento Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé, quien cuenta con un poder de la sociedad (ver anexos, pags. N° 57 y 88), será el que firme los documentos correspondientes a este Estudio de Impacto Ambiental. El señor Sergio es localizable al teléfono celular N° 6911-0116.

4.2 Paz y Salvo de MIAMBIENTE y copia de Recibo de Pago

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

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La actividad consiste en el acondicionamiento de diez lotes residenciales y un lote para área recreativa, en una superficie de terreno de ocho mil noventa y dos metros cuadrados y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (8,092.54 m²), según se detalla en la certificación del Registro Público, superficie esta que abarcará todo el proyecto. El predio en su totalidad conforma la finca N° 30213381, propiedad del promotor.

La superficie de los lotes residenciales oscilará entre los 600.07 y los 641.07 metros cuadrados y el lote para área recreativa de 435.68 metros cuadrados, estimándose que se obtendrán once lotes en su totalidad.

La conformación de los lotes está acompañada por la construcción de las residencias y el desarrollo del sistema de infraestructuras del proyecto. La infraestructura incluye la nivelación parcial del terreno, la construcción de la red interna de acueducto, la rehabilitación de una calle central, aceras, cunetas y alcantarillas y el acondicionamiento e instalación del sistema de distribución de energía eléctrica.

5.1. Objetivo y justificación del proyecto

Con el aumento progresivo de la población en la ciudad de Penonomé y sus alrededores, en particular, crece la demanda de sitios donde poder construir viviendas a precios accesibles para que las familias formadas o en formación encuentren un lugar seguro y cómodo para poder vivir. En ese sentido, el Estado Panameño está promoviendo a través de la empresa privada la construcción de viviendas de carácter social a fin de facilitar a las familias una seguridad habitacional, acción esta que lleva a empresarios a participar de dicha promoción.

Tomando en cuenta los factores anteriormente mencionados es que la sociedad **ELSALOR, S.A.**, como promotora del proyecto, a través de su apoderado legal, se propone llevar cabo el Proyecto “**CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA**”, para lo cual presenta el presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, a fin de cumplir con los requisitos establecidos en la ley 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 “**CASAS CAMPESTRE VILLA SOFIA**”, por la sociedad **ELSALOR, S.A.**, tienen potencial de afectar sus condiciones naturales o socio-culturales.

El proyecto tiene como objetivos:

- Poder ofrecer a las familias, dado el creciente aumento poblacional de la zona, unidades de vivienda a precios accesibles.
- 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.
- Se contribuirá a desarrollar la región en la medida que se construirán, a corto y mediano plazo, nuevas oportunidades de viviendas para la población con facilidades de pago y precios acorde a la situación económica actual.

5.2 Ubicación geográfica:

El terreno donde se levantará el proyecto es propiedad de la sociedad **ELSALOR, S.A.**, correspondiendo a la Finca N° 30213381, código de ubicación N° 2507 la cual se encuentra debidamente inscrita en el registro de la propiedad del Registro Público de la provincia de Coclé.

Para llegar al terreno se viaja por la vía Interamericana, en dirección hacia la ciudad de Natá y otras. Aproximadamente, 276 metros antes de la entrada hacia El Copé, a la derecha de la vía, se ubica la entrada hacia el proyecto. Una vez se toma la entrada, veinte metros más adelante, a la izquierda, se ubica el lote en cuestión (ver fotos).

El área corresponde al sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé.

Foto N° 1



Foto N° 2



La finca N° 30213381 se ubica entre las siguientes coordenadas UTM – DATUM WGS 84:

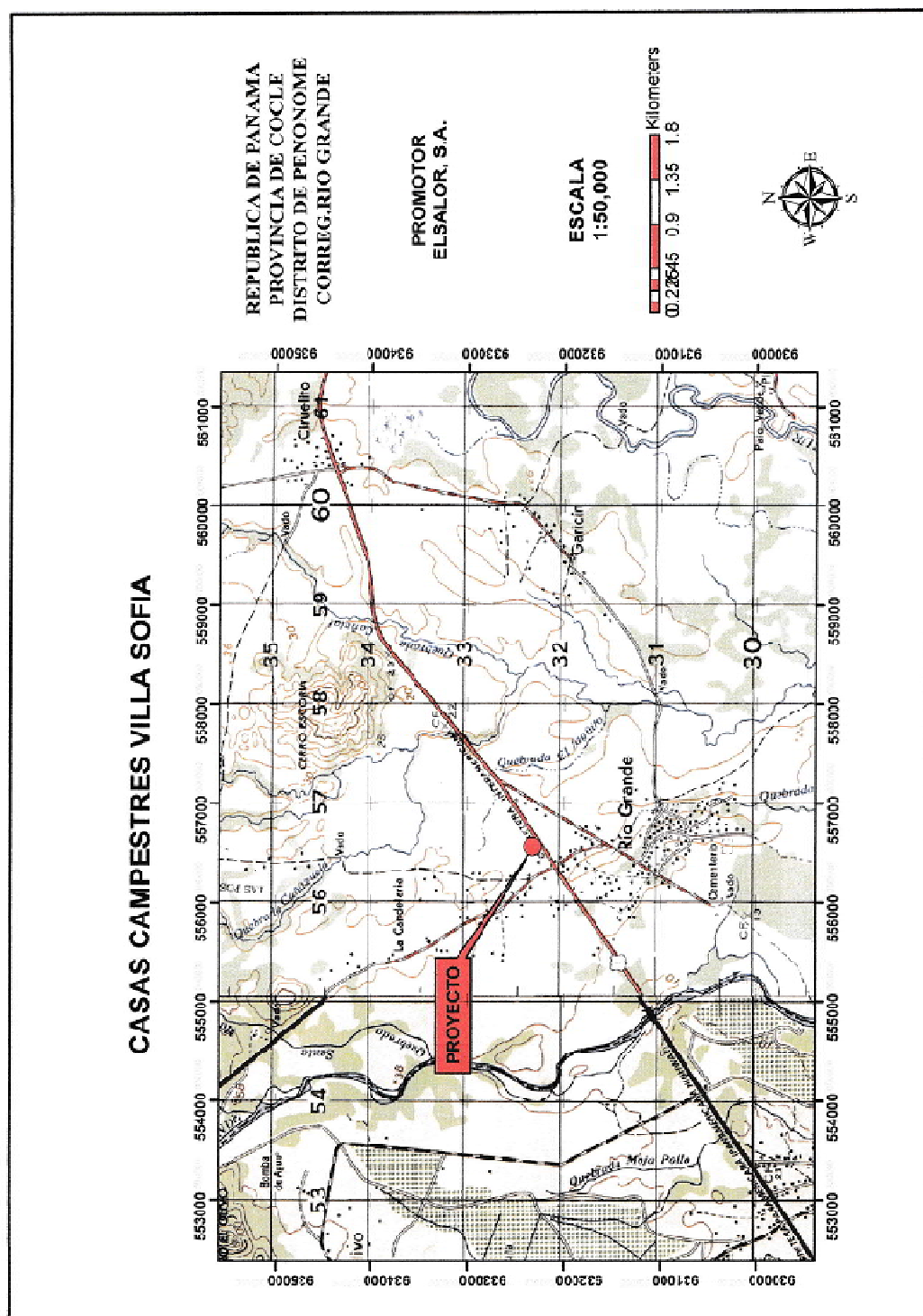
| PUNTO | E | N |
|-------|---------|---------|
| 1 | 0556585 | 0932504 |
| 2 | 0556567 | 0932559 |
| 3 | 0556441 | 0932579 |
| 4 | 0556520 | 0932471 |
| 5 | 0556552 | 0932489 |
| 6 | 0556554 | 0932486 |

Margen de error de lectura: 1 metro



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

CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA



INSTITUTO TOMMY GUARDIA

CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA



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 del Ministerio del Ambiente, 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^a 78-90 por la cual se adopta el reglamento Nacional de urbanización y parcelación y sus anexos.
- 🇵🇦 Decreto N^o 25 de 5 de junio de 2009, por la cual se reglamentan los artículos 486 y 487 de Decreto de Gabinete N^o 252 de 1971, sobre legislación laboral y seguridad industrial e higiene en el trabajo.
- 🇵🇦 Ley N^o 41 de 1 de Julio de 1998, General del Ambiente.
- 🇵🇦 Decreto Ejecutivo N^o 123 de 8 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N^o 155 de 5 de agosto de 2011, modificado a su vez por el Decreto Ejecutivo N^o 36 de 3 de junio de 2019, por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley N^o 41 de 1 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^o 77 de 20 de agosto de 1993.
- 🇵🇦 Reglamentos técnicos **DGNTI COPANIT 35-2019 (última versión)**.
- 🇵🇦 Estudio de Riesgo de Salud. ERSA
- 🇵🇦 Decreto N^o 150 de 19 de febrero de 1971, que reglamenta lo relacionado con ruidos molestos.

-  Ministerio de Vivienda. Plan Normativo de la Ciudad de Penonomé.
-  Resolución N° AG-0235-2003, que establece el pago por indemnización ecológica.

5.4 Descripción de las fases del proyecto.

5.4.1. Planificación

En esta etapa se desarrollaron las siguientes fases:

- Análisis urbanístico del sector
- Estudio topográfico de la finca
- Estudio de Factibilidad del proyecto propuesto
- Estudio de Impacto Ambiental
- Diseño, elaboración y aprobación de planos de anteproyecto y construcción.

Consultas con las autoridades correspondientes como lo son el Municipio de Penonomé, el Cuerpo de Bomberos, MIVIOT, MOP, Ministerio de Salud y otros, además del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, a fin de tener toda la documentación y poder desarrollar el proyecto.

5.4.2. Etapa de construcción.

En esta etapa se realizarán las siguientes actividades:

- **Adecuación de los lotes.**

Consistirá en el trazado de los lotes y la nivelación parcial de los mismos, dado que el terreno es plano en un 100%. Para ello se empleará una retro excavadora. No habrá movimiento significativo de tierra.

- **Trazado de calles y aceras.**

Se trazará una calle central. A cada lado de la calle se ubicarán cinco lotes, incluyendo el lote destinado para el área de parque.

Para la conformación de esta infraestructura será necesario realizar una sección de corte, estimándose un movimiento de tierra de 100 metros cúbicos. Este material se mantendrá dentro de la finca para utilizarlo como material de relleno al momento de construir las residencias. Para el acondicionamiento de la calle se utilizará una motoniveladora y una apisonadora mecánica. El acabado de la calle será hormigón, así como las aceras. A ambos lados y a lo largo de la calle se construirán drenajes para recolectar las aguas pluviales que provengan de los lotes.

- **Construcción de las residencias.**

Se tiene planificado un modelo de residencia para todos los lotes. Estas se irán construyendo en la medida que los lotes se vayan vendiendo y los interesados decidan que se les construya.

La residencia modelo constarán de un portal, sala comedor, tres recámaras, dos baños completos, cocina, área de lavandería y estacionamiento para un auto. El área de construcción de esta casa será de 102.39 metros cuadrados, quedando el resto del terreno para la distribución del sistema de tanque séptico y como área verde.

- **Instalación del tendido eléctrico.**

La promotora realizará contrato con la empresa NATURGY para la instalación del cableado y demás requerimientos que se vaya a necesitar para suplir de energía eléctrica a las residencias. En el área se cuenta con este servicio.

- **Construcción de un pozo subterráneo.**

Para suplir las necesidades de agua potable al proyecto, la promotora tiene proyectado la construcción de un pozo subterráneo. Para ello, se tramitarán los

permisos que se requieran con el Ministerio de Ambiente, en la medida que el proyecto vaya avanzando.

La distribución de las áreas es la siguiente: (ver planos anexos)

| <i>ÁREAS</i> | <i>SUPERFICIE (m²)</i> | <i>%</i> |
|---|---------------------------------------|----------|
| AREA TOTAL DE LOS LOTES 10 Lotes Residenciales | 6092.92 | 75.29 |
| AREA DE LOTE DE PARQUE | 435.68 | 5.39 |
| AREA DE CALLE, CUNETAS Y ACERAS | 1563.94 | 19.32 |
| AREA TOTAL DE LA FINCA | 8092.54 | 100.00 |

Cada lote contará con superficie de terreno que permitirá al propietario acondicionar su propia área verde (jardín, árboles frutales, etc.).

Para la recolección de las aguas servidas, durante la etapa de construcción, se utilizará sanitarios portátiles y para el proyecto en general, en la medida que los lotes sean vendidos y cada dueño construya su residencia, se tiene planificado el acondicionamiento de un sistema de tanque séptico por cada unidad de vivienda.

Para el suministro del agua potable la promotora tiene proyectado la construcción de un pozo subterráneo y la colocación de un tanque de reserva de 10,000 galones.










Para el suministro de energía eléctrica se contará con los servicios de la empresa NATURGY.

En el área se cuenta, también, con los servicios de telefonía fija y celular, brindados por la empresa CABLES & WIRELESS y otras como Claro Panamá, MOVISTAR, DIGICEL, etc.

La mano de obra en la etapa de construcción estará compuesta por personal de la misma región: ingeniero, arquitecto, topógrafo, albañiles, trabajadores

manuales, soldador y ayudante, conductores de la retroexcavadora y de los vehículos utilizados en el proyecto. Adicional se contará con personal administrativo, el cual llevará la contabilidad y los controles financieros de la actividad

Entre otras actividades a realizar en esta etapa se tienen:

-  **Contratación de personal y trabajos preliminares.**
-  **Fundaciones.**
-  **Colocación de cubierta.**
-  **Levantamiento topográfico.**
-  **Nivelación de terreno.**
-  **Vaciar y pulir concreto.**
-  **Instalar electricidad y plomería.**
-  **Trazado y acondicionamiento de la calle de tosca y material selecto.**
-  **Trazado y construcción de las aceras.**

(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

Una vez acondicionado los lotes con sus respectivos servicios y construidas las viviendas, se procederá a la entrega de cada una de ellas a las personas que han solicitado y tramitado la adquisición de las mismas.

5.4.4 Etapa de abandono

Para este proyecto no se tiene establecido una etapa específica de abandono. No obstante, en la medida que se vaya terminando la fase de construcción de infraestructuras, es decir, que la calle, cunetas, drenajes, redes de acueducto, alcantarillas, instalaciones eléctricas estén terminadas y las viviendas listas para ser entregadas, deberá haberse realizado la limpieza general de escombros y restos de materiales de construcción.

5.5 Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar

La infraestructura a desarrollas consiste en:

- Nivelación parcial.
- Sistema de calles, aceras.
- Sistema de acueducto interno.
- Sistema de suministro de energía eléctrica e iluminación.
- Sistema de drenaje pluvial.

El equipo y maquinaria utilizada en el desarrollo del proyecto es el siguiente:

- Motoniveladora.
- Equipos manuales de construcción.
- Retroexcavadora
- Compactadora
- Camion volquete.
- Pick-up.
- Equipo de soldadura.
- Bomba hidráulica.

5.6 Necesidades de insumos durante la construcción y operación

Para el funcionamiento de las maquinarias que se estarán utilizando será necesario el abastecimiento y suministro permanente de combustible, lubricantes y grasa. El abastecimiento de estos productos será efectuado por el contratista de la obra, el cual transportará diariamente los mismos al sitio de trabajo. No habrá instalaciones de depósito de combustible o material peligroso dentro del área.

Tomando en consideración la cantidad de maquinaria que se utilizará y el tiempo que durará la ejecución del proyecto, se estima que se estarán consumiendo alrededor de 150 galones de diesel semanalmente y 30 galones de aceite hidráulico mensualmente.

Los materiales a utilizar para la construcción de infraestructuras son los siguientes: cemento, bloques, arena, cascajo, zinc, carriolas, barras de acero de construcción, materiales de plomería y eléctricos, maderas y pintura.

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

Electricidad.

La comunidad 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 La Candelaria y sectores aledaños reciben el servicio de telefonía residencial, celular y teléfonos públicos por parte de la Empresa CABLE & WIRELESS principalmente.

Transporte y caminos

El proyecto tiene acceso desde la vía Interamericana por lo que el acceso al mismo no presenta dificultades para los que adquieran en compra estas propiedades.

Existe una red de servicio de transporte público y privado que transita con frecuencia en la zona.

Acueducto.

El sector de la Candelaria recibe el servicio de agua potable a través de la Junta de Agua de la comunidad, no obstante, la promotora no ocupará este servicio para suplir la necesidad de agua potable del proyecto, ya que se propone construir un pozo subterráneo y así abastecer al proyecto de este insumo.

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

La mano de obra en la etapa de construcción estará compuesta por personal de la misma región: ingeniero, arquitecto, topógrafo, albañiles, trabajadores manuales, soldador y ayudante, conductores de la retroexcavadora y de los vehículos utilizados en el proyecto. Adicional, laborará un contable, el cual llevará la contabilidad y los controles financieros de la actividad. En la etapa de operación, laborará el personal para el mantenimiento de los lotes, así como un personal para venta y atención a clientes.

Para este proyecto no se requiere la construcción de campamento ya que se contratará personal del área, lo que permitirá que se trasladen a sus sitios de residencia diariamente, sólo se requerirá construir una caseta para ser utilizada como depósito de materiales.

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 Operación | Los desechos sólidos, durante la etapa de construcción de infraestructuras, serán debidamente dispuestos en tanques especiales por el promotor y depositados periódicamente en el vertedero municipal de Penonomé, previo al respectivo permiso otorgado por el municipio. |
| Recipientes de comidas y bebidas | | Durante la etapa de operación, luego que los lotes sean vendidos y cada propietario reciba su residencia deberá realizar un contrato con el Municipio de Penonomé para la debida recolección y tratamiento de los desechos sólidos que generen. Los mismos serán depositados en el sitio que para este fin tenga la Municipalidad. El municipio de Penonomé brinda este servicio en el sector a través de la Junta Comunal. |

5.7.2. Líquidos

| DESECHO | ETAPA | MANEJO Y DISPOSICIÓN |
|-----------------------------|---------------------------|---|
| Aguas residuales domésticas | Construcción Operación | Durante la etapa de construcción de infraestructuras no se generarán volúmenes significativos de aguas residuales ya que los trabajadores del proyecto utilizarán dos servicios sanitarios portátiles instalados en el proyecto para este fin. Las aguas residuales que se generen desde las residencias construidas se canalizarán hacia el sistema de tanque séptico con que contará cada una de ellas. La empresa promotora establecerá pautas a fin que cada uno de los propietarios cumpla con la reglamentación DGNTI-COPANIT-35-2000. |
| Lubricantes bituminosos | Construcción | Todos aquellos provenientes de los trabajos de mantenimiento a los equipos mecánicos, deberán ser recogidos en tanques de 55 galones y retirarlos del área laboral de tal manera que posteriormente puedan ser recogidos por los camiones de las empresas recicladoras de este tipo de desecho (ACCEL por ejm.). |

5.7.3. Gaseosos

| DESECHO | ETAPA | MANEJO Y DISPOSICIÓN |
|--|---------------------------|--|
| Gases de hidrocarburos y partículas de polvo | Construcción Operación | <p>Durante esta etapa de construcción de infraestructuras se podrá generar partículas de polvo en suspensión por el tránsito de equipos y partículas de polvo de cemento; también se podrá dar emisiones gaseosas generadas por la combustión del combustible por parte de camiones y equipos dentro del proyecto, pero esto no será significativo y se dará a corto plazo.</p> <p>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.</p> |

5.8 Concordancia con el plan de uso de suelo.

El proyecto se localiza en el sector de La Candelaria. La población aledaña al área de influencia del proyecto tiene como característica principal la ubicación de viviendas dispersas. La mayoría de las viviendas son de paredes de bloques de cemento, techo de zinc y piso de cemento. La zonificación que se ha tramitado para el sitio ante el MIVIOT es el R-1, es decir Residencial de Baja Densidad, puesto que esta área se encuentra fuera de la zonificación establecida por dicha institución.

El entorno natural y social del área de influencia del proyecto es propio de los terrenos circunvecinos de la ciudad de Penonomé, definidos por la práctica de la ganadería extensiva, desplazándose esta actividad por la construcción de viviendas y locales comerciales diversos.

5.9 Monto global de la inversión.

El monto aproximado de inversión es de doscientos sesenta mil balboas o dólares americanos (B/. 260,000.00), que corresponde directamente a la etapa de construcción de infraestructuras e incluye mano de obra, materiales, equipos, servicios profesionales y otros.

6. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FISICO.

6.3 Caracterización del suelo.

Son suelos con textura franco arcillosa y pH relativamente neutro, lo que se considera como suelos de mediana fertilidad. De acuerdo a su capacidad agrológica son considerados como tipo III, arables, con ligeras limitaciones en su uso para la producción de plantas.

Estos suelos donde se realizará el proyecto de construcción de residencias han sido dedicados en períodos pasados a la actividad agrícola y ganadera y actualmente se están desarrollando en la actividad inmobiliaria.

6.3.1 Descripción del uso del suelo

Originalmente, estos terrenos han sido utilizados para la agricultura y la ganadería extensiva. Dado que se ubican a orillas de la vía Interamericana y con el aumento de la actividad comercial en zonas pobladas, se ha dado un giro de estos rubros originales hacia la construcción de locales comerciales y áreas residenciales.

El terreno está ubicado en la comunidad de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé. Los suelos aledaños son utilizados actualmente para la construcción de residencias familiares y locales comerciales.

6.3.2 Deslinde de la propiedad.

Los colindantes de la finca donde se desarrollará el proyecto son:

Norte: Propiedad de Agreipino Rosas De Cocio.

Sur: Finca N° 382316y finca N° 16827.

Este: Servidumbre.

Oeste: Resto libre de la finca N° 62.

(Ver certificación en sección de anexos)

6.4. Topografía

El relieve del área donde se desarrollará el proyecto se puede clasificar como sabanas. La topografía es plana en un 100%.



6.6 Hidrología:

Dentro del área directa del proyecto no existen cuerpos de aguas superficiales.

6.6.1 Calidad de aguas superficiales

El Proyecto se ubica en un área con drenaje medio. Su localización es dentro de la cuenca hidrográfica No-.134 del Río Grande. Una vez el proyecto esté terminado, las aguas de escorrentía que provengan de los lotes caerán en los drenajes subterráneos que se construyan a lo largo de la calle central del proyecto y continuarán su recorrido hacia las alcantarillas que se ubican en el camino de servidumbre. Las aguas pluviales continuarán fluyendo, tal como se viene efectuando actualmente, con el factor positivo que habrá un menor arrastre de sedimento hacia estos cauces.

6.7 Calidad de aire

No existen registros de monitoreos de la calidad del aire en la zona donde se desarrollará el proyecto, pero debido a la periódica circulación de vehículos por la vía inmediata, se estima que haya un cierto grado de contaminación por los efectos de los gases de hidrocarburos. No obstante, se percibe un aire, en gran medida, libre de contaminantes, situación esta que no se verá afectada significativamente con la ejecución del proyecto.

6.7.1 Ruido

De igual manera, la afectación más significativa que se puede apreciar en la línea base de este factor ambiental es la constante circulación de los vehículos por la carretera que circunda el terreno del proyecto, situación ésta que no será superada con la ejecución del proyecto.

6.7.2 Olores

No existen problemas de malos olores en el área. Será compromiso de la empresa promotora velar porque no se desarrollen fuentes generadoras de olores dentro del proyecto.

7. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLOGICO

7.1 Características de flora:

La vegetación existente dentro del área del proyecto consiste básicamente en un remanente de grama y algunos árboles de balo a la orilla de la cerca, hacia el norte de la finca.

Para realizar la actividad de acondicionamiento de los lotes, será necesario eliminar la grama existente. Los árboles de Balo no se talarán con esta actividad. Posterior al acondicionamiento de los lotes, quedará espacio en los mismos para que cada uno de los propietarios pueda establecer su propia área verde, ya sea con plantas ornamentales o árboles frutales.



No se reportaron especies catalogadas como flora amenazada o en peligro de extinción. Tampoco se registraron ecosistemas únicos en el sector de estudio.

7.1.1. Inventario Forestal (Aplicar técnicas forestales reconocidas por MIAMBIENTE).

Para los efectos de este proyecto, no aplica un inventario forestal.

7.2 Características de la fauna

La fauna del área de influencia es típica de áreas con una fuerte intervención humana, dada las actividades que se realizan actualmente en la zona.

En las visitas realizadas no se identificaron especies de fauna que se encuentren en peligro de extinción, es importante resaltar que en el mismo polígono donde se realizará el proyecto no se dio la posibilidad de observar fauna alguna.

8. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIAL

El corregimiento de Río Grande cuenta con una población de **3,117** habitantes según el censo de población del año 2,010 distribuidos en **93.2** kilómetros cuadrados lo que nos da una densidad de **33.4** habitantes por kilómetros cuadrado. Cuenta con los servicios de luz eléctrica, agua potable, transporte colectivo y selectivo, educación primaria, puesto de policía y su población se dedica a actividades relacionadas con la agricultura, ganadería, comercio.

8.1 Uso actual de la tierra en sitios colindantes.

En los terrenos aledaños al proyecto se puede observar residencias familiares dispersas de diferentes dimensiones y locales comerciales.

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 ubica el proyecto es conocido con el nombre de La Candelaria, sector este que tiene cierto número de residencias familiares en las inmediaciones y locales comerciales. Sobre esta base se consideró la metodología de realizar entrevistas individuales a fin de informarle a la población aledaña, considerando en primera instancia las residencias más cercanas al proyecto mediante la realización de una encuesta de forma aleatoria, donde se le informaba sobre el interés del promotor a desarrollar el proyecto y las distintas actividades que se desarrollaran en las diversas etapas del mismo.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA



CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. _____

PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”**PROMOTOR: ELSALOR, S.A.****UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE PENONOMÉ,
PROVINCIA DE COCLÉ.****FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.****Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto “Casas Campestre Villa Sofía”.

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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí _____ No _____

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

Sí _____ No _____

CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA

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? _____

Al realizar la visita a la vivienda seleccionada se solicitaba conversar con el o la cabeza de familia de la misma. 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 a las que la mayoría de los encuestados se dedican son a la actividad comercial, trabajos informales y como trabajadores independientes y del hogar.

También se desprende que aprueban este tipo de proyecto, ya que esto les traería oportunidades de trabajo a moradores del área durante la etapa de construcción, así como también un mejoramiento en el aspecto físico de la zona.

Condiciones de la vivienda

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

En cuanto el estatus de la vivienda el 100 % contestó que era propia.

Opinión de la Comunidad sobre el proyecto.

A la pregunta # 1 el 90 % de los encuestados respondió que si tenían conocimientos sobre la implementación del proyecto.

A la pregunta # 2 el 100 % de los encuestados respondió que, si era necesario, sobretodo porque se mejorará las condiciones vecinales al ubicarse áreas residenciales y eliminarse los rastrojos que se encuentran muy cercanos al área poblada actualmente. Otras de las razones que consideraron es el hecho de la fuente de empleo, aunque temporal, que se ofertaría a la población.

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

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

- Que la actividad no riñe con la tranquilidad vecinal.
- Tener las precauciones con el tráfico de equipo pesado.
- Que se cumpla con las normativas vigentes.
- Que procure brindar empleo a moradores cercanos al proyecto.

A la pregunta # 5 el 100 % de los encuestados respondió que están de acuerdo con el proyecto de construcción de las nuevas residencias.

Listado de personas entrevistadas

| Nombre | Número de cedula |
|------------------|------------------|
| Carlos Rojas | N/D |
| Mayelis Rojas | 2-719-197 |
| Luis Rojas | N/D |
| Lorena Añino | N/D |
| Wenceslao Salas | N/D |
| Aurelio Rojas | N/D |
| Agripina Rojas | N/D |
| Catalino Sánchez | 2-50-951 |
| Héctor Mendoza | 2-730-1180 |
| Yanelis Julio | N/D |

8.4 Sitios históricos, arqueológicos y culturales.

A la fecha, el sector de La Candelaria no cuenta con sitios de ninguna naturaleza que hayan sido declarados Patrimonio cultural.

8.5 Descripción del Paisaje

El área donde se localizará el proyecto ha sido dedicada tradicionalmente a la actividad ganadera, sin embargo, el crecimiento poblacional de la comunidad ha ido ocupando terrenos para el establecimiento de nuevas viviendas lo que ha ocasionado que la actividad original haya sido abandonada paulatinamente. Al momento de la inspección se han observado residencias familiares en los alrededores del sitio de interés y locales comerciales.

9.0. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECIFICOS

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: *Directrices 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: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”
IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.

| Medio y Componente Ambiental | Impacto | Caracterización y Jerarquización | | | | | | Importancia | Observación |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----|----|----|----|----|-------------|--|
| | | Ca | In | Ex | Mo | Pe | Re | | |
| 1. FISICO a. Suelo | Erosión | N | B | Pt | Lp | F | Rp | -8 | Se dará durante la etapa de construcción. |
| | Compactación del suelo | N | A | Pt | I | Pe | I | -30 | Durante la etapa de construcción. |
| | Cambio de uso de suelo | P | M | Pa | I | Pe | - | 22 | Etapa de operación. |
| 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 | A | Pt | Lp | Pe | Rp | -24 | Durante la etapa de construcción y operación. Durante la etapa de operación |
| 2. BIOTICO a. Flora | Remoción de la capa vegetal | N | M | Pt | I | Pe | R | -24 | Durante la etapa de construcción. |

CUADRO N° 1 (Cont...)
IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION
PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”

| 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 existente | N | B | Pt | I | T | Rp | -12 | Durante la etapa de construcción |
| 3. SOCIOECONOMICO a. Salud | Accidente laborales | N | B | Pt | Mp | T | Re | -10 | Durante la etapa de construcción y operación. |
| | Generación de desechos sólidos. | N | B | Pt | I | Pe | R | -18 | Durante la etapa de construcción y operación. |
| | Mejor calidad de vida para la población. | P | A | Pa | I | Pe | - | 28 | Durante la etapa de operación. |
| | Accidentes de tránsito | N | B | Pt | Mp | T | Re | -10 | Durante la etapa de construcción y operación. |
| | Solución a problemas habitacionales. | P | A | Pa | I | Pe | - | 28 | Durante la etapa de operación. |
| b. Empleomanía | Modificación del paisaje | P | A | Pa | I | Pe | R | 29 | Etapa de operación. |
| | Generación de Empleos. | P | A | Pa | I | T | - | 22 | Etapa de operación. |
| | Incremento de la economía local y nacional. | P | A | Pa | I | Pe | - | 22 | 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. Podrá compensarse parcialmente con áreas verdes que se contemplen. |
| Eliminación de Vegetación | Negativo | Construcción | La vegetación existente, dentro de la finca, consiste básicamente en remanente de grama la cual deberá ser removida, previo a la construcción de la infraestructura a desarrollar. Si bien es un impacto negativo, no es significativo. Es de intensidad media, puntual, inmediata, permanente, recuperable. |
| Erosión | Negativo | Construcción | Durante la etapa de construcción se pudieran dar movimientos de partículas de suelo por agentes naturales (agua, viento) este impacto no es significativo y puede ser evitado con medidas de fácil aplicación. Es puntual y fugaz. |
| 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 empleé, así como de los vehículos que posteriormente lleguen al área. 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 de las futuras residencias 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 nivelación del terreno 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. 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. |
| Cambio del uso del suelo | Positivo | Construcción Operación | Se destinarán terrenos que actualmente no son aprovechados para un uso que beneficiará a la población, ofertando oportunidades de viviendas. 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. |

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 de infraestructuras 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, dada la inmediatez a la calle.
- Recoger adecuadamente los desechos sólidos en las diversas etapas del proyecto para evitar proliferación de plagas y mantener el área de trabajo limpia.

CUADRO N° 2
PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”
IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.

| Medio y Componente Ambiental | Impacto | Medidas de mitigación o compensación |
|-------------------------------------|---|---|
| 2. FISICO a.Suelo | Erosión Compactación del suelo Cambio del uso del suelo | - Revegetar las áreas donde no se construya. - Evitar que los vehículos y maquinaria entren en áreas no indicadas. - Se aprovechará terreno actualmente subutilizado. |
| b. Aire | Generación de gases. Generación de polvo Generación de ruido. | - La maquinaria que trabaje en el proyecto debe estar en buenas condiciones mecánicas. - Mantener el suelo húmedo. - Mantener igualmente toda la maquinaria en óptimas condiciones. |
| c. Agua | Generación de aguas residuales. | - En la etapa de construcción se instalará un servicio portátil. - Los lotes cuentan con amplia superficie, lo que permitirá la construcción de tanques séptico en cada uno de ellos con el propósito de captar las aguas residuales que sean generadas desde cada una de las residencias. El promotor velará por que se cumpla con la norma DGNTI-COPANIT 35-2019 |
| 2. BIOTICO a. Flora | Remoción de la capa vegetal | El proyecto contempla el establecimiento de áreas verdes y de uso recreativo. |

CUADRO N° 2 (Cont...)
IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS, CARACTERIZACIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACION
PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”

| Medio y Componente Ambiental | Impacto | Medidas de mitigación o compensación |
|-------------------------------------|--|---|
| 2. BIOTICO (Cont.) b. Fauna | Ahuyento temporal de la fauna existente. | - Una vez finalizada la etapa de construcción, volverá a establecerse cierta calma en el área, lo que permitirá que la fauna retorne a los alrededores |
| 3. SOCIOECONOMICO a. Salud | Accidente laborales Generación de desechos sólidos. | - Se debe contar con el equipo de seguridad adecuado y botiquín. - Se recogerán los residuos sólidos durante la etapa de construcción y posteriormente se realizará convenio con el municipio de Penonomé para la recolección en cada una de las futuras residencias. - Los escombros de la demolición serán utilizados en la nivelación parcial que se realice al terreno. |
| | Accidentes de tránsito | - Adecuada señalización vial. Ubicar vallas protectoras alrededor del terreno. |
| b. Empleomanía | Generación de Empleos. | - Se contratará personal del área. |
| | Incremento de la economía local y nacional. | - Mediante el pago de los impuestos de construcción y de operación. |

CUADRO N° 3**PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”****PROMOTOR: ELSALOR, 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. Arborizar en áreas donde no se construya. Construcción del área de uso público. 2. Evitar movilizar la maquinaria a lugares donde no sea necesario. | PROMOTOR | B/. 3200.00 |
| Aire/ Ruidos | 1. Revisión mecánica de la maquinaria que labora en el proyecto 2. Horario adecuado de trabajo | PROMOTOR | B/. 500.00 |
| Generación de malos olores | Mantener limpio el sistema de drenajes de las calles. | PROMOTOR | B/. 2800.00 |

CUADRO N° 3 (cont....)
10.2. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN, ENTE RESPONSABLE Y COSTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL. (Cont....)

PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”

PROMOTOR: EL SALOR, S.A.

| Impacto | Medidas de Mitigación | Ente Responsable | Costo de la gestión Ambiental. |
|---------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Generación de aguas residuales. | La empresa promotora establecerá pautas ambientales que deberán ser cumplidas por los propietarios de lotes, a fin de cumplan con la norma DGNTI- COPANIT 35-2000. | PROMOTOR PROPIETARIOS DE LOTES | B/ 7000.00 . |
| Generación de desechos sólidos | En la etapa de construcción, así como de operación se recogerán y se llevarán al vertedero municipal. En la etapa se realizará el contrato con el Municipio de Penonomé y cada una de las residencias habitadas. | PROMOTOR PROPIETARIOS DE LOTES | B/ 2800.00 |
| Accidentes laborales | *Los empleados deben utilizar el equipo de seguridad adecuado durante la realización de labores *Contar con botiquín de primeros auxilios. | PROMOTOR | B/.950.00 |

CUADRO N° 4
PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”
PROMOTOR: ELSALOR, 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 la MIAMBIENTE | Promotor | MIAMBIENTE | X | X | | |
| Solicitud de Permiso a otras instituciones. | Promotor | MIAMBIENTE MIVIOT SALUD MITRADEL | X | X | | |
| Construcción de infraestructuras de acuerdo a lo establecido | Promotor | MIAMBIENTE MIVIOT 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 los equipos de seguridad. | Promotor | MIAMBIENTE MITRADEL | | | X | X |
| Adecuado funcionamiento del proyecto | Promotor | MUNICIPIO MIVIOT MIAMBIENTE | | | X | X |

PROYECTO: “CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA”

PROMOTOR: ELSALOR, 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 N° 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 anexos.


12.2. Número de Registro de Consultores.

Ver página siguiente.

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

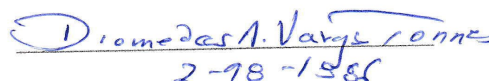
ING. JORGE LUIS CARRERA AGUILAR


IRC-006-03

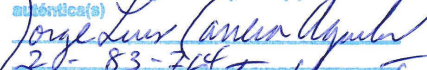
 2-83-714

ING. DIOMEDES VARGAS T.

IAR-050-98

 2-78-1585

Yo, hago constar que he cotejado  (firma(s))
plasmado(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).


2-83-714


Herrera, 18 SEP 2019 2-98-

Testigo


Dada, firmada y sellada en
Notaría 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 la 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 209 del 05 de septiembre del 2,006. Reglamentación del capítulo II del título IV de la ley 41 del 01 de julio de 1998 y se deroga el decreto ejecutivo 59 de 2,000
- **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.
- **INRENARE.** Departamento de Vida silvestre La fauna silvestre panameña, 1998.
- **Instituto Geográfico Tommy Guardia.** Atlas Nacional de La Republica de Panamá, 1970.
- **De León, Luís E.** Memoria de Cálculo y Manual de Operación y Mantenimiento, Penonomé, 2006.
- **De Rojas, Icela Márquez.** Informe de Evaluación, Mejoras y Planos del Actual Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, Penonomé, 2009.
- **Saenz, Rodolfo.** Lagunas de Estabilización y otros Sistemas Simplificados para el Tratamiento de Aguas Residuales. CEPIS/OPS, 1985.
- **Ministerio de Comercio e Industrias.** Normas para aguas residuales. Panamá, 2000.
- **Ministerio de Vivienda.** Plan Normativo de la Ciudad de Penonomé.

ANEXOS

ANEXOS N°1




DOCUMENTOS LEGALES

REPUBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Sergio
Saldña Rodriguez**

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 07-OCT-1944
LUGAR DE NACIMIENTO: COCLÉ, PENONOME
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 24-AGO-2016 EXPIRA: 24-AGO-2026

2-55-285



De acuerdo con el Decreto de Gabinete No. 195
de fecha 25 de junio de 1969 el suscrito Director
General de Cedulaación, certifica que esta copia
concuerta fielmente con el ORIGINAL que
reposa en esta Institución.

Verificado por *Samuel Montero*
Expedido 14 NOV 2019

por *Gustavo Figueroa*
Gustavo Figueroa
Director Regional de Cedulaación de Coclé
Derechos Pagados B/. 6.00





Registro Público de Panamá

No. 1830795

FIRMADO POR: JAIME ROGER
SALGADO DUARTE
FECHA: 2019.08.23 15:37:31 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACIÓN: COCLE, PANAMÁ

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

330282/2019 (0) DE FECHA 23/08/2019

QUE LA SOCIEDAD

ELSALOR S.A

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 238513 (S) DESDE EL JUEVES, 06 DE SEPTIEMBRE DE 1990

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: JOEL AGUILAR ORTIZ

SUSCRIPTOR: PLINIO AGUILAR ORTIZ

DIRECTOR: PLINIO AGUILAR ORTIZ

DIRECTOR: JOEL AGUILAR ORTIZ

DIRECTOR: VICENTE GONZALEZ

PRESIDENTE: PLINIO AGUILAR ORTIZ

TESORERO: VICENTE GONZALEZ

SECRETARIO: JOEL AGUILAR ORTIZ

AGENTE RESIDENTE: JOEL AGUILAR ORTIZ.

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE, EN SU AUSENCIA DE ESTE EL SECRETARIO, Y EN DEFECTO DE AMBOS EL TESORERO.-

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORGA PODER A FAVOR DE . SIENDO SUS FACULTADES SE OTORGA PODER GENERAL A SERGIO SALDAÑA RODRIGUEZ SEGUN ROLLO 30378

IMAGEN 151 DE LA SECCION DE MERCANTIL DESDE EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 1990.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 23 DE AGOSTO DE 2019 A LAS 03:36 PM.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402326687



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 1E70EDE8-5648-4F65-842D-97117F5C25B1
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: JESUS ALEJANDRO
LAM RODRIGUEZ
FECHA: 2019.11.18 10:11:31 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: COCLE, PANAMA

No. 1920536

*Jesús A. Lam R.***CERTIFICADO DE PROPIEDAD****DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 444850/2019 (0) DE FECHA 14/11/2019

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PENONOMÉ Código de Ubicación 2507, Folio Real N° 30213381
UBICADO EN LOTE GLOBO ° A, CORREGIMIENTO RÍO GRANDE, DISTRITO PENONOMÉ, PROVINCIA
COCLÉ UNA SUPERFICIE INICIAL DE 8092 m² 54 dm² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE
8092 m² 54 dm² CON UN VALOR DE B/. 200.00 (DOSCIENTOS BALBOAS)

LINDEROS:

NORTE: COLINDA CON PROPIEDAD POR AGREIPINO ROSAS DE COCÍO, FINCA N° 434889.

SUR: COLINDA CON FINCA N° 382316 Y FINCA N° 16827.

ESTE: COLINDA CON SERVIDUMBRE.

OESTE: COLINDA CON RESTO LIBRE DE LA FINCA N° 62.

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

ELSALOR, S.A.

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTA FINCA A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 18 DE
NOVIEMBRE DE 2019 10:09 AM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL
REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO
DE LIQUIDACIÓN 1402430758



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 0BCC9A68-B240-4BC8-8B6C-6493D5A8A825
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

ANEXOS N°2

FOTOS

ELSALOR, S.A.



VISTAS DEL TERRENO DONDE SE REALIZARÁ EL PROYECTO



CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA

ELSALOR, S.A.**OTRAS VISTAS DEL TERRENO**

CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA

ELSALOR, S.A.**VISTA DE LOCALES COMERCIALES CERCANOS AL PROYECTO*****CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA***

ANEXOS N°3

ENCUESTAS

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 1

PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.
FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Objetivo:

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Carlos RojasNo. Cédula: N/D**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza agriculturo.**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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

trabajo para la gente

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

positiva

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 no pongan nada como cuando ni prestibala

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto Si ☒ No ☐

Por qué?

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 2

PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.
FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Objetivo:

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Mayelis RojasNo. Cédula: 915**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza educadora.**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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

Viviendas con precios módicos

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 cumpla con las leyes

5. Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto Si ☒ No ☐
Por qué?

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 3

PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.
FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Objetivo:

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Luis RojasNo. Cédula: N/D**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza mecánico.**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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

puede generar empleos
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 los vecinos que lleguen no afecten la tranquilidad de nuestros vecindario

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

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 4

PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.
FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Objetivo:

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Wenceslao SalasNo. Cédula: N/D**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza jubilado.**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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

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

positiva
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 no afecte al vecindario

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

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 5**PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"****PROMOTOR: ELSALOR, S.A.****UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.****FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.****Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofía".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Lorena AñinoNo. Cédula: N/D**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza cama 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 denominado Casas Campestres Villa Sofía?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

Se utiliza mejor el terreno, más limpio.

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

positiva

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

no tengo recomendación

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto Si ☒ No ☐

Por _____ qué?

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 6**PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"****PROMOTOR: ELSALOR, S.A.****UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.****FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.****Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Aurelio RojasNo. Cédula: s/d**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza ganadero.**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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

ayuda a mejorar el vecindario

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

positiva

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 le de empleo a los jóvenes del lugar

5 Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto Si No

Por _____ qué?

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 7**PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"****PROMOTOR: ELSALOR, S.A.****UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.****FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.****Objetivo:**

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Agripina RojasNo. Cédula: S/D**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza una 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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

por lo empleo para la gente del lugar
3. De qué forma considera Usted que este tipo de proyecto puede afectar a la comunidad?

positiva
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 los cosas no sean tan caras

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

Por

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 8

PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.
FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Objetivo:

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Catalino SánchezNo. Cédula: 2-50-951**INFORMACIÓN GENERAL.**1. Qué actividad laboral realiza constructor.**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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

ayuda a generar trabajo

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

positiva

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

Hay mucho desempleo en el lugar. Darle trabajo a los jóvenes de aquí.

5. Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto Si ☒ No ☐

Por _____ qué?

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 9

PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.
FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Objetivo:

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Héctor MendozaNo. Cédula: 2-730-1130**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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

ayuda a que la gente pueda tener su propia vivienda

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

positiva

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

no tengo recomendaciones

5. Estaría usted de acuerdo con la implementación de este proyecto Si ☒ No ☐

Por _____ qué?

ENCUESTA DE PARTICIPACION CIUDADANA

No. 10

PROYECTO: "CASAS CAMPESTRES VILLA SOFIA"
PROMOTOR: ELSALOR, S.A.
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE RIO GRANDE, DISTRITO DE
PENONOMÉ, PROVINCIA DE COCLÉ.
FECHA DE REALIZACIÓN: 7 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Objetivo:

Conocer la opinión de los miembros de la comunidad de sobre el proyecto "Casas Campestre Villa Sofia".

ASPECTOS SOCIO ECONOMICOSNombre: Yanelis JulioNo. Cédula: N/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 denominado Casas Campestres Villa Sofia?

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☒ No ☐

Por qué

me parece que es un buen proyecto en la zona

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

positiva

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 ayude con trabajo a la gente de la comunidad

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

ANEXOS N°4

OTROS DOCUMENTOS

REPUBLICA DE PANAMA
Ministerio de Hacienda y Tesoro



PAPEL NOTARIAL

TIMBRE NACIONAL
B/.4.00 CUATRO BALBOAS B/.4.00



ESCRITURA PUBLICA NUMERO ONCE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE -----

----- (11167) -----

POR LA CUAL SE PROTOCOLIZA EL PACTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD ANONIMA
DENOMINADA **ELSALOR, S. A.**, CON DOMICILIO EN LA CIUDAD DE PANAMA,
REPUBLICA DE PANAMA.

----- Panamá, 3 de septiembre de 1990 -----

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del
Circuito Notarial del mismo nombre a los tres (3) días del mes de
septiembre de mil novecientos noventa (1990), ante mí, **RUBEN
AROSEMENA GUARDIA, Notario Público Tercero del Circuito de Panamá,**

portador de la cédula de identidad personal número ocho-sesenta
y cuatro-cuatrocientos ochenta y dos (8-64-482), comparecieron
personalmente **JOEL AGUILAR ORTIZ**, varón, mayor de edad, panameño,
soltero, abogado, vecino de esta ciudad y portador de la cédula
de identidad personal número dos-ochenta y tres-dos mil
seiscientos sesenta y ocho (2-83-2668) y **PLINIO AGUILAR ORTIZ**,
varón, mayor de edad, panameño, soltero, oficinista, vecino de
esta ciudad y portador de la cédula de identidad personal número
dos-noventa y nueve-dos mil cincuenta y nueve (2-99-2059),
personas a quienes conozco, actuando en sus propios nombres, me
presentaron para su protocolización en esta escritura pública y
al efecto protocolizo el Pacto Social de la sociedad anónima
denominada **ELSALOR, S. A.**, con domicilio en la Ciudad de Panamá,
República de Panamá y constituida de conformidad con la Ley
treinta y dos (32) de veintiseis (26) de febrero de mil
novecientos veintisiete (1927). -----

Queda hecha la protocolización solicitada y se expedirán las
copias que soliciten los interesados. -----

E-90- 096307

Elsalor

1 Advertí a los comparecientes que la copia de esta escritura públi-
 2 ca debe ser inscrita y leída como les fue en presencia de los tes-
 3 tigos instrumentales señores Tomás Villarreal, varón, portador de
 4 la cédula de identidad personal número cuatro-noventa y nueve-mil
 5 ochocientos diez (4-99-1810) y María Pedroza de Arrieta, mujer,
 6 portadora de la cédula de identidad personal número ocho-cien-
 7 trescientos setenta y cinco (8-100-375), ambos mayores de edad,
 8 panameños, casados, vecinos de esta ciudad, personas a quienes
 9 conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
 10 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para
 11 constancia por ante mí, el Notario que doy fé. -----
 12 Esta Escritura lleva el número ONCE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE --
 13 ----- (11167) -----
 14 (Fdos.) JOEL AGUILAR ORTIZ ----- PLINIO AGUILAR ORTIZ ----
 15 -- María P. de Arrieta ----- Tomás Villarreal --
 16 ----- RUBEN AROSEMENA GUARDIA, Notario Público Tercero ----
 17 -----
 18 ----- **PACTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD** -----
 19 ----- **ELSALOR, S. A.** -----
 20 Organizada bajo la Ley General de sociedades anónimas de la
 21 República de Panamá. Los suscritos, **JOEL AGUILAR ORTIZ**, portador
 22 de la cédula de identidad personal número 2-83-2668 y **PLINIO**
 23 **AGUILAR ORTIZ**, portador de la cédula de identidad personal número
 24 2-99-2059, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, con el fin de
 25 constituir una sociedad anónima de conformidad con las disposicio-
 26 nes de la Ley Treinta y dos (32) de mil novecientos veintisiete
 27 (1927) y en sus enmiendas sobre sociedades anónimas, por el presen-
 28 te adoptan el siguiente Pacto Social, bajo las cláusulas que a
 29 continuación se mencionan: -----
 30 **PRIMERA:** El nombre de la sociedad es **ELSALOR, S. A.** -----

REPÚBLICA DE PANAMÁ
Ministerio de Hacienda y Tesoro



PAPEL NOTARIAL

TIMBRE NACIONAL
B/.4.00 CUATRO BALBOAS B/.4.00



SEGUNDA: La sociedad tiene como fines y objetos los siguientes: -

a) Dedicarse a actividades de consultoría, análisis de sistemas, programación de computadoras; -----

b) Representación y distribución de empresas nacionales y extranjeras; -----

c) Representación de marcas de fábrica, administración, peritajes y avalúos; -----

d) Administración de bienes raíces, compra y venta de propiedades inmuebles, alquiler de inmuebles, compra y venta de propiedades horizontales; -----

e) Compra o venta en el comercio de acciones o cuotas del capital social; los fines expresados en este artículo no serán limitados ni restringidos por referencia a cualquiera de los otros apartes y, en caso de cualquiera ambigüedad, este artículo será interpretado de manera que se amplíen y no se restrinjan los fines de la sociedad. Además de estos objetos la sociedad tendrá todas las facultades expresadas en el artículo diecinueve (19) de la Ley Treinta y Dos (32) de mil novecientos veintisiete (1927) de la República de Panamá, así como cualesquiera otras facultades que sean otorgadas a las sociedades por cualesquiera otras leyes. --

TERCERO: a) El capital Social será de DIEZ MIL DOLARES (US\$10,000.00) moneda de curso legal en Panamá, dividido en CIEN (100) Acciones Comunes con un valor nominal de CIEN DOLARES (US\$100.00), moneda de curso legal en Panamá, cada una, las cuales podrán ser nominativas o al portador. -----

b) El derecho de votación corresponderá exclusivamente a los tenedores de tales acciones, a razón de un (1) voto por cada acción así tenida. -----

CUARTO: Cada suscriptor conviene en tomar una (1) acción. -----

QUINTO: La responsabilidad de cada accionista será limitada a la

E-90- 096308

suma si la hubiere, que se adeudare por concepto de sus acciones.-

SEXTO: El domicilio de la sociedad estará en la República de Panamá y el nombre de su Agente Residente es el Licenciado JOEL AGUILAR ORTIZ, Abogado en ejercicio, con oficinas en Vía España, Perejil, Edificio La Violeta, Planta Baja, número uno (1), Ciudad de Panamá, República de Panamá. La sociedad podrá establecer sucursales dentro o fuera de la República. -----

SEPTIMO: La duración de la sociedad será perpetua. -----

OCTAVO: La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta de tres (3) miembros elegidos por la Asamblea elegidos por la Asamblea General de Accionistas. Los primeros Directores-Dignatarios de la sociedad serán los siguientes: -----

PLINIO AGUILAR ORTIZ: PRESIDENTE -- con domicilio en Boca La Caja Calle 3a., Casa número 334 --- **JOEL AGUILAR ORTIZ: SECRETARIO**, con domicilio en Vía España, Perejil, Edificio La Violeta, Planta Baja, número uno (1) ---- **VICENTE GONZALEZ: TESORERO**, con domicilio en San Miguelito, Paraíso, Calle P, número C-125. El Presidente es el Representante Legal de la sociedad, en ausencia de este el Secretario, y en defecto de ambos el Tesorero. -----

NOVENO: PODER: Los suscriptores del Pacto Social de **ELSALOR, S.**

A., consentimos en otorgar un Poder General a favor del señor

SERGIO SALDAÑA RODRIGUEZ, varón, mayor de edad, panameño, casado,

con cédula de identidad personal número dos-cincuenta y cinco-

doscientos ochenta y cinco (2-55-285), domiciliado en Juan Díaz,

Calle primera, número tres mil sesenta y cinco (3065), para repre-

sentar a la sociedad a partir del otorgamiento de este poder, en

cualquier parte del mundo, con arreglo a las siguientes facultades:

1. Desempeñar todas las atribuciones de amplia y general adminis-

tración sobre todos los negocios de la sociedad en cualquier parte

del mundo y cuanto pertenezca a la misma, incluyendo todos sus bie-

Contraloría General - D. E. C.

El señor Sergio Saldaña tiene su dirección residencial actualmente en la comunidad de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé. (La nota es nuestra)

REPUBLICA DE PANAMA
Ministerio de Hacienda y Tesoro



PAPEL NOTARIAL

TIMBRE NACIONAL
B/.4.00 CUATRO BALBOAS B/.4.00



nes y propiedades, ya sean personales o reales, inmuebles o
muebles, con cuantas facultades generales y especiales en lo
principal y en lo complementario fueren necesarias, teniendo
derecho para cobrar y percibir toda clase de productos, precios,
plazos, rentas, ingresos y utilidades y las demás cantidades, fru-
tos, efectos, valores y emolumentos que por cualquier título o
razón pertenezcan a la sociedad ahora o en lo sucesivo. -----
2. Para comprar bienes muebles o inmuebles o derechos reales y
personales para la sociedad y vender libremente aquellos pertene-
cientes a ella ahora o en el futuro, ya sea al contado o a plazos
y pactando las cláusulas y condiciones de pago y demás cláusulas
y condiciones que estime convenientes; tomar o dar en arrendamien-
to, alquilar bienes para y de la compañía, por cualquier período
de tiempo; desahuciar los inquilinos o arrendatarios y ejercer
todas las facultades que otorgan las leyes a estos contratos. --
3. Comprar para la sociedad, en subasta, judicial o extrajudi-
cialmente, o en bolsas o demás casas de contratación, o de
cualquier otra manera, toda clase de bienes y derechos, por los
precios y condiciones que estime convenientes, pudiendo adquirir
o comprar acciones de capital, acciones de participación, bonos,
cupones, hipotecas, obligaciones, valores, pagarés, libranzas,
aceptaciones, letras de cambio y evidencias o adeudos emitidos por
otras corporaciones, sociedades anónimas o asociaciones, ya sean
públicas, privadas, municipales o de cualquier entidad corporativa
o emitidos por cualesquiera estados, provincias, municipios,
ciudades o subdivisiones políticas de cualquier nación. -----
4. Abrir cuentas corrientes, de depósito y de cualquier otra
naturaleza, a nombre de la sociedad, en bancos, sociedades o
instituciones particulares, pudiendo designar la persona o
personas que podrán girar contra las mismas, hacer toda clase de

E-90- 096309

1 depósitos en la misma, así como extraer sin limitación alguna de
 2 cuantía, todos los fondos que figuren a nombre de esa sociedad en
 3 cualesquiera bancos, sociedades o instituciones particulares por
 4 los medios que permitan las leyes o reglamentos de dichas
 5 instituciones. -----
 6 **5.** Dar o tomar en préstamo cualesquiera cantidades de metálico o
 7 cosas fungibles, con o sin interés, con facultad para pactar o
 8 constituir, sobre bienes propios de la sociedad las garantías
 9 pignoraticias y de toda clase que estime convenientes y traspasar,
 10 ceder y aceptar las garantías que se constituyan a favor de la
 11 sociedad. -----
 12 **6.** Presentar toda clase de declaraciones, solicitudes o peticiones
 13 a las autoridades de hacienda o fiscales, para pagar
 14 contribuciones, impuestos, derechos y repartimientos de todas
 15 clases, cuyo pago corresponda a la sociedad, así como censos,
 16 hipotecas y demás cargos y obligaciones sobre propiedades
 17 pertenecientes a la sociedad, total o parcialmente. -----
 18 **7.** Conferir y otorgar poderes judiciales y para pleitos, generales
 19 o especiales, a favor de abogados, procuradores o mandatarios, con
 20 cuantas facultades estime convenientes y revocar los que hubiere
 21 conferido. -----
 22 **8.** Vender, permutar, ceder y dar en prenda, hipoteca, anticresis
 23 o en fideicomisos y en general enajenar o gravar en cualquier forma
 24 bienes de la sociedad, sean éstos muebles o inmuebles, corporales
 25 o incorporeales. -----
 26 **9.** Realizar y llevar a cabo cuantos otros poderes y facultades
 27 sean necesarios o convenientes para dar cumplimiento a los fines
 28 y objetos de la sociedad, aun cuando aquí no se hubieran especifi-
 29 camente expresado, pues es el propósito de este poder que la
 30 persona a favor de quien se otorga, pueda realizar para y a nombre

REPUBLICA DE PANAMA
Ministerio de Hacienda y Tesoro



PAPEL NOTARIAL

TIMBRE NACIONAL
B/4.00 CUATRO BALBOAS B/4.00



de la sociedad, todo lo que la sociedad podría hacer y ejecutar
directamente dentro de sus objetos sociales. -----

10. Sustituir en todo o en parte, y reasumir en todo o en parte
el ejercicio de este poder. -----

En fe de lo cual hemos extendido y firmado este certificado de
constitución, a los tres (3) días del mes de septiembre de mil
novecientos noventa (1990). -----

(Fdo.) JOEL AGUILAR ORTIZ ----- PLINIO AGUILAR ORTIZ ----

Minuta confeccionada por el Lic. JOEL AGUILAR ORTIZ - abogado --

CONCUERDA CON SU ORIGINAL ESTA COPIA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN
LA CIUDAD DE PANAMA, A LOS TRES (3) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE
MIL NOVECIENTOS NOVENTA (1990). -----

Dr. RUBEN AROSEMENA GUARDIA
Notario Público Tercero

OFICINA DE REGISTRO PUBLICO
PANAMA

representando este documento a

10:04:25 am

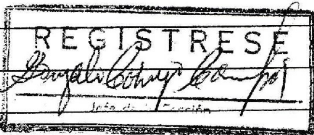
5 de Septiembre de 1990

1449

Joel Aguilar

68-20

89004523



E-90-096310

| | |
|----|---|
| 1 | INSCRITO EL DOCUMENTO ANTERIOR EN EL REGISTRO PUBLICO |
| 2 | Sección de Micropelícula Mercantiles |
| 3 | Ficha <u>238513</u> |
| 4 | Rollo <u>30378</u> |
| 5 | Imagen <u>0151</u> |
| 6 | Derechos <u>15.00.00</u> |
| 7 | Panama, <u>6 de Septiembre de 1990</u> |
| 8 | Microfilmador Jefe |
| 9 | <i>[Signature]</i> |
| 10 | <i>[Signature]</i> |
| 11 | |
| 12 | |
| 13 | |
| 14 | |
| 15 | |
| 16 | |
| 17 | |
| 18 | |
| 19 | |
| 20 | |
| 21 | |
| 22 | |
| 23 | |
| 24 | |
| 25 | |
| 26 | |
| 27 | |
| 28 | |
| 29 | |
| 30 | |

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
RESOLUCIÓN No. 43 - 2019

(De 4 de Febrero de 2019)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, recibió de la arquitecto Mijhail A. Guevara, solicitud de asignación de código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54 dm², propiedad de ELSALOR, S.A., cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez, para el desarrollo de un proyecto residencial "Casas Campestres Villa Sofía", conformado de diez (10) viviendas con una superficie mínima de lote de 600 m², área de uso público, poseerá área para la instalación de tanque de reserva de agua; este proyecto estará ubicado en el sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé;

Que de conformidad al artículo 2, numeral 19, 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 para dar cumplimiento al proceso de Consulta Ciudadana establecida en la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, por el cual se adicionó el Decreto Ejecutivo No. 371 de 15 de diciembre de 2009 y su modificación mediante el Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010, se publicó el Aviso de la Consulta Ciudadana los días 14, 15 y 16 de marzo de 2018, se fijó el Aviso el 6 de marzo de 2018, por diez (10) días hábiles, y se desfijo el 3 de abril de 2018, llevándose a cabo la reunión de consulta ciudadana el día 3 de 2018, en la Oficina de la Dirección Provincial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT-Coclé), dando como resultado el Informe de Consulta Ciudadana Control No. 24 del 3 de abril de 2018;

Que a la consulta ciudadana asistieron el arquitecto responsable de la solicitud, el representante legal, un funcionario del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Coclé;

Que la Junta de Planificación Municipal de Penonomé, mediante nota de 11 de septiembre de 2018, concluye que considera viable dicha solicitud;

Que la Regional Coclé del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) confeccionó el Informe Técnico No. 27 de 5 de octubre de 2018, indicando que: en inspección realizada al sector de la entrada a la Candelaria en Río Grande, se verificó que la tendencia es de desarrollo residencial propia del mismo sector con tendencia al desarrollo comercial, por su cercanía a la intersección a la carretera Interamericana, y que el proyecto se ubica fuera del ejido municipal de Penonomé a 17.5 km de la ciudad de Penonomé. En el Informe de Consulta Ciudadana el arquitecto solicitante indica, según plano demostrativo, que los lotes a desarrollar serán de uso residencial con un área de 600.00 m² como mínimo, es decir (viviendas unifamiliares). Según diseño de plano de lotificación, de referencia del proyecto, la calle será de 12.80 mts. y el material de la rodadura será de imprimación con doble sello asfáltico y cordón cuneta, y llegaron a la conclusión, de que es viable la solicitud de asignación de código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), según el Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54 dm² propiedad de ELSALOR, S.A. cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez;

(de 4 de Feb de 2019)
Página No. 2

Que los colindantes son: Norte, colinda con propiedad de Agreipino Rosas, folio real 434889; Sur, colinda con folio real 382316, propiedad de Aura Argentina Arrocha y el lote vendido, folio real 16827; Este, colinda con servidumbre de 10.00 metros y hacia otros lotes; Oeste, colinda con resto libre del folio real 62, propiedad del SALOR, S.A. ocupado por Wong Gui Kung;

Que el acceso al proyecto es por medio de una servidumbre es de 10.00 metros lineales, y es de tierra, se ubica a 35.00 metros lineales de la carretera Panamericana;

Que el código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), permite: la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra) y bifamiliares adosadas y sus usos complementarios, tales como bohío pequeños depósitos, casetas piscinas, etc., siempre que los usos de estos últimos, así como sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten adversamente el carácter residencial de la zona;

Que el código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), indica como densidad neta hasta 100 personas/ha. ó 20 unidades de vivienda por/ha. El área mínima de lote es de 600 m²/vivienda unifamiliar, con un 10% de tolerancia. El estacionamiento es de un espacio por unidad de vivienda como mínimo;

Que la tendencia en el sector de la Candelaria es residencial y comercial, debido a su cercanía con la carretera Panamericana y con la entrada de El Copé, Rio Grande y La Candelaria;

Que en el sector donde se ubica el folio real 30213381, no poseen alcantarillado sanitario, la calle de acceso al proyecto es una servidumbre de 10.00 metros, y es de tierra, se ubica a 35.00 metros lineales de la carretera Panamericana. Actualmente, el sector posee sistema de energía eléctrica, y de telecomunicaciones. En cuanto al sistema de acueducto, esta abastecido por un sistema de agua potable comunitario, es decir administrado por habitantes del sector, quienes han colocado la toma del agua potable en un cuerpo de agua proveniente del popular cerro Guacamaya. Para el proyecto se propone diseñar y construir un tanque de reserva de agua potable de 6,000 galones, que será extraída de aguas subterráneas mediante una perforación profunda, a través de tuberías y un sistema de bombas. Se estima que la demanda de consumo diario será de 4,000 galones diarios es decir 80 galones diarios por persona en una proporción de cinco (5) personas por vivienda;

Que en el sector donde se ubica el folio real 30213381, no poseen alcantarillado sanitario, por lo que en el proyecto se ubicará un tanque séptico individual;

Que la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre mediante Nota No. DTSV-501-18, de 12 de abril de 2018 indica que la aprobación está sujeta a las siguientes disposiciones: "Incluir toda la señalización vertical y horizontal requeridas para garantizar la seguridad de los conductores. De acoger el MIVIOT esta propuesta, el promotor deberá presentar los planos con una propuesta vial y señalización para su correspondiente revisión y aprobación por parte de esta institución. La vialidad presentada deberá cumplir con los requisitos mínimos requeridos por el Departamento de Aprobación de Planos de esta Dirección, incluyendo los carriles de giro a la derecha";

Que luego de haber evaluado los aspectos técnicos, se confeccionó Informe Técnico No. 72-18 de 12 de junio de 2018, emitido por la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, referente a la tipología de desarrollo residencial implantados en el área de influencia del folio real 30213381, con viviendas unifamiliares, y su cercanía con la carretera Panamericana, consideramos que es viable la asignación de código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54 dm², propiedad de EISALOR, S.A., cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez, para el desarrollo de un proyecto residencial "Casas Campestres Villa Sofía", conformado de diez (10) viviendas con un área mínima de lote de 600 m², área de uso público, poseerá área para la instalación de tanque

Resolución No. 73- 2019
(de 4 de Julio de 2019)
Página No. 3

de reserva de agua; este proyecto está ubicado en el sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé;

Que la presente aceptación, está sujeta a la veracidad de la documentación del memorial presentado y la ubicación del folio real 30213381, código de ubicación 2507;

Que con fundamento en lo anterior expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54 dm², propiedad de EISALOR, S.A., cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez, para el desarrollo de un proyecto residencial "Casas Campestres Villa Sofía", conformado de diez (10) viviendas con un área mínima de lote de 600 m², área de uso público, poseerá área para la instalación de tanque de reserva de agua; este proyecto está ubicado en el sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé.

SEGUNDO: Deberá cumplir con todas las restricciones del código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé.

TERCERO: Deberá cumplir con el procedimiento de aprobación de anteproyecto y planos de construcción para la urbanización, con fundamento en el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, además de que el acceso al proyecto debe ser por la calle con una servidumbre de 10.00 metros, que se ubica a 35.00 metros lineales de la carretera Panamericana.

CUARTO: Que el proyecto deberá contemplar las soluciones técnicas al problema de abastecimiento de agua potable, sistema sanitario y drenajes pluviales.

QUINTO: Deberá someterse al proceso de revisión de planos y cumplir con los requisitos técnicos, ambientales, de salubridad y de seguridad exigidos por las instituciones tales como: Municipio, Ministerio de Salud (MINSa), Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA), Ministerio de Ambiente (MiAmbiente), Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT), Ministerio de Obras Públicas (MOP), la Oficina de Seguridad de los Bomberos, Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), y otras instituciones que tengan competencia en este trámite.


SEXTO: Que la presente aceptación, está sujeta a la veracidad de la documentación del memorial presentado y la ubicación del folio real No.30213381, código de ubicación 2507.

SÉPTIMO: Enviar copia de esta Resolución al Municipio correspondiente.

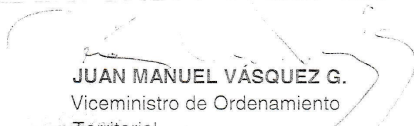
OCTAVO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro del término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación.

FUNDAMENTO LEGAL: 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 2007; Decreto Ejecutivo No. 371 de 15 de diciembre de 2009; Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010; Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998; Resolución No. 89-94 de 1 de junio de 1994; Resolución No. 4 - 2009 de 20 de enero de 2009.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


MARTÍN SUCRE CHAMPSAUR
Ministro

MS/JMVG


JUAN MANUEL VÁSQUEZ G.
Viceministro de Ordenamiento
Territorial

ES UNA COPIA DEL ORIGINAL

7-2-2019

ANEXOS N°5

PLANOS



