

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Edificio 501, Ave. Ascanio Villaláz
Altos de Curundú, Ancón, Panamá

FORMATO EIA FEVA-011

Panamá, 29 de mayo de 2024
DRPM-413-2024

Señor

ALEJHANDRO ENRIQUE SANTIAGO SELLES
INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.

E. S. D.

Estimado señor Santiago:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 solicitarle información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EIA) categoría I, del proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, el cual es promovido por ustedes, al respecto las siguientes observaciones:

1. En el contenido 2.2. Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión; contenido 4.2.1. Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente y la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0325-2024 de 27 de mayo de 2024 emitida por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente.

- 1.a. Aclarar superficie total del polígono sobre la cual será desarrollado el proyecto, debido a que el EslA indica una superficie de 3500 m², sin embargo, las coordenadas del polígono referidas en el EslA de acuerdo a la Verificación realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente determinó que las mismas generan un polígono de 3388.50 m². En caso que la superficie del polígono sea distinta de 3388.50 m² el promotor del proyecto deberá:
 - 1.a.1. Coordenadas UTM del polígono correcto del proyecto.
 - 1.a.2. Mapa de ubicación del polígono correcto del proyecto.
- 1.b. Aclarar que superficies de las fincas 237388, 237390, 224944, 237391 y 237392, serán utilizadas en la conformación del polígono total del proyecto (3500 m²).

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 29 de mayo de 2024, siendo las 2:42 de la tarde, Notifiqué personalmente a Por favor

la presente Resolución

Notificado

Cédula 8-874-2053

Quien Notifica

Cédula

- 21
- 1.c. Presentar coordenadas UTM correspondientes a de las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.
 - 1.d. Presentar mapa de ubicación en el que se proyecten las coordenadas UTM correspondientes a de las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.
 2. En el contenido 4.3.2.1. Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).
 - 2.a. Especificar metodología que será empleada para las actividades demolición de las estructuras existente en el polígono de desarrollo del proyecto.
 3. En el contenido 4.6. Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar, y la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0325-2024 de 27 de mayo de 2024 emitida por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente.
 - 3.a. Presentar documentación a través de la cual la Autoridad del Canal de Panamá manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto, toda vez que verificación de coordenadas del proyecto realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0325-2024 de 27 de mayo de 2024, determinó que el polígono del proyecto se ubica en un área regida por la Ley 21 de 2 de julio de 1997, Por la cual se aprueban el Plan Regional para el Desarrollo de la Región Interoceánica y el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal.
 - 3.b. Presentar plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar
 4. En el contenido 5.3.4. Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.
 - 4.a. Especificar uso de la tierra correspondiente para cada uno de los cuatro puntos cardinales del polígono propuesto para el proyecto.
 5. En el contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana (Identificación de Actores Claves, Selección de la muestra y Análisis de los resultados obtenidos de la Encuesta).
 - 5.a. Sustentar porque no se incluyó ni se involucró en los actores a las autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejo consultivos ambientales o comités de cuencas de la comunidad.

- 5.b. Presentar evidencia que el Plan de Participación Ciudadana involucró a los actores tales como autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejo consultivos ambientales o comités de cuencas de la comunidad.
- 5.c. Aclarar si para determinar el tamaño muestral o y determinar el número de encuestas a realizar se tomó en cuenta las edificaciones y población que se encuentra en un radio de 100 metros desde el centro del área del proyecto, debido a que la referencia establecida en la Figura 7-2. Imagen de Recorrido Realizado Durante el proceso de Consulta Pública, no se indica que se realizó desde el centro del área del proyecto sino en área noreste del polígono.
- 5.d. Presentar cálculos de la muestra con los datos reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), de acuerdo al tamaño de la poblacional (N) correspondiente para la comunidad donde se encuentra localizado el polígono del proyecto.
- 5.e. Incluir en el análisis de la información obtenida respecto a la comunidad encuestada los resultados correspondientes al sexo y lugar de residencia de los mismos.

Por lo descrito anteriormente, queremos informarle que tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles para presentar la documentación e información correspondiente, de no presentarse la documentación e información solicitada dentro del plazo otorgado para tal efecto, se tomará la decisión correspondiente.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,


MARCOS RUEDA MANZANO
Director Regional, encargado



Panamá, 30 de agosto de 2024

**INGENIERO
EDGAR NATERON
DIRECTOR REGIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
PANAMÁ METROPOLITANA
E. S. D.**

Estimado Ing. Naterón:

Con todo respeto me dirijo a usted para informarle que Yo, ALEJANDRO ENRIQUE SANTIAGO SELLES, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N° 8-894-2052, en mi condición de Representante Legal de la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A. Inscrita en el Registro Público de Panamá en (Mercantil) Folio N° 382879 (s) desde el 21 de julio de 2000 y Promotora del Proyecto denominado "LOCALES COMERCIALES CLAYTON", a desarrollarse en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, concurro ante su digno despacho, con el propósito de DARME NOTIFICADO POR ESCRITO DE LA NOTA ACLARATORIA de pm-413-2024 emitida por su despacho, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, arriba señalado.

Basado en lo anterior, autorizo al señor Fernando A. Cárdenas N., con cédula N° 8-425-385 para que retire la Nota Aclaratoria del mencionado Estudio de Impacto Ambiental

Con Todo Respeto



ALEJANDRO ENRIQUE SANTIAGO SELLES
Cédula N° 8-894-2052
Representante Legal.
INMOBILIARIA ZZTOP S.A.



SELLES GABRIEL ADONIS R., Secretario del Concejo Municipal de Arraiján, con cédula 8-853-1735, en Funciones de Notario Público.

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identificación del (los) sujeto (s) que firmo (firmaron) el presente documento su (s) firma (s) es (son) autentica (s) **02 SEP 2024**

Arraiján ____ de ____ de ____
(Testigo)  (Testigo)

NOTARIO PÚBLICO

Esta autenticación no implica responsabilidad alguna de nuestra parte en cuanto al contenido del presente documento.

Art. 2116 del Código Administrativo, Art. 17 del Código Civil y el Art. 482 del Código Judicial

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Fernando Augusto
Cardenas Naranjo**

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 07-DIC-1957
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 18-NOV-2015 EXPIRA: 18-NOV-2025

8-425-385



Panamá 4 de septiembre de 2024

INGENIERO
EDGAR NATERON
DIRECTOR REGIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
REGIÓN METROPOLITANA
E. S. D.

Por: *Edgar Nateron* de la *4/9/24* siendo las *12:33 PM* Notificado

FECHA: *4/9/24* Presentado a Resolución

DIRECCIÓN REGIONAL
DE PANAMA METROPOLITANA

Quien Notifica
Cédula

Estimado Ing. Naterón:

En atención a nota DRPM-413-2024 del 29 de mayo de 2024, damos respuesta a la nota aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría 1, del proyecto denominado LOCALES COMERCIALES CLAYTON, el cual es promovido por la sociedad INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.

1. En el contenido 2.2. Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión; contenido 4.2.1. Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente y la nota GEOMATICA-EIA-CAT 1-0325-2024 de 27 de mayo de 2024 emitida por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente.

1.a. Aclarar la superficie total del polígono sobre la cual será desarrollado el proyecto, debido a que el EsIA indica una superficie de 3500 m2; sin embargo, las coordenadas del polígono referidas en el EsIA de acuerdo a la Verificación realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente determinaron que las mismas generan un polígono de 3388.50 m2. En caso que la superficie del polígono sea distinta de 3388.50 m2 el promotor del proyecto deberá:

1. a. 1. Coordenadas UTM del polígono correcto del proyecto.

1.a.2. Mapa de ubicación del polígono correcto del proyecto.

1.a.2. Mapa de ubicación del polígono correcto del proyecto.

1.b. Especificar que superficies de las fincas 237388, 237390, 224944, 237391 y 237392, serán utilizadas en la conformación del polígono total del proyecto (3500 m2).

Edgar Nateron
DEA: 4SEP'24 12:33PM

1.c. Presentar coordenadas UTM correspondientes a de las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.

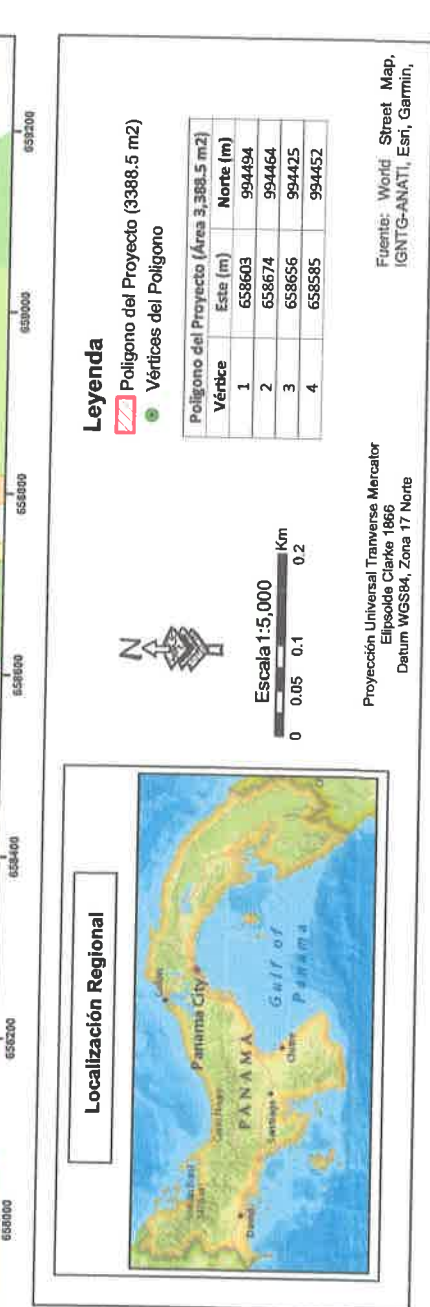
1.d. Presentar mapa de ubicación en el que se proyecten las coordenadas UTM correspondientes a de las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.

Respuesta: Damos respuesta a las interrogantes 1.a., 1. a. 1, 1.a.2., 1.a.2., 1.b., 1.c., 1.d., aclarando que las coordenadas del proyecto propuesto son las mismas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental. Sin embargo, hubo un error en la superficie indicada en el Estudio de Impacto Ambiental de 3,500 mts2. Se realizó verificación de la misma dando como resultado que la supervise correcta y real del proyecto es de **3,388.50 mts2** (Ver adjunto cuadro, mapas y coordenadas en Datum WGS84).

COORDENADAS DEL POLÍGONO DEL PROYECTO DATUM WGS84		
	Este	Norte
	658603	994494
	658674	994464
	658656	994425
	658585	994452
Superficie Real del Proyecto: 3,388.50 m2		

FINCAS QUE FORMAN PARTE DEL PROYECTO Y SUPERFICIE A UTILIZAR DE CADA UNA				
Fincas	Código de Ubicación	Lote	Superficies Totales de cada una de las fincas que forman parte del proyecto (Mts ²)	Superficies por fincas a utilizar en el proyecto (Mts ²)
237388	8720	1	712.95	696.00
237390	8720	2	712.95	696.00
224944	8720	ALB-22-A	7,273.53	572.50
237391	8720	3	712.95	712.00
237392	8720	4	712.91	712.00
Superficie de todas las fincas			10,125.29	3,388.50

7

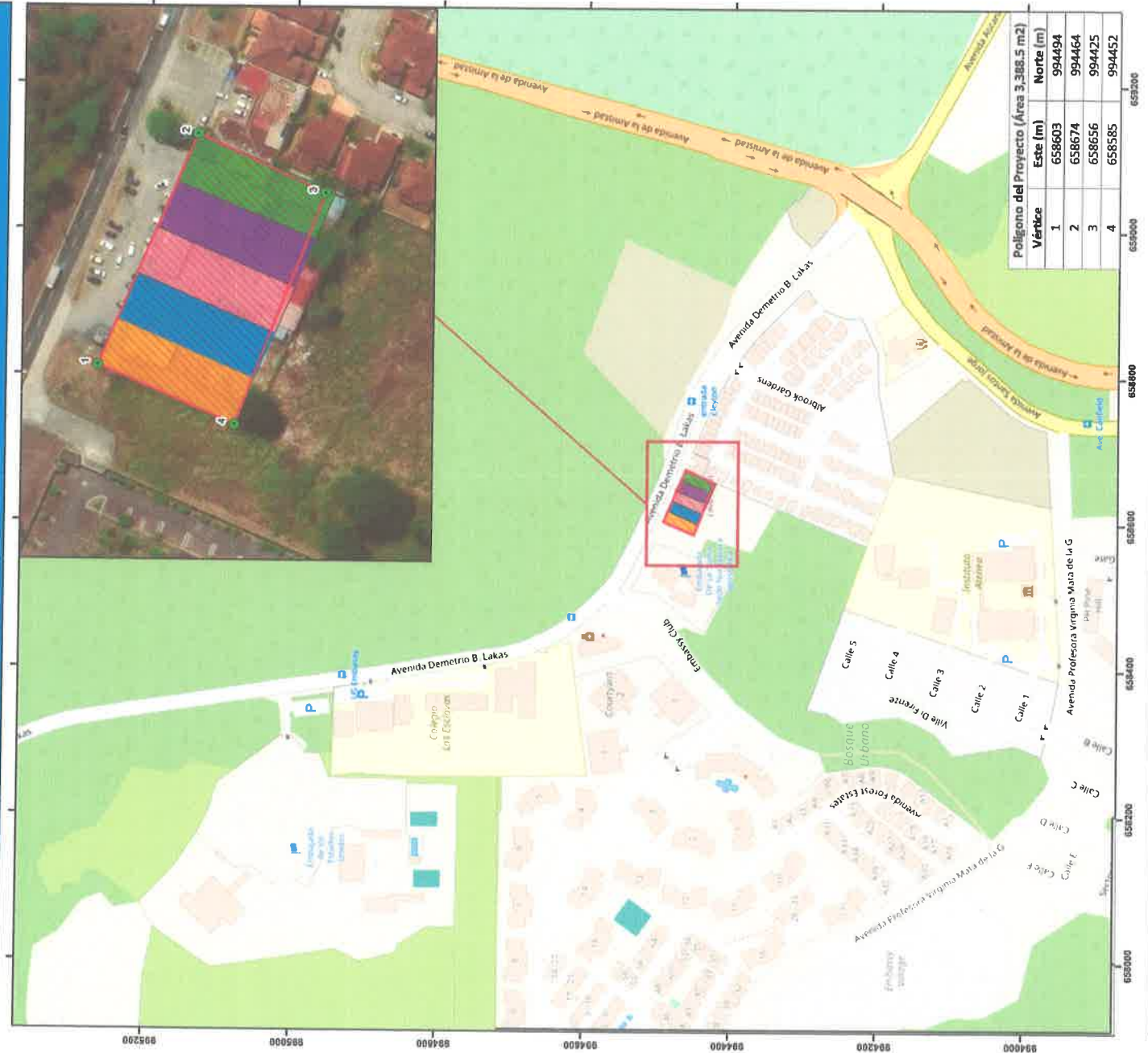


FINCAS CON SUPERFICIES QUE FORMAN PARTE DEL PROYECTO

MAPA DE UBICACION DE FINCAS 1:5.000. Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON.

Estudio de Impacto Ambiental Cat. I. Promotor: INMOBILIARIA ZZTOP, S.A.

Ubicación: Corregimiento de Ancon, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.



Localización Regional

Map showing the location of the project within Panama, highlighting the Ancon district and surrounding areas like Colón, Panamá City, and Santiago.

Leyenda

- Poligono del Proyecto (3388.5 m²)
- Finca 237388
- Finca 237390
- Finca 224944
- Finca 237391
- Finca 237392
- Vértices del Poligono

Escala 1:5.000

0 0.05 0.1 0.2 Km

Proyección Universal Transversa Mercator
Elipsoido Clarke 1886
Datum WGS84, Zona 17 Norte

Fuente: World Street Map, IGNTG-ANATI, Esri, Garmin,

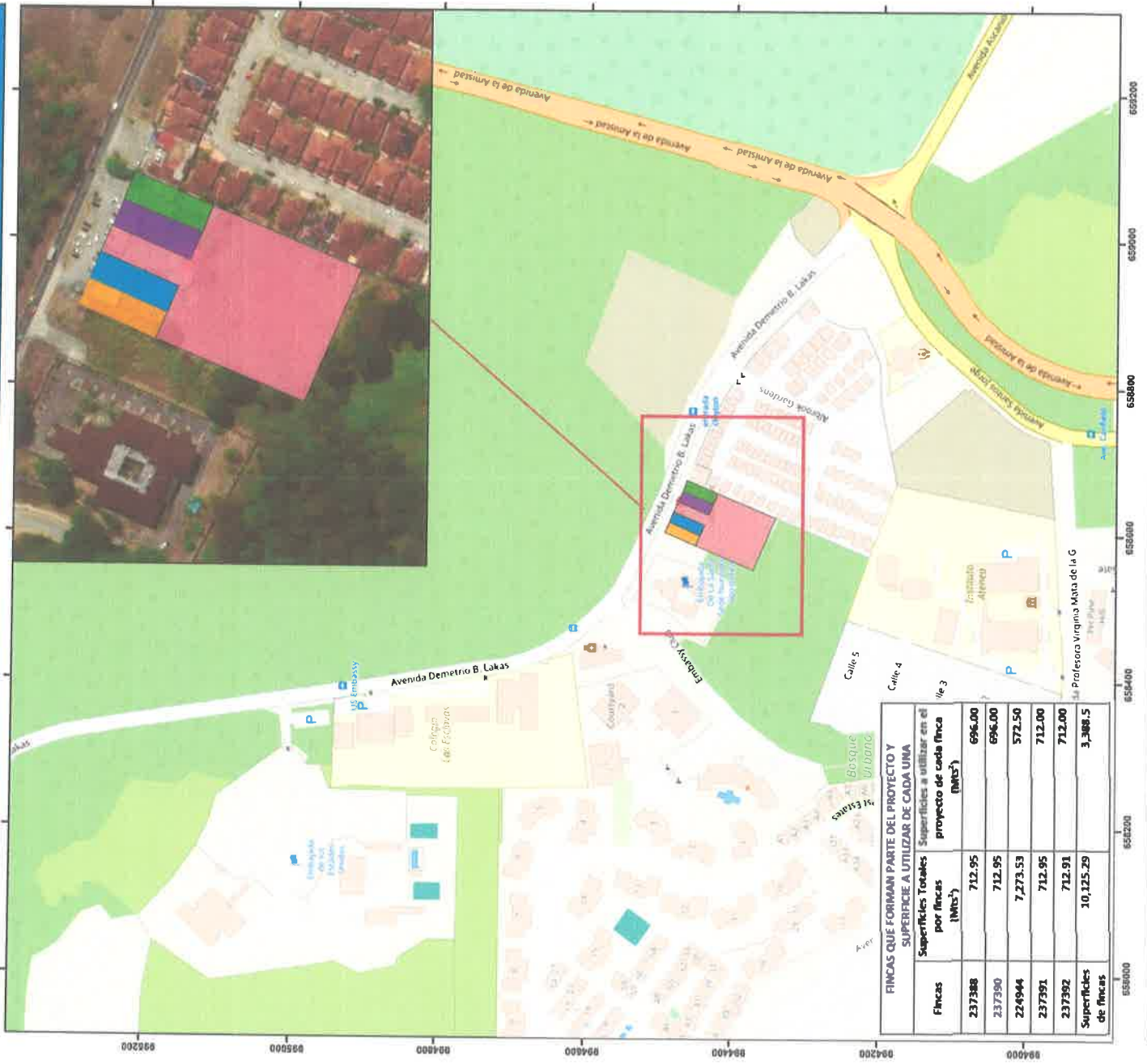
99

MAPA DE TODAS LAS FINCAS QUE FORMAN PARTE DEL PROYECTO Y SUPERFICIE A UTILIZAR DE CADA UNA

MAPA DE UBICACION DE FINCAS 1:5.000. Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON

Estudio de Impacto Ambiental Cat. I. Promotor: INMOBILIARIA ZZTOP. S.A.

Ubicacion: Corregimiento de Ancon, Distrito de Panama, Provincia de Panama.

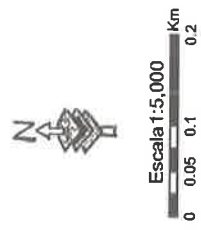


FINCAS QUE FORMAN PARTE DEL PROYECTO Y SUPERFICIE A UTILIZAR DE CADA UNA			
FINCAS	Superficies Totales por fincas (mms ²)	Superficies a utilizar en el proyecto de cada finca (mms ²)	
237388	712.95	696.00	696.00
237390	712.95	696.00	696.00
224944	7,273.53	572.50	572.50
237391	712.95	712.00	712.00
237392	712.91	712.00	712.00
Superficies de fincas	10,125.29	3,386.5	



Localización Regional

- Leyenda**
- Finca 237388 (696.0 m2)
 - Finca 237390 (696.0 m2)
 - Finca 224944 (572.5 m2)
 - Finca 237391 (712.0 m2)
 - Finca 237392 (712.0 m2)



Escala 1:5,000

Proyección Universal Transversa Mercator
Elipsoides Clarke 1866
Datum WGS84, Zona 17 Norte

Fuente: World Street Map, IGNTG-ANATI, Esri, Garmin,

40

2. En el contenido 4.3.2.1. Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).

2.a. Especificar metodología que será empleada para las actividades demolición de las estructuras existente en el polígono de desarrollo del proyecto.

Respuesta: Cuando las estructuras envejecen y se deterioran, es necesario reemplazarlas, es por esto que la empresa Inmobiliaria ZZTOP S.A. desea reemplazar las estructuras existentes, ya que las mismas pueden representar un riesgo debido a la edad, o la apariencia de no encajar con la estética del área circundante

Basado en lo anterior se realizará demolición de estas estructuras existentes buscando el mejor resultado y de manera más segura, para el cual emplearán las técnicas manual y mecanizada BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA SE UTILIZARÁN EXPLOSIVOS.

La demolición manual se empleará para el derribo de pequeña envergadura o como tarea preparativa la demolición mecánica. Con este método se utilizará martillos mecánicos, herramientas manuales, eslingas, cables, mazo etc.

Durante la demolición mecánica la promotora utilizará retroexcavadora con cuchara o con puntero y martillo hidráulico, cuya masa oscila entre los 50 y 3.500 kg.

Entre las actividades a realizar previo y durante la demolición podemos mencionar las siguientes:

- Desinfección de todos los locales existentes y proceder a la retirar uno a uno, de todos los elementos internos de las estructuras a demoler.
- Anulación de las instalaciones: agua, gas, electricidad, etc. Que pueden ser afectadas por las tareas de demolición.
- Colocación de los apuntalamientos o apeos necesarios que serán realizados, en todo caso, desde la planta baja hacia las superiores.
- Colocación de medios auxiliares, tales como, por ejemplo, un andamio que tendrá que estar arriostrado al edificio.
- Instalación de medidas de protección colectiva, como: viseras de protección, conductos de evacuación de escombros, etc.
- Colocar vallas y señalización de los espacios en los que se va a operar y a realizar la demolición, para crear una zona totalmente segura para los transeúntes y moradores cercanos.
- Proceso de demolición mecánica, también llamada demolición por colapso, se procede a las distintas demoliciones de los elementos que forman la estructura.
- Acondicionamiento de la zona, con el fin de que está quede perfectamente adaptada para cualquier tipo de posterior construcción. Este proceso se realizará: desmontaje de las instalaciones auxiliares, limpieza y acondicionamiento del área, desmontaje de valla y de todas las instalaciones que se llevaron a cabo para esta demolición.
- Se procede a la retirada de escombros, se realiza una limpieza de los mismos en profundidad. Los materiales resultantes de la demolición como escombros, caliches, hierros, maderas y otros, serán llevados en camiones volquetes privados hacia el relleno Sanitario de Cerro patacón.

22

3. En el contenido 4.6. Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31 y la nota GEOMATICA-EIA-CAT 1-0325-2024 de 27 de mayo de 2024 emitida por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente.

3.a. Presentar documentación a través de la cual la Autoridad del Canal de Panamá manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto, toda vez que verificación de coordenadas del proyecto realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT 1-0325-2024 de 27 de mayo de 2024, determinó que el polígono del proyecto se ubica en un área regida por la Ley 21 de 2 de julio de 1997, Por la cual se aprueban el Plan Regional para el Desarrollo de la Región Interoceánica y el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal.

Respuesta: Según certificación de Uso de Suelo, emitida por el Ministerio de Vivienda, entidad rectora en este tema y adjunta en anexos del EsIA, certifica que el Uso de Suelo de las fincas donde se desarrollara el proyecto tiene asignación de MCU3 (Mixto Comercio Urbano – Alta Densidad).

De igual forma se adjunta Certificación de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP), en la cual indica que el sitio donde se ubica el proyecto se encuentra fuera de las áreas de responsabilidad de la Autoridad del Canal de Panamá.

3.b. Presentar plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar.

Respuesta: Se adjunta Solicitud del Trámite de aprobación de anteproyecto por el Municipio de Panamá.

23

3a- CERTIFICACIÓN DE LA AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ



CANAL DE PANAMÁ

AF24VUS023

02 de julio de 2024

Señor
Alejandro Santiago Selles
INMOBILIARIA ZZTOP

Estimado señor Santiago:

En respuesta a su solicitud, recibida el 17 de junio de 2024, para la verificación de uso de suelo sobre un polígono con el código de ubicación 8720, Folio Real N° 237388, Folio Real N° 237390, Folio Real N° 224944, Folio Real N° 237391, Folio Real N° 237392 localizado en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá y provincia de Panamá. De acuerdo con las coordenadas geodésicas suministradas, se encuentra fuera de las áreas de responsabilidad de la Autoridad del Canal de Panamá.

El polígono presentado a verificación ante la ACP corresponde a las siguientes coordenadas suministradas por el promotor:

WGS84		
Coordenadas del polígono del Proyecto		
	Este	Norte
	658603	994494
	658674	994464
	658656	994425
	658585	994452

De tener alguna pregunta al respecto, sírvase comunicarse con la Unidad de Cumplimiento Ambiental a la línea telefónica 276-2830 o a su correo electrónico arnunez@pancanal.com

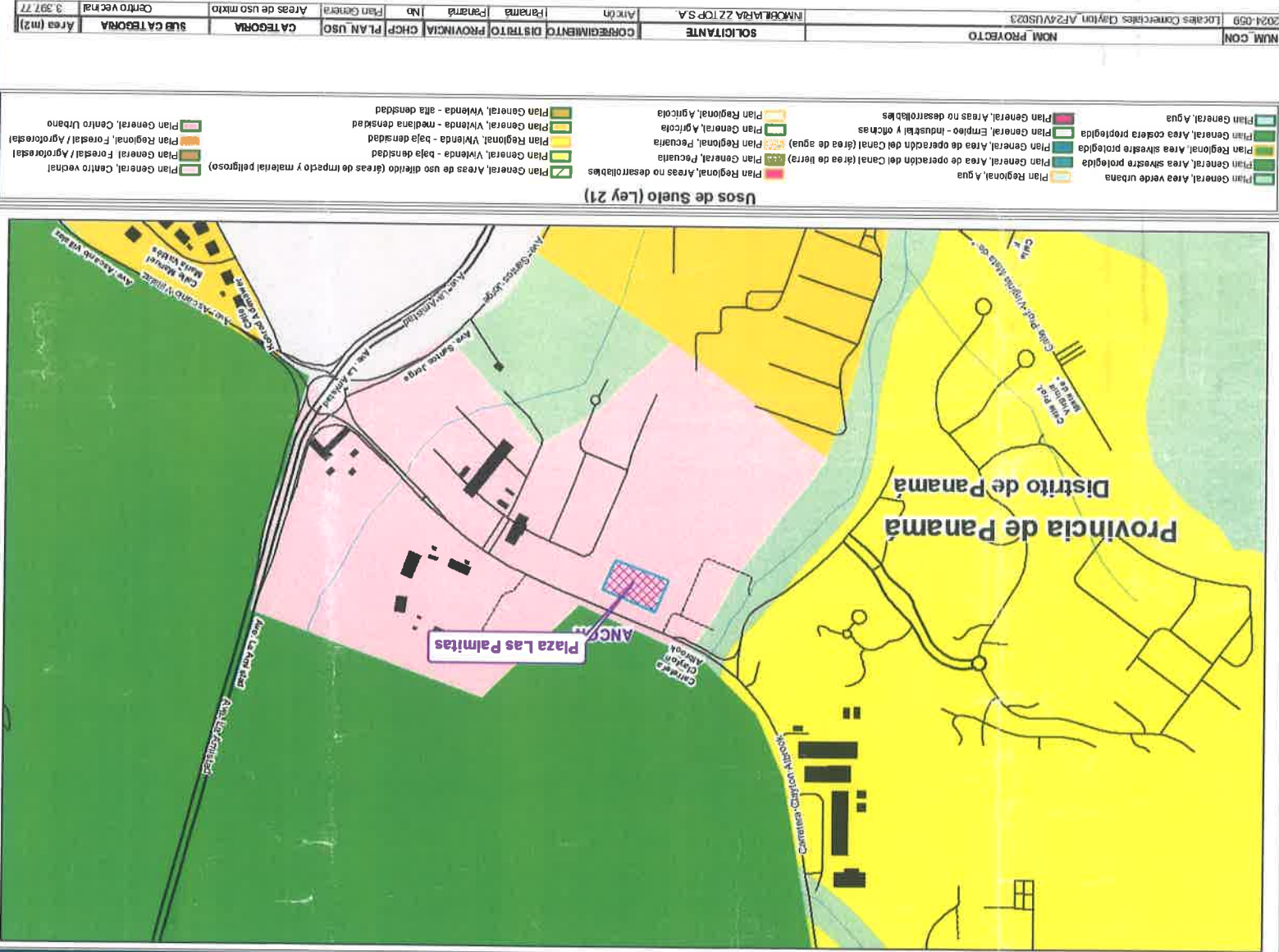
Atentamente,


Luis Eduardo Castañeda Valdés

Gerente (encargado)
Unidad de Cumplimiento Ambiental.

Autoridad del Canal de Panamá

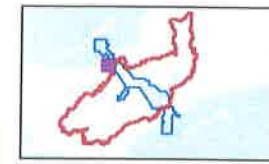
Balboa, Ancón. Panamá, República de Panamá.
www.pancanal.com



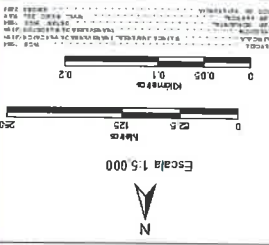
NUM. CON	NOM. PROYECTO	SOLICITANTE	CORREGIMIENTO	DISTRITO	PROVINCIA	CHCP	PLAN USO	CATEGORIA	SUB CATEGORIA	Area (m2)
2024-059	Locales Comerciales Clayton AF24VUS023	INMOBILIARIA Z2 TOP S.A.	Amón	Panamá	Panamá	No	Plan General	Áreas de uso mixto	Centro vecinal	3,391.77

- Usos de Suelo (Ley 21)
- Plan General, Área verde urbana
 - Plan General, Área silvestre protegida
 - Plan Regional, Área silvestre protegida
 - Plan General, Área de operación del Canal (área de agua)
 - Plan Regional, Área de operación del Canal (área de agua)
 - Plan General, Área de operación del Canal (área de tierra)
 - Plan Regional, Área de operación del Canal (área de tierra)
 - Plan General, Área no desarrollables
 - Plan Regional, Área no desarrollables
 - Plan General, Empleo - industrial y oficinas
 - Plan Regional, Empleo - industrial y oficinas
 - Plan General, Área agrícola
 - Plan Regional, Área agrícola
 - Plan General, Vivienda - alta densidad
 - Plan Regional, Vivienda - alta densidad
 - Plan General, Vivienda - mediana densidad
 - Plan Regional, Vivienda - mediana densidad
 - Plan General, Vivienda - baja densidad
 - Plan Regional, Vivienda - baja densidad
 - Plan General, Área de uso difuso (áreas de impacto y material peligroso)
 - Plan Regional, Área de uso difuso (áreas de impacto y material peligroso)
 - Plan General, Centro Urbano
 - Plan Regional, Centro Urbano
 - Plan General, Forestal / Agroforestal
 - Plan Regional, Forestal / Agroforestal

Unidad de Coordinación de la
Comisión Interinstitucional de la
Cuenca Hidrográfica del Canal
de Panamá
Vicepresidencia de Administración
del Recurso Hídrico
Autoridad del Canal de Panamá



Localización Regional



- Simbología
- Limite de la Cuenca
 - Aeropuertos
 - Puertos
 - Limite de Competencia
 - Ferrocarril
 - Canal de Navegación
 - Rio
 - Cota 100 pies
 - Calles
 - Autopistas y Corredores
 - Calles Principales
 - Calles Secundarias
 - Otras
 - Division Política
 - Limite de Provincia
 - Limite de Distrito
 - Limite de Corregimiento

Nombre del Proyecto
Locales Comerciales Clayton

© Autoridad del Canal de Panamá

Código: TCR-W0001-004-489-28JUN2024-HICPS
Fecha de Impresión: 28JUN2024
Edición: 1

CANAL DE PANAMÁ

**3b- SOLICITUD DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO
POR EL MUNICIPIO DE PANAMÁ.**

20

Estado del Trámite



Inicio

Revisión de Información

Detalle del Trámite

Datos del Arquitecto

Cédula/ Pasaporte/ RUC
8-365-290

Teléfono
11111111

Datos del Primer Propietario

Cédula/ Pasaporte/ RUC
131437-1-382879

Datos del Segundo Propietario

Cédula/ Pasaporte/ RUC

Coordenadas aproximadas

Latitud
8.993605369110883

Datos del Proyecto

Nombre del Proyecto
Locales Clayton

Comentario
Se adjunta: 1. Certificación de uso de suelo. 2. Certificación de categorización de vía.

Numero de Licencia/ Idoneidad
94-001-010

Nombre
INMOBILIARIA ZZTOP S.A.

Nombre

Longitud
-79.55683261567012

Tipo de Proyecto
COMERCIAL

Valor de la Obra
275000
Area cerrada(mts2)
396.6

Nombre
EDWARD MC GRATH

Correo electrónico
ciasantiago@hotmail.com

Correo electrónico

Tipo de Zona
Mcu3, Mixto Comercial
Urbano - Alta Intensidad

Area del lore o parcela(mts2)
10125.33

Correo electrónico
emcgrath@emcgrath.net

Teléfono
2152919

Teléfono

Descripción
Diseño de 11 locales comerciales y estacionamientos

Area abierta(mts2)
26.6

Trámite



Se ha enviado exitosamente el trámite

RLA-2079

4. En el contenido 5.3.4. Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.

4.a. Especificar uso de la tierra correspondiente para cada uno de los cuatro puntos cardinales del polígono propuesto para el proyecto.

Respuesta: Se describe el uso actual de la tierra en sitios colindantes al proyecto.

Norte: Terreno baldío perteneciente a la finca 207512 rollo 1 documento 1 propiedad de la nación.

Sur: Urbanización Albrook Garden y Plaza comercial Albrook Garden

Este: Avenida Demetrio Basilio Lakas

Oeste: Resto de la Finca 224944 (Terreno Baldío, propiedad de la empresa promotora INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.)

5. En el contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana (Identificación de Actores Claves, Selección de la muestra y Análisis de los resultados obtenidos de la Encuesta).

5.a. Sustentar porque no se incluyó ni se involucró en los actores a las autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejos consultivos ambientales o comités de cuencas de la comunidad.

Respuesta: Para la participación ciudadana se tomó en cuenta transeúntes que laboran en el área, además, comunidades y comercios cercano al proyecto. No se incluyó actores claves considerando que el proyecto es de muy bajo impactos, porque se trata solamente de remplazar una edificación existente. Además, los impactos a los recursos naturales son casi nulo, por la inexistencia de fauna, flora y fuente hídrica. Sin embargo, estamos adicionando las consultas efectuadas a las viviendas cercanas al proyecto y actores claves del corregimiento de Ancón (ver evidencia en la pregunta 5.b. y encuestas adicionales aplicadas en anexos).

5.b. Presentar evidencia que el Plan de Participación Ciudadana involucró a los actores tales como autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejos consultivos ambientales o comités de cuencas de la comunidad.

Respuesta: Se presenta evidencias de participación ciudadanas de actores claves en el corregimiento de Ancón.

Junta comunal de Ancón		Casa de Paz de Ancón	
	Sede de la Nunciatura Apostólica		Presidenta de Asociación del Residencial Albrook Garden
			

ONG del corregimiento de Ancón Fundación Natura	Oficina de ONU para el Medio Ambiente - Clayton
	

5.c. Aclarar si para determinar el tamaño muestral o y determinar el número de encuestas a realizar se tomó en cuenta las edificaciones y población que se encuentra en un radio de 100 metros desde el centro del área del proyecto, debido a que la referencia establecida en la Figura 7-2., Imagen de Recorrido Realizado Durante el proceso de Consulta Pública, no se indica que se realizó desde el centro del área del proyecto sino en área noreste del polígono.

Respuesta: Se corrige el punto de referencia indicado en el Estudio de Impacto Ambiental, donde se menciona que *desde el centro de proyecto se tomará un radio de 100 metros*. En realidad, el vértice de la circunferencia se colocó en el extremo sureste del área del proyecto con la finalidad de obtener una mayor participación del durante la consulta ciudadana de las personas ubicadas en los locales comerciales y residentes de la urbanización Albrook Garden que son los más próximos al proyecto.

8

Durante el proceso de consulta, para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental se tomó como referencia el radio de 100 metros desde el extremo superior del polígono, donde alcanzó encuestar los siguientes:

SITIO DE ENCUESTA	LOCALIZACIÓN	NUMERO DE ENCUESTADOS
Residentes de la Urbanización Albrook Garden	Colindante al proyecto	8 encuestas
Residentes de la Urbanización Embassy Club	500 m del área del proyecto	5 encuestas
Transeúntes	Trabajadores del área	10 encuestas
Locales comerciales	Plaza Albrook Garden (colindante) y Locales existentes en el polígono	11 encuestas
Total		34 encuestas

Es importante señalar que el método para de 100 metra de radio, para la selección de la muestra se generó tomando en cuenta los impactos más comunes que se producen dentro de una construcción de esta naturaleza, tales como:

- Ruido, generado por el uso de la maquinaria, trabajos de carpintería y conversación entre el personal
- Dispersión de partículas de polvo, sobre todo en las etapas iniciales de acondicionamiento del terreno y construcción de cimientos de la estructura principal del edificio.
- Obstrucción temporal y de manera parcial de la avenida Basilio LaKas, por el movimiento vehicular durante la construcción.

Dicho efecto se estima pueda estarse dando dentro de ese radio (100 metros) con respecto al sitio de la actividad del proyecto, por ello el proceso de consulta se enfocó en los locales comerciales, residencias ubicadas dentro de este perímetro establecido y transeúntes que acepten querer participar de las consultas a realizarse, ya que dicho proceso debe ser de participación libre y voluntaria de las personas.

Cabe señalar que en esta zona urbana la población no muestra mucho interés en participar en las consultas públicas, tampoco se le puede obligar porque el proceso debe ser de participación voluntaria. No obstante, es una situación que limita significativamente el proceso de consulta, en tanto que, los que aceptan participar, lo hacen, en la mayoría de los casos, bajo condiciones tales como: sin nombre, sin cedula, sin foto. Los procesos de consultas públicas son dinámicos, por ende, tienden a adaptarse en la medida en que se vaya presentando el escenario de trabajo de campo.

5.d. Presentar cálculos de la muestra con los datos reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), de acuerdo al tamaño de la poblacional (N) correspondiente para la comunidad donde se encuentra localizado el polígono del proyecto.

Respuesta: Con la intención de ampliar la cobertura de la participación de la comunidad acerca de su opinión del proyecto, se utilizó los datos del Censo 2023 (INEC) del sector de Clayton, lugar donde se desarrolla el proyecto.

Según el censo de población y vivienda 2023, la población total de Clayton es de 4,437 personas. Para los efectos de la aplicación de la encuesta y cálculo de tamaño de la muestra, se utilizó como marco muestral la población de 18 y más años, que según el INEC es de 3,238 (ver siguiente tabla).

94

Población del Sector de Clayton, Según Rango de Edad, Año 2023

Rango de Edad	Cantidad de personas
0-8 años	472
9-17 años	727
18 y más años	3,238
Total, de la población	4,437

Fuente: Censo de población y vivienda 2023

Una vez seleccionado la población objetivo o universo poblacional (personas de 18 y más años), se procedió a calcular el tamaño de la muestra por medio de la siguiente ecuación:

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z^2 * p * q}$$

Donde:

n = Tamaño de muestra buscado

N= Tamaño de la población o universo (3,238 personas que corresponde a la población de 18 y más años del sector de Clayton)

Z= Parámetro estadístico que depende del Nivel de Confianza (El nivel de confianza para el presente cálculo es del 88%, a ese nivel de certeza se tiene un valor Z de 1.55)

e= Error de estimación máximo aceptado (12% o 0.12)

p= probabilidad que ocurra el evento (50% o 0.5)

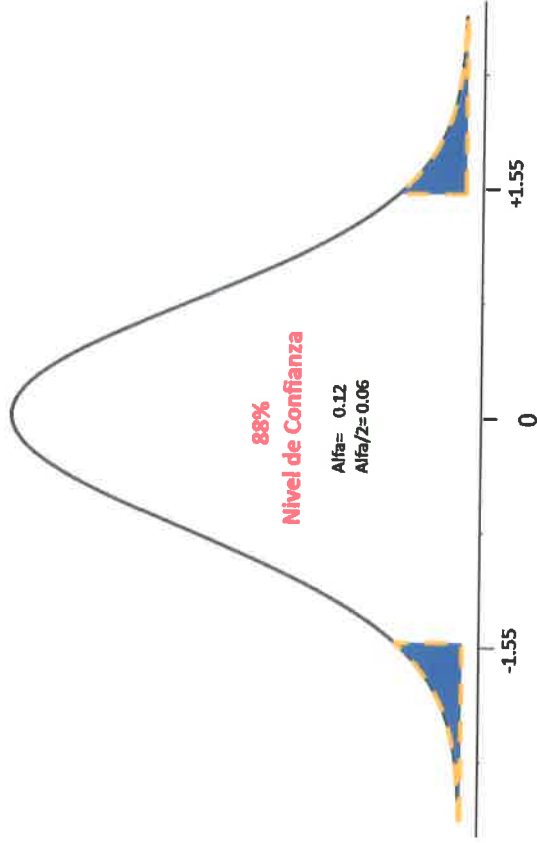
q= Probabilidad que no ocurra el evento (50% o 0.5)

55

Valores Z para Distintos Niveles de Confianza

Nivel de Confianza	Z	e
99%	2.575	0.01
95%	1.96	0.05
93%	1.81	0.07
90%	1.645	0.10
88%	1.55	0.12
80%	1.28	0.20

Fuente: Tabla de Distribución Normal Tipificada N (0,1)



Fuente: Tabla de Distribución Normal Tipificada N (0,1)

Al reemplazar la fórmula por cada una de las variables que fueron expuestas anteriormente, se tiene que el tamaño de la muestra es de 41 personas a encuestar:

$$n = \frac{3,238 * 1.55 * 1.55 * 0.5 * 0.5}{0.12 * 0.12 (3,238 - 1) + 1.55 * 1.55 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = \frac{1,944.82}{46.6128 + 0.600625}$$

$$n = \frac{1,944.82}{47.213425}$$

n= 41 Encuestas

Con el cálculo del tamaño de la poblacional (N), con esta nueva metodología hubo un incremento de 34 a 41 personas a encuestar, razón por la cual estamos adicionando las 7 encuestas efectuadas a la población cercana al proyecto y actores claves del corregimiento de Clayton. (ver encuestas en anexos)

5.e. Incluir en el análisis de la información obtenida respecto a la comunidad encuestada los resultados correspondientes al sexo y lugar de residencia de los mismos.

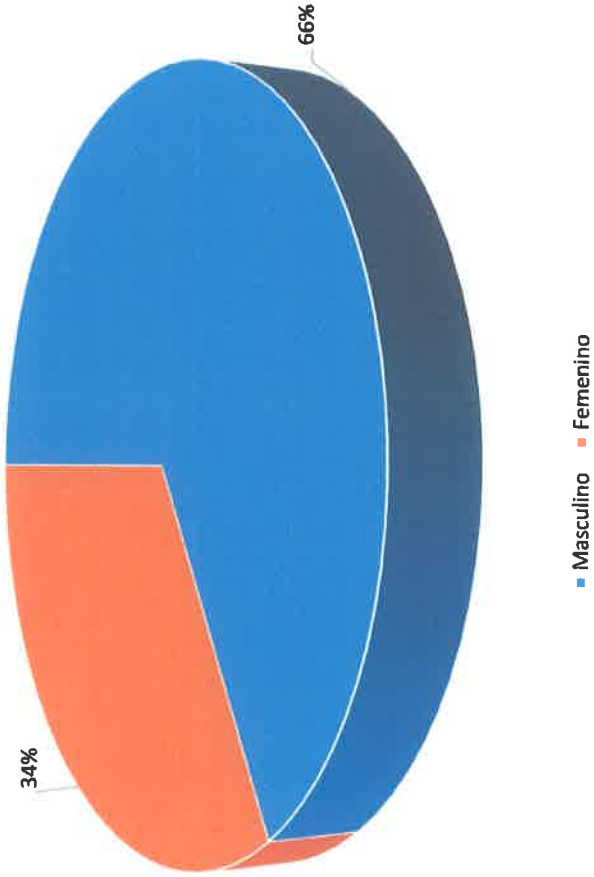
Respuesta: A continuación, se describen los resultados del proceso de consulta ciudadana de aplicadas al proyecto, con la metodología del tamaño de la poblacional (N) indicada en el punto anterior 5.d., que dan un total de **41 encuestas**

a. Perfil del Encuestado

a.1 Sexo

Tomando en cuenta los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas, la participación por género fue del (27 personas) **66%** para el sexo **Masculino** y (14 personas) el **34%** para el **Femenino**.

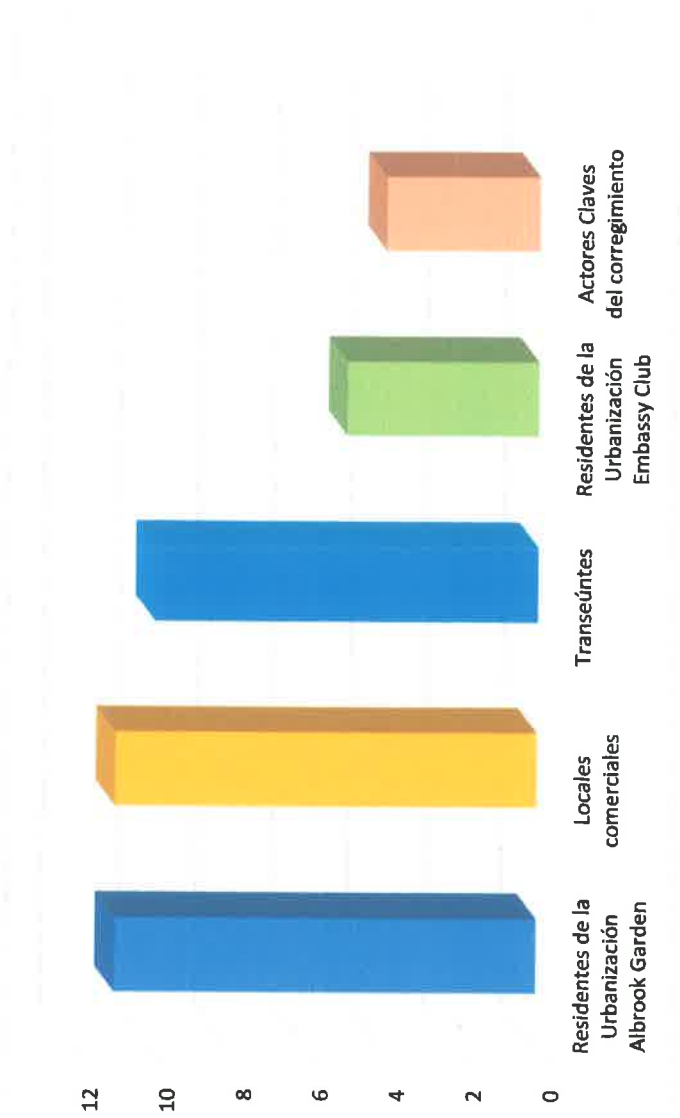
Gráfica de Participación por Género, en porcentaje



b. Lugar de Aplicación de Encuestas

SITIO DE ENCUESTA	LOCALIZACIÓN	TOTALES DE ENCUESTADOS
Residentes de la Urbanización Albrook Garden	Colindante al proyecto	11 encuestas
Residentes de la Urbanización Embassy Club	500 m del área del proyecto	5 encuestas
Transeúntes	Trabajadores del área	10 encuestas
Locales comerciales	Plaza Albrook Garden (colindante) y Locales existentes en el polígono	11 encuestas
Actores Claves del corregimiento		4 encuestas
Total		41 encuestas

Gráfica de Participación por según sitio de encuestas



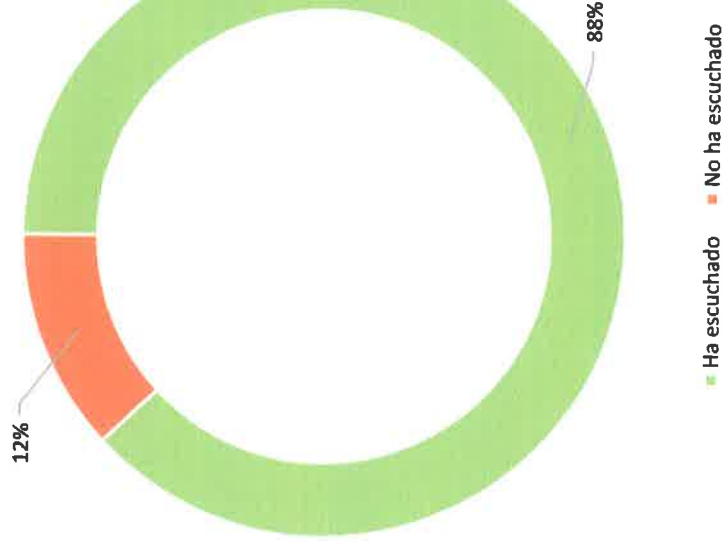
59

c. Preguntas centrales

c.1. ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Avenida Demetrio B. Lakas?

Según los resultados obtenidos de la encuesta, un 88% de los encuestados (36 personas) **NO** ha escuchado acerca de la construcción del proyecto. Mientras que un 12% (5 personas) respondió **SÍ** haber escuchado.

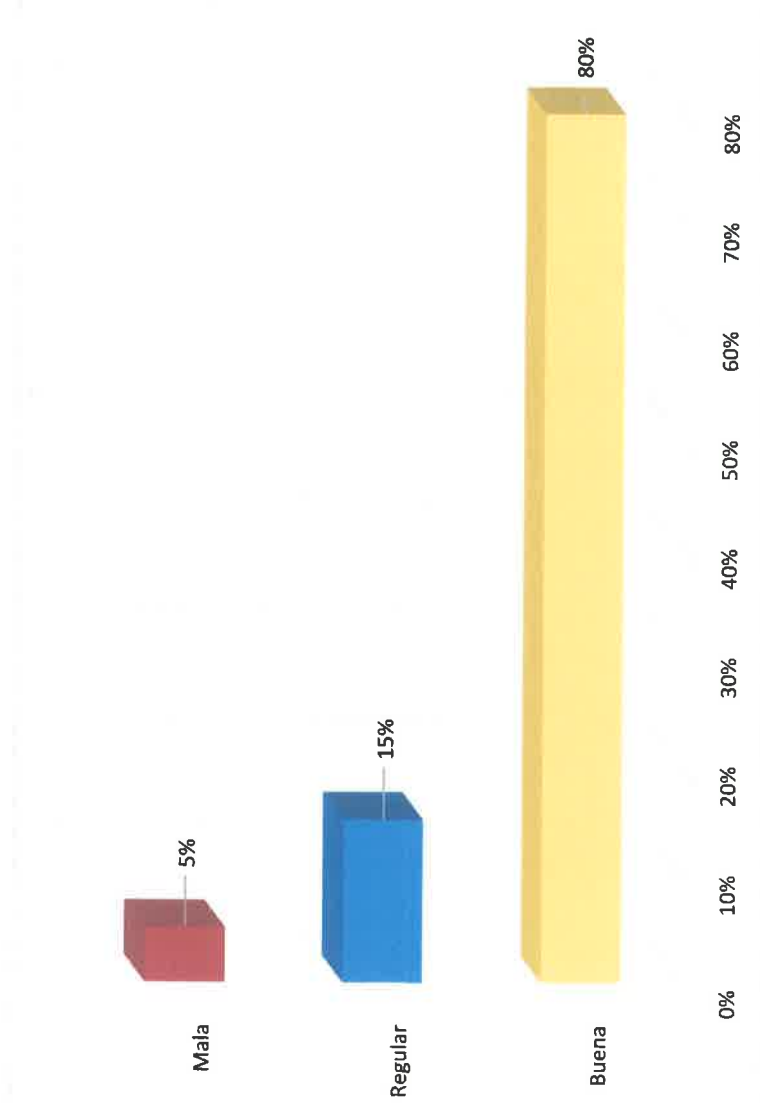
Gráfica si ha escuchado usted acerca de la Construcción De Locales Comerciales Clayton, ubicado en el sector de Clayton, ¿Avenida Demetrio B. Lakas?,
Cantidad en porcentaje



c.2. ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP, S.A?

Una vez explicado a cada uno de los encuestados las generalidades y objetivos del proyecto, los resultados sobre la opinión del proyecto son los siguientes: Un 80% (33 personas) opinó que ve como **BUENA** la construcción de los locales comerciales, 15% (6 personas) tiene una opinión **REGULAR** y el resto de los encuestados, es decir, el 5% (2 personas) tiene una perspectiva **MALA**.

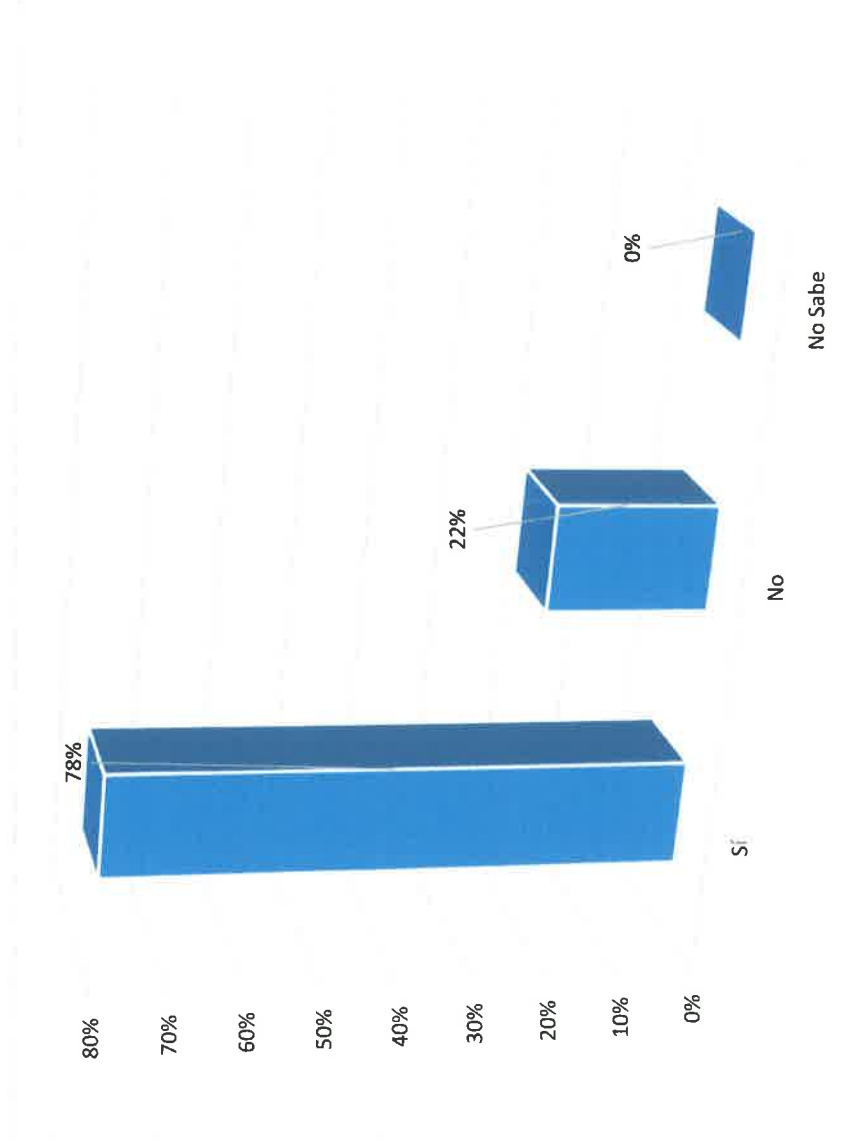
Gráfica de opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promotor la empresa INMOBILIARIA ZZTOP, S.A.



c.3. ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

El 78% de los encuestados (32 personas) cree que el proyecto **SÍ** traerá algún beneficio para la comunidad de Clayton. Un 22% (9 personas) **NO SABE**. Para la variable **NO**, no se recibieron respuestas.

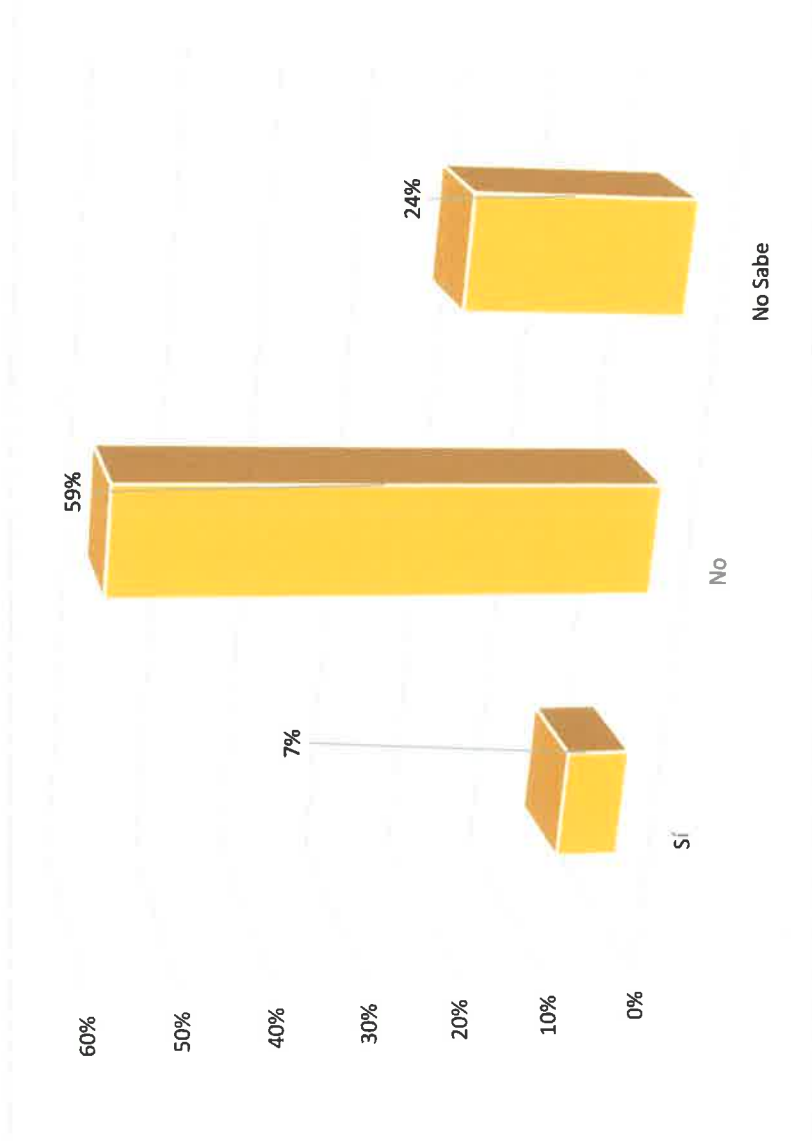
Gráfica si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton



c.4. ¿Cree usted que para la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales en el área?

Un 59% de los encuestados (24 personas) cree que la construcción del proyecto **NO** afectará las condiciones ambientales en el área, un 34% (14 personas) **NO SABE** y el 7% (3 personas) **SÍ** cree afectará.

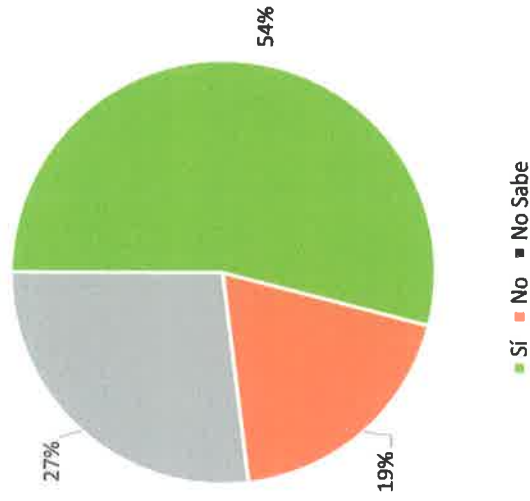
Gráfica - ¿Cree usted que para la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales en el área?



c.5. ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

El 54% de los encuestados (22 personas) manifestó **SÍ** tener alguna sugerencia para el desarrollo del presente proyecto, 27% (11 personas) **NO SABE** y 19% (8 personas) **NO** tiene sugerencias.

Gráfica -. ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?



5- APLICACIÓN DE ENCUESTAS ADICIONALES

65

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL - CATEGORÍA I
LOCALES COMERCIALES CLAYTON
UBICADO EN EL SECTOR DE CLAYTON, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE
PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

ENCUESTAS DE OPINIÓN

Objetivos:

- Informar a la población de la realización del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA), Categoría I, del Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.
- Conocer la percepción de los habitantes cercanos y transeúntes acerca del proyecto

Basado en la opinión de los encuestados, identificar los principales impactos, positivos y negativos del proyecto para que sean considerados en el EsiA.

I. DATOS GENERALES

Fecha 18/6/2024
Nombre Sede de la Numeración Apostólica
Edad: _____
Sexo: Masculino: _____ Femenino: _____
Lugar donde Reside: _____

II. CONOCIMIENTOS GENERALES SOBRE EL PROYECTO

1- ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Ave Demetrio B. Lakas?

Sí — No —

2- ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.?

Buena — Regular — Mala —

3- ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

Sí — No — No sabe —

4- ¿Cree usted que la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales del área?

Sí — No — No sabe —

5- ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

Sí — No — me da igual —

No fue posible encuestar a nadie, no atienden en sitio, solamente se entregó voluntas en pautas

Gracias por su atención

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL - CATEGORÍA I
LOCALES COMERCIALES CLAYTON
UBICADO EN EL SECTOR DE CLAYTON, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE
PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

ENCUESTAS DE OPINIÓN

Objetivos:

- Informar a la población de la realización del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA), Categoría I, del Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.
- Conocer la percepción de los habitantes cercanos y transeúntes acerca del proyecto

Basado en la opinión de los encuestados, identificar los principales impactos, positivos y negativos del proyecto para que sean considerados en el EsiA.

I. DATOS GENERALES

Fecha 18/6/2024
Nombre Juan Diego - Casa de Paz de Ancón - Anson's legal.
Edad: 28
Sexo: Masculino ☒ Masculino: ☐ Femenino:
Lugar donde Reside: Cerca legal del juzgado

II. CONOCIMIENTOS GENERALES SOBRE EL PROYECTO

1- ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Ave Demetrio B. Lakas?

Sí ☐ No ☒

2- ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.?

Buena ☐ Regular ☒ Mala ☐

3- ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

Sí ☐ No ☐ No sabe ☒

4- ¿Cree usted que la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales del área?

Sí ☐ No ☐ No sabe ☒

5- ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

Sí ☒ No ☐ me da igual ☐
No puedo opinar mucho porque estoy
ocupado.

Gracias por su atención

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL - CATEGORÍA I
LOCALES COMERCIALES CLAYTON
UBICADO EN EL SECTOR DE CLAYTON, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE
PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

ENCUESTAS DE OPINIÓN

Objetivos:

- Informar a la población de la realización del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA), Categoría I, del Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.

- Conocer la percepción de los habitantes cercanos y transeúntes acerca del proyecto

Basado en la opinión de los encuestados, identificar los principales impactos, positivos y negativos del proyecto para que sean considerados en el EsiA.

I. DATOS GENERALES

Fecha 19/06/2024
Nombre Dulce Evelyn Chabarro
Edad: 52
Sexo: Masculino: Femenino: ✓
Lugar donde Reside: Atirador y Jardín - Administradora

II. CONOCIMIENTOS GENERALES SOBRE EL PROYECTO

1- ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Ave Demetrio B. Lakas?

Sí No ✓

2- ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.?

Buena ✓ Regular Mala

3- ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

Sí No No sabe ✓

4- ¿Cree usted que la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales del área?

Sí No ✓ No sabe

5- ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

Sí ✓ No me da igual

Que se entreguen los locales que se
indicaron y mejoren los estándares

Gracias por su atención

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL - CATEGORÍA I
LOCALES COMERCIALES CLAYTON
UBICADO EN EL SECTOR DE CLAYTON, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE
PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

ENCUESTAS DE OPINIÓN

Objetivos:

- Informar a la población de la realización del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA), Categoría I, del Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.
- Conocer la percepción de los habitantes cercanos y transeúntes acerca del proyecto

Basado en la opinión de los encuestados, identificar los principales impactos, positivos y negativos del proyecto para que sean considerados en el EsiA.

I. DATOS GENERALES

Fecha 19/06/2024
Nombre Alyia Azamora
Edad: 45
Sexo: Masculino: ☒ Femenino: ☐
Lugar donde Reside: Fundación Natanael - frente de Proyecto

II. CONOCIMIENTOS GENERALES SOBRE EL PROYECTO

1- ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Ave Demetrio B. Lakas?

Sí ☐ No ☒

2- ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.?

Buena ☐ Regular ☒ Mala ☐

3- ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

Sí ☒ No ☐ No sabe ☐

4- ¿Cree usted que la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales del área?

Sí ☐ No ☐ No sabe ☒

5- ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

Sí ☒ No ☐ me da igual ☐

Utilizar los medios de protección necesarios para conservar la biodiversidad.
Intervención de vialidad.

Gracias por su atención

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL - CATEGORÍA I
LOCALES COMERCIALES CLAYTON
UBICADO EN EL SECTOR DE CLAYTON, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

ENCUESTAS DE OPINIÓN

Objetivos:

▪ Informar a la población de la realización del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA), Categoría I, del Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.

▪ Conocer la percepción de los habitantes cercanos y transeúntes acerca del proyecto

Basado en la opinión de los encuestados, identificar los principales impactos, positivos y negativos del proyecto para que sean considerados en el EsiA.

I. DATOS GENERALES

Fecha 19/06/2024
Nombre Yvonne Palacio - Jirina de DUV para el medio ambiente
Edad: 33 años Clayton. - Desarrollo Sostenible.
Sexo: Masculino: Femenino:
Lugar donde Reside:

II. CONOCIMIENTOS GENERALES SOBRE EL PROYECTO

1- ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Ave Demetrio B. Lakas?

Sí No ✓

2- ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.?

Buena ✓ Regular Mala

3- ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

Sí ✓ No No sabe

4- ¿Cree usted que la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales del área?

Sí No ✓ No sabe

5- ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

Si ✓ No me da igual

Que se realice cumpliendo con las normas ambientales del país.

Gracias por su atención

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL - CATEGORÍA I
LOCALES COMERCIALES CLAYTON
UBICADO EN EL SECTOR DE CLAYTON, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE
PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

ENCUESTAS DE OPINIÓN

Objetivos:

- Informar a la población de la realización del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA), Categoría I, del Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.
- Conocer la percepción de los habitantes cercanos y transeúntes acerca del proyecto

Basado en la opinión de los encuestados, identificar los principales impactos, positivos y negativos del proyecto para que sean considerados en el EsiA.

I. DATOS GENERALES

Fecha 19/6/2024
Nombre Yordy Reyes
Edad: 5 años
Sexo: Masculino: ☒ Femenino: ☐
Lugar donde Reside: Panamá Abasco Garden

II. CONOCIMIENTOS GENERALES SOBRE EL PROYECTO

1- ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Ave Demetrio B. Lakas?

Sí ☐ No ☒

2- ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.?

Buena ☐ Regular ☒ Mala ☐

3- ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

Sí ☐ No ☐ No sabe ☒

4- ¿Cree usted que la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales del área?

Sí ☐ No ☐ No sabe ☒

5- ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

Sí ☒ No ☐ me da igual ☐

Controlar eficientemente el polvo para que no
afecte a nuestras viviendas.

Gracias por su atención

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL - CATEGORÍA I
LOCALES COMERCIALES CLAYTON
UBICADO EN EL SECTOR DE CLAYTON, CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE
PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

ENCUESTAS DE OPINIÓN

Objetivos:

- Informar a la población de la realización del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA), Categoría I, del Proyecto: LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.
- Conocer la percepción de los habitantes cercanos y transeúntes acerca del proyecto

Basado en la opinión de los encuestados, identificar los principales impactos, positivos y negativos del proyecto para que sean considerados en el EsiA.

I. DATOS GENERALES

Fecha 19/6/2024
Nombre Alejo Figueira
Edad: 47 años
Sexo: Masculino: ☒ Femenino: ☐
Lugar donde Reside: Residencial Albrook Garden

II. CONOCIMIENTOS GENERALES SOBRE EL PROYECTO

1- ¿Ha escuchado usted acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, ubicado en el sector de Clayton, Ave Demetrio B. Lakas?

Sí ☐ No ☒

2- ¿Qué opinión tiene acerca de la CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES CLAYTON, promovido por la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A.?

Buena ☐ Regular ☒ Mala ☐

3- ¿Cree usted si el proyecto en mención traerá algún beneficio a la comunidad de Clayton?

Sí ☒ No ☐ No sabe ☐

4- ¿Cree usted que la CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES CLAYTON afectará las condiciones ambientales del área?

Sí ☐ No ☐ No sabe ☒

5- ¿Tiene usted alguna sugerencia para el promotor, respecto al desarrollo del proyecto?

Si ☐ No ☒ me da igual ☐

Gracias por su atención

Esperando cumplir con lo solicitado

Atentamente



ALEJANDRO SANTIAGO
Representante Legal
INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
DRPM-SEIA-JA-No. 109-2024

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	10/09/2024.
PROYECTO:	LOCALES COMERCIALES CLAYTON.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.
CONSULTORES:	FERNANDO CARDENAS. IRC-005-2006. JULIO DIAZ. IRC-046-2002.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.
- Identifica adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

III. RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 7 de mayo de 2024, la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, persona jurídica, registrada en Mercantil en el Registro Público de Panamá a folio 382879, representada legalmente por el señor **ALEJHANDRO ENRIQUE SANTIAGO SELLES**, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-894-2052; presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, elaborado bajo la responsabilidad de **FERNANDO CARDENAS** (IRC-005-2006) y **JULIO DIAZ** (IRC-046-2002); personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

IV. FASE DE ADMISIÓN DE LA SOLICITUD

En fecha 10 de mayo de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-067-2024, ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de dos edificaciones (A y B), que albergará un total de 11 locales comerciales, distribuidos así:

- Edificación “A”, será de un solo nivel y constará de 4 locales comerciales (1, 2, 3 y 4),
- Edificación “B”, tendrá 5 locales comerciales en la planta baja (5, 6, 7, 8 y 9) y se construirá además, una planta alta en este mismo edificio con 2 locales comerciales (10 y 11).

Hay que señalar, que sobre el nivel 000 se construirán y 22 estacionamientos que serán utilizados por las clientes al área comercial de los cuales 1 será para personas con capacidades especiales. Los mismos cumplirán con las dimensiones aprobadas por el departamento de ingeniería del Municipio de Panamá y por el Ministerio de Obras Públicas.

La siguiente tabla presenta la distribución de las áreas del presente proyecto:

Distribución de las Áreas del proyecto

Resumen de Áreas		
Descripción	Construcción Cerrada (m ²)	Construcción Abierta (m ²)
Planta Baja	905.15	1336.71
Planta Alta	173.46	-
Sub Total	1078.61	1336.71
Total Área Abierta y Cerrada = 2415.32		

El proyecto se desarrollado sobre una superficie de 3388.50 m², conformada por 696.00 m² de la finca 237388, 696.00 m² de la finca 237390, 572.50 m² de la finca 224944, 712.00 m² de la finca 237391, 712.00 m² de la finca 237392, ubicadas en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

ID	Coordenadas Este	Coordenadas Norte
1	658603	994494
2	658674	994464
3	658656	994425
4	658585	994452

El promotor indica que el monto destinado para la construcción del proyecto es seis cientos mil Balboas (B/. 600000.00).

VI. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisado y analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, se procedió a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio:

AMBIENTE FÍSICO

Caracterización del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Según el mapa de clasificación de los suelos de Panamá y sus equivalencias (IDIAP, 2010), en el área del proyecto se pueden encontrar características de suelo de orden Ultisol.”

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Actualmente el suelo donde se ubicará el proyecto se encuentra ocupado por varias infraestructuras donde operan pequeños comercios (veterinaria, ferretería, otros) y un área de estacionamiento...”

Deslinde de propiedad

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área colindante el uso actual de la tierra se caracteriza por un uso comercial, área residencial y área con vegetación.”

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el sitio de influencia directa del proyecto este fenómeno no aplica ya que no hay reportes de erosión ni deslizamientos. Además el área donde se construirá el proyecto la topografía en un 100% plana y se encuentra ocupada por infraestructuras donde operan pequeños comercios, lo cual permite clasificar el nivel de susceptibilidad Baja.”

Topografía

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“La configuración topográfica del terreno es una superficie plana, nivelado con material de gravillas y que actualmente se utiliza como estacionamientos para los clientes de los locales comerciales existentes. No se esperan cambios en la topografía.”

Hidrología.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área donde se realizará el proyecto y cercano al mismo, no existen fuentes hídricas, por lo tanto, este punto no aplica.”

Calidad de aguas superficiales.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No Aplica. Como se mencionó en el punto anterior, en el área del proyecto no existen fuentes de agua ni cercanas al mismo que pueda representar riesgo de afectación de la calidad de las aguas superficiales.”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Según los resultados de monitoreo de aire ambiental realizado por la empresa FERAMBI LABORATORIO, la concentración de material particulado (PM10), en ambiente se encuentra dentro de los límites establecidos en la Norma...”

El resultados obtenido es de (14.5 µg/m³)

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Los monitoreos de ruido realizado por la empresa FERAMBI LABORATORIO, evidencian que los niveles de ruido se encuentran por debajo de la Norma...”

Lmax (Dba)	Lmin (Dba)	Leq (Dba)	Leq dB (A)
63.5	52.2	57.6	60

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área específica del proyecto no existen olores perceptibles, por lo que se cataloga como escala 0 (No se percibe olor).”

Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

Precipitación:

“Según la estación meteorológica más cercana al proyecto (Albrook ACC), las precipitaciones son menores durante los primeros meses del año (enero –mayo) y finales del año (diciembre), para luego, incrementarse durante los meses de junio a noviembre (estación lluviosa)...”

Temperatura:

“Datos de la estación más cercana al proyecto (Albrook ACC) muestran una temperatura promedio anual de 28.3 grados centígrados para el año 2023. Para los primeros 3 meses del año 2024, la temperatura promedio fue de 29.1 grados centígrados...”

Humedad:

“Según datos del INEC (sección meteorología), en la estación más cercana al proyecto (Albrook ACC), la humedad relativa tiende a ser menor durante los primeros meses del año y mayor a mitad de año...”

Presión Atmosférica:

“Como se puede apreciar en el cuadro que sigue, en el distrito de Panamá, la máxima presión promedio durante el periodo 2017-2021 fue de 1,018 milibares y la mínima de 931.00. La presión promedio para el mismo periodo fue de 974.6 milibares...”

AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Por lo indicado en el párrafo anterior dentro del área de influencia directa del proyecto no se encontró ningún tipo de vegetación que pueda ser afectada con el proyecto.”

Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Como hemos mencionado y se puede apreciar en la foto del punto anterior, en el terreno ni siquiera se aprecia vegetación gramínea, el suelo este compuesto de pequeñas estructuras utilizada con fines comerciales como; ferretería, clínica veterinaria, estudio de fotografías, venta de plantas, carro de venta de comida rápida entre otros. Razón por la cual, dentro del área de influencia directa del proyecto no hay ninguna especie considerada como exótica, endémica, amenazada o en peligro de extinción.”

Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En este punto se busca recolectar la información dasométrica básica de los individuos presentes en el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto. Sin embargo, como se ha mencionado dentro del área de influencia directa del proyecto no se observó ningún tipo de árboles, por lo tanto, no se realizó el levantamiento del inventario forestal del proyecto, conforme a normas técnicas recomendada por el Ministerio de Ambiente.”

Características de la Fauna

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Lógicamente, la existencia de fauna está directamente relacionada con la vegetación existente, razón por la cual en el terreno objeto de estudio no se observa fauna de importancia mucho menos las que se encuentran en peligro de extinción según la convención sobre el comercio internacional de especies amenazadas de flora y fauna silvestre.”

Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georeferenciada y bibliografía.

“...Basado en lo dicho, **No Aplica**, el uso de metodología específica para la caracterización de la fauna en el área del proyecto.”

Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.

“El área del proyecto por ser una zona urbana, el terreno está totalmente intervenido con construcciones de pequeños negocios y gravillas, y en la zona puede existir algunas especies de fauna menores, razón por la cual **No Aplica**, el realizar Inventario de especies del área de influencia ni el uso de metodología para la caracterización de la fauna.”

AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

Descripción del ambiente socioeconómicos general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto

“...Aún en la actualidad, estás se caracterizan por un marcado estilo urbanístico y arquitectónico estadounidense.”

Percepción local sobre el proyecto (a través del plan de participación ciudadana)

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Dicho efecto se estima pueda estarse dando dentro de un diámetro de 200 mts. (100 mts. De radio) con respecto al sitio de la actividad del proyecto, por ello el proceso de consulta se enfocó dentro de la población que reside y/o trabaja cerca y dentro del área del proyecto y transeúntes que acepten querer participar de las consultas a realizarse, ya que dicho proceso debe ser de participación libre y voluntaria de las personas...”

“Para determinar el tamaño muestral o y determinar el número de encuestas a realizar se tomó en cuenta las edificaciones y población que se encuentra en un radio de 100 metros desde el centro del área del proyecto. En este radio de acción participaron propietarios de los locales

existentes en el terreno, moradores de la urbanización Albrook Garden, Transeúntes y otra urbanización cercana, pero fuera del radio, para totalizar 34 personas encuestadas.”
“...el análisis de los resultados generados en el presente informe se realizó con base a una muestra total de 34 Encuestas.

La muestra objeto de investigación se extrajo de la población mayor de los 18 años de edad, de ambos sexos. A quienes se les hizo entrega de una Volante Informativa que describe aspectos generales del proyecto. En total se distribuyeron 22 Volantes.”

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- La participación por género fue del 68% para el sexo masculino y el 32% para el femenino.
- Un 85% de los encuestados no ha escuchado acerca de la construcción del proyecto, mientras que un 15% respondió sí haber escuchado.
- Un 88% opinó que ve como buena la construcción de los locales comerciales, 6% tiene una opinión regular y el resto de los encuestados, es decir, el 6% tiene una perspectiva mala.
- El 82% de los encuestados cree que el proyecto sí traerá algún beneficio para la comunidad de Clayton., un 18% no sabe, para la variable no, no se recibieron respuestas.
- Un 62% de los encuestados cree que la construcción del proyecto no afectará las condiciones ambientales en el área, un 29% no sabe y el 9% sí cree afectará.
- El 47% de los encuestados manifestó sí tener alguna sugerencia para el desarrollo del presente proyecto, 32% no sabe y 21% no tiene sugerencias.

Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.

“El área donde se ejecutará el proyecto está totalmente intervenida desde hace muchos años, donde actualmente existen locales comerciales que serán demolidos, inclusive el suelo a utilizar para el proyecto está cubierto en su totalidad por gravilla, razón por la cual no fue necesario realizar sondeos.”

Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“En el área de desarrollo del proyecto se puede identificar un paisaje urbano con un entorno de vegetación, mejor conocido como ciudad-jardín, donde se identifican las estructuras como parte de la intervención del hombre, locales comerciales, carretera de comunicación, áreas residenciales, entre otros.”

Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.

- Aumento en la susceptibilidad a la erosión del suelo.
- Contaminación por deposición de desechos sólidos.
- Contaminación por deposición de desechos líquidos.
- Pérdida de absorción de agua por pavimentación del suelo.
- Generación de polvo.
- Emisiones de gases procedentes de vehículos y maquinaria.
- Incremento en los niveles de ruido.
- Canalización de las aguas pluviales del terreno.
- Afecación por afluencia de personas al área.
- Incremento de la demanda de servicios públicos.
- Incremento en el tránsito vehicular y peatonal.

En fecha 29 de mayo de 2023, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-413-2024, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental:

1. En el contenido 2.2. Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión; contenido 4.2.1. Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente y la nota GEOMATICA-

EIA-CAT I-0325-2024 de 27 de mayo de 2024 emitida por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente.

- 1.a. Aclarar superficie total del polígono sobre la cual será desarrollado el proyecto, debido a que el EsIA indica una superficie de 3500 m²; sin embargo, las coordenadas del polígono referidas en el EsIA de acuerdo a la Verificación realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente determinó que las mismas generan un polígono de 3388.50 m². En caso que la superficie del polígono sea distinta de 3388.50 m² el promotor del proyecto deberá:
 - 1.a.1. Coordenadas UTM del polígono correcto del proyecto.
 - 1.a.2. Mapa de ubicación del polígono correcto del proyecto.
- 1.b. Aclarar que superficies de las fincas 237388, 237390, 224944, 237391 y 237392, serán utilizadas en la conformación del polígono total del proyecto (3500 m²).
- 1.c. Presentar coordenadas UTM correspondientes a de las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.
- 1.d. Presentar mapa de ubicación en el que se proyecten las coordenadas UTM correspondientes a de las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.
2. En el contenido 4.3.2.1. Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).
- 2.a. Especificar metodología que será empleada para las actividades demolición de las estructuras existente en el polígono de desarrollo del proyecto.
3. En el contenido 4.6. Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31 y la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0325-2024 de 27 de mayo de 2024 emitida por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente.
- 3.a. Presentar documentación a través de la cual la Autoridad del Canal de Panamá manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto, toda vez que verificación de coordenadas del proyecto realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0325-2024 de 27 de mayo de 2024, determinó que el polígono del proyecto se ubica en un área regida por la Ley 21 de 2 de julio de 1997, Por la cual se aprueban el Plan Regional para el Desarrollo de la Región Interoceánica y el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal.
- 3.b. Presentar plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar.
4. En el contenido 5.3.4. Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.
- 4.a. Especificar uso de la tierra correspondiente para cada uno de los cuatro puntos cardinales del polígono propuesto para el proyecto.
5. En el contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana (Identificación de Actores Claves, Selección de la muestra y Análisis de los resultados obtenidos de la Encuesta).
- 5.a. Sustentar porque no se incluyó ni se involucró en los actores a las autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejo consultivos ambientales o comités de cuencas de la comunidad.
- 5.b. Presentar evidencia que el Plan de Participación Ciudadana involucró a los actores tales como autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejo consultivos ambientales o comités de cuencas de la comunidad.
- 5.c. Aclarar si para determinar el tamaño muestral o y determinar el número de encuestas a realizar se tomó en cuenta las edificaciones y población que se encuentra en un radio de 100 metros desde el centro del área del proyecto, debido a que la referencia establecida en la Figura 7-2. Imagen de Recorrido Realizado Durante el proceso de Consulta Pública, no se indica que se realizó desde el centro del área del proyecto sino en área noreste del polígono.

- 5.d. Presentar cálculos de la muestra con los datos reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), de acuerdo al tamaño de la poblacional (N) correspondiente para la comunidad donde se encuentra localizado el polígono del proyecto.
- 5.e. Incluir en el análisis de la información obtenida respecto a la comunidad encuestada los resultados correspondientes al sexo y lugar de residencia de los mismos.

En fecha 4 de septiembre de 2024, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada 4 de septiembre de 2024, a través de la cual la sociedad INMOBILIARIA ZZTOP, S. A., presentó respuestas a las observaciones realizadas en la nota DRPM-413-2024 de 29 de mayo de 2024. Al respecto se realizan los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta 1.a., 1.a.1, 1.a.2., 1.b., 1.c., 1.d.

El promotor del proyecto aclaró que hubo un error al indicar que la superficie del polígono es de 3500 m², que realizaron la verificación de las coordenadas e indicaron que la superficie correcta del polígono del proyecto es 3388.50 m², que las coordenadas del proyecto son las que se presentan en el EslA y que las superficies que se utilizarán de cada finca para el desarrollo del proyecto son:

No. de Finca	Código de Ubicación	Lote	Superficie Total de Cada Finca (m ²)	Superficie a Utilizar en el Proyecto (m ²)
237388	8720	1	712.95	696.00
237390	8720	2	712.95	696.00
224944	8720	ALB-22-A	7273.53	572.50
237391	8720	3	712.95	712.00
237392	8720	4	712.91	712.00
Total			10125.29	3388.50

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto especificó metodología que será utilizada para las actividades de demolición del proyecto y estableció que bajo ninguna circunstancia se utilizarán explosivos.

Comentario a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto presentó copia de la nota AF24VUS023 de 2 de julio de 2024, a través de la cual la Autoridad del Canal de Panamá indica que las coordenadas del proyecto que fueron suministradas se encuentran fuera de las áreas de responsabilidad de la Autoridad del Canal de Panamá.

Comentario a la respuesta 3.b.

El promotor del proyecto indicó que actualmente la solicitud de aprobación de anteproyecto se encuentra en trámite ante el Municipio de Panamá y aportó documentación en la que se hace referencia que el estado del trámite está en revisión de la información, dicho documento presenta la siguiente descripción “Diseño de 11 locales comerciales y estacionamientos” en una zona “McU3, Mixto Comercial Urbano – Alta Intensidad”, de un proyecto “Comercial” para proyecto de nombre “Locales Clayton”.

En este sentido el artículo 8 de Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, establece que “Las certificaciones y/o permisos que se encuentren en trámite en otras instituciones, deberán aportarse durante el proceso de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental” y el artículo 18 del mismo decreto estipula que “La resolución que apruebe el Estudio de Impacto Ambiental tendrá vigencia de hasta dos años, no prorrogables, contados a partir de la notificación de la misma, para el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, una vez el promotor cuente con los permisos y autorizaciones otorgados por las autoridades competentes de conformidad con la normativa aplicable.”; por consiguiente, indicamos que previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la aprobación del Anteproyecto emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto especificó el uso de la tierra en cada uno de los cuatro puntos cardinales del polígono de desarrollo del proyecto.

Comentario a la respuesta 5.a.

El promotor del proyecto argumentó que inicialmente no incluyó a los actores claves en la participación ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental porque el proyecto es de muy bajo impacto; sin embargo adicionó las consultas efectuadas a las viviendas y actores claves del corregimiento de Ancón.

Los actores claves identificados son los siguientes: Junta Comunal del corregimiento de Ancón, Casa de Paz del corregimiento de Ancón, Sede de la Nunciatura Apostólica de Panamá, ONG Fundación Natura, Oficina de la ONU para el Medio Ambiente, Presidencia de Asociación de Residentes de Albrook Garden (Residencial colindante al proyecto).

Comentario a la respuesta 5.b.

El promotor del proyecto presentó fotografías en la que se muestra cómo se refieren la participación de los actores claves antes citados.

Comentario a la respuesta 5.c.

El promotor del proyecto aclaró lo solicitado.

Comentario a la respuesta 5.d.

El promotor del proyecto presentó los cálculos de la muestra con los datos de población reportados para la comunidad de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC).

El EsIA indicó que aplicó 34 encuestas; sin embargo de acuerdo al cálculo tamaño de la muestra de la población (N) el total de encuestas a aplicar es de 41, el promotor inicialmente aplicó 34 e indicó que adicionó 7 nuevas encuestas las cuales fueron anexadas a la respuesta aclaratoria.

Comentario a la respuesta 5.e.

Los resultados de las 41 encuestas aplicadas en el Plan de Participación Ciudadana son los siguientes:

- La participación por género fue del (27 personas) 66% para el sexo masculino y (14 personas) el 34% para el femenino.
- Según los resultados obtenidos de la encuesta, un 88% de los encuestados (36 personas) no ha escuchado acerca de la construcción del proyecto, mientras que un 12% (5 personas) respondió sí haber escuchado.
- Un 80% (33 personas) opinó que ve como buena la construcción de los locales comerciales, 15% (6 personas) tiene una opinión regular y el resto de los encuestados, es decir, el 5% (2 personas) tiene una perspectiva mala.
- El 78% de los encuestados (32 personas) cree que el proyecto sí traerá algún beneficio para la comunidad de Clayton, un 22% (9 personas) no sabe. para la variable no, no se recibieron respuestas.
- Un 59% de los encuestados (24 personas) cree que la construcción del proyecto NO afectará las condiciones ambientales en el área, un 34% (14 personas) NO SABE y el 7% (3 personas) SÍ cree afectará.
- El 54% de los encuestados (22) personas manifestó si tener alguna sugerencia para el desarrollo del presente proyecto, 27% (11) personas no sabe y 19% (8 personas) no tiene sugerencia.

El promotor del proyecto presentó copia de la Certificación de Uso de Suelo N° 110-2024 de 16 de abril de 2024, a través de la cual la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Viceministerio de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial certifica que el Uso de Suelo Vigente para las fincas 224944, 237388, 237390, 237391 y 237392 es MCU3 (MIXTO COMERCIO URBANO – ALTA DENSIDAD).

El promotor del proyecto presentó copia de la nota N 54 Cert – DNING de 8 de marzo de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales certifica que la finca 224944, propiedad de INMOBILIARIA ZZTOP, S. A., ubicada en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, cuenta con contrato de servicio de acueductos y alcantarillado y al momento se está servido por la institución.

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental; se determinó que el Estudio de Impacto Ambiental objeto de evaluación cumplió con los

requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024, identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrolla.

IV. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, y la información aclaratoria aportada en fase de evaluación y análisis del mismo; además, se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive de la Resolución de aprobación:

- a. El promotor deberá informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- c. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- d. Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la aprobación del Anteproyecto emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá.
- e. Una vez iniciada la fase de ejecución del proyecto, el promotor del proyecto a través de consultores ambientales debidamente habilitados, elaborarán y presentarán ante la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente los informes y resultados del cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, de la Resolución Ambiental y las normas ambientales vigentes; elaborados por consultores ambientales con una periodicidad de cada tres (3) meses una vez iniciada la construcción del proyecto, cada seis (6) meses durante la operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; los cuales, deberán ser presentados en formato digital y un original impreso.
- f. Una vez iniciada la fase de ejecución del proyecto, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana a través de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, supervisarán, controlarán, fiscalizarán conjuntamente con las unidades ambientales sectoriales municipales el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, sobre la base del programa de seguimiento, vigilancia y control, establecidos en el Plan, la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y en las normas ambientales vigentes.
- g. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto, no deberán causar daños o perjuicios a la comunidad inmersa en el área de influencia directa o indirecta del proyecto.
- h. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos o desechos sólidos sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, drenajes pluviales o alcantarillado local.
- i. El presente Estudio de Impacto Ambiental no contempla el uso de ningún material explosivo para el desarrollo del proyecto.
- j. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- k. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- l. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- m. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.

- n. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- o. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- p. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- q. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- r. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- s. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- t. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- u. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

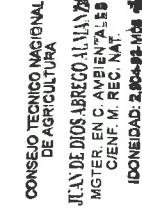
Preparado por:


YAGEHIRY GARCIA
Evaluadora



Revisado por:


JUAN DE DIOS ABREGO ALVAREZ
MGTR. EN C. AMBIENTALES
CENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 2,804-95-M13

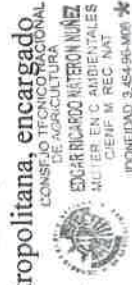


JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

Refrendado por:


EDGAR R. NATERON N.
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-266-2024

PARA: YANILSA GIRON

Sección de Asesoría Legal



DE: JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 11 de septiembre de 2024.

Por medio de la presente, remitimos a la Sección de Asesoría Legal, la Resolución de Aprobación, EsIA y Expediente generado que se evalúa en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia, que a continuación se lista:

Resolución para Aprobación: PROYECTO LOCALES COMERCIALES CLAYTON.

Exp: IF-077-2024

JP 11/9/24

JA/ja

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO No. DRPM-225-24

PARA:

JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

DE:

Yanilisa Girón

Jefa de Sección de Asesoría Legal

ASUNTO:

Respuesta al MEMORANDO DRPM-SEIA-266-2024

FECHA:

17 de septiembre del 2024.

En atención al **MEMORANDO No. DRPM-SEIA-266-2024**, del 11 de septiembre de 2024, remitimos a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP S.A.**

Adjuntamos: 2 copias de resolución de aprobación del proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON** cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP S.A.**

Exp: IF-077-2024

Sin otro particular,

EN / ot.

96

96

18 SEP 24 8:09 AM

97

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 105 -2024
De 18 de Septiembre de 2024

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**

El suscrito Director Regional, encargado del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, persona jurídica, registrada en Mercantil en el Registro Público de Panamá a folio 382879, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO ENRIQUE SANTIAGO SELLES**, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-894-2052; propone realizar el proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 7 de mayo de 2024, la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, elaborado bajo la responsabilidad de **FERNANDO CARDENAS (IRC-005-2006)** y **JULIO DIAZ (IRC-046-2002)**; personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que en fecha 10 de mayo de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-067-2024**, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que, de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de dos edificaciones (A y B), que albergará un total de 11 locales comerciales, distribuidos así:

- Edificación “A”, será de un solo nivel y constará de 4 locales comerciales (1, 2, 3 y 4),
- Edificación “B”, tendrá 5 locales comerciales en la planta baja (5, 6, 7, 8 y 9) y se construirá, además, una planta alta en este mismo edificio con 2 locales comerciales (10 y 11).

Hay que señalar, que sobre el nivel 000 se construirán 22 estacionamientos que serán utilizados por los clientes al área comercial de los cuales, 1 será para personas con capacidades especiales. Los mismos cumplirán con las dimensiones aprobadas por el departamento de ingeniería del Municipio de Panamá y por el Ministerio de Obras Públicas. La siguiente tabla presenta la distribución de las áreas del presente proyecto:

Distribución de las Áreas del proyecto

Resumen de Áreas		
Descripción	Construcción Cerrada (m²)	Construcción Abierta (m²)
Planta Baja	905.15	1336.71
Planta Alta	173.46	-
Sub Total	1078.61	1336.71
Total Área Abierta y Cerrada =		2415.32

Que el proyecto se desarrollará sobre una superficie de 3388.50 m², conformada por 696.00 m² de la finca 237388, 696.00 m² de la finca 237390, 572.50 m² de la finca 224944, 712.00 m² de la finca 237391, 712.00 m² de la finca 237392, ubicadas en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

ID	Coordenadas Este	Coordenadas Norte
1	658603	994494
2	658674	994464
3	658656	994425
4	658585	994452

Que en fecha 29 de mayo de 2023, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota **DRPM-413-2024**, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental:

- 1.a. Aclarar que la superficie total del polígono sobre la cual será desarrollado el proyecto, debido a que el EsIA indica una superficie de **3500 m²**; sin embargo, las coordenadas del polígono referidas en el EsIA de acuerdo a la Verificación realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente determinaron que las mismas generan un polígono de 3388.50 m². En caso que la superficie del polígono sea distinta de 3388.50 m² el promotor del proyecto deberá:
 - 1.a.1. Coordenadas UTM del polígono correcto del proyecto.
 - 1.a.2. Mapa de ubicación del polígono correcto del proyecto.
- 1.b. Aclarar que las superficies de las **fincas 237388, 237390, 224944, 237391 y 237392**, serán utilizadas en la conformación del polígono total del proyecto (3500 m²).
- 1.c. Presentar coordenadas UTM correspondientes a las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.
- 1.d. Presentar mapa de ubicación en el que se proyecten las coordenadas UTM correspondientes a de las superficies cada una de las fincas que conformarán el polígono total del desarrollo del proyecto.
- 2.a. Especificar metodología que será empleada para las actividades demolición de las estructuras existente en el polígono de desarrollo del proyecto.
- 3.a. Presentar documentación a través de la cual la Autoridad del Canal de Panamá manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto, toda vez que verificación de coordenadas del proyecto realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0325-2024 de 27 de mayo de 2024, determinó que el polígono del proyecto se ubica en un área regida por la Ley 21 de 2 de julio de 1997, Por la cual se aprueban el Plan Regional para el Desarrollo de la Región Interoceánica y el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Área del Canal.
- 3.b. Presentar plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar.
- 4.a. Especificar uso de la tierra correspondiente para cada uno de los cuatro puntos cardinales del polígono propuesto para el proyecto.
- 5.a. Sustentar porque no se incluyó ni se involucró en los actores a las autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejos consultivos ambientales o comités de cuencas de la comunidad.
- 5.b. Presentar evidencia que el Plan de Participación Ciudadana involucró a los actores tales como autoridades locales, representantes de organizaciones de la comunidad, junta comunal, consejo consultivo ambientales o comités de cuencas de la comunidad.
- 5.c. Aclarar si para determinar el tamaño muestral o y determinar el número de encuestas a realizar se tomó en cuenta las edificaciones y población que se encuentra en un radio de 100 metros desde el centro del área del proyecto, debido a que la referencia establecida en la Figura 7-2. Imagen de Recorrido Realizado

Durante el proceso de Consulta Pública, no se indica que se realizó desde el centro del área del proyecto sino en área noreste del polígono.

5.d. Presentar cálculos de la muestra con los datos reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), de acuerdo al tamaño de la poblacional (N) correspondiente para la comunidad donde se encuentra localizado el polígono del proyecto.

5.e. Incluir en el análisis de la información obtenida respecto a la comunidad encuestada los resultados correspondientes al sexo y lugar de residencia de los mismos.

Que, en fecha del 4 de septiembre de 2024, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada 4 de septiembre de 2024, a través de la cual la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, presentó respuestas a las observaciones realizadas en la **nota DRPM-413-2024** de 29 de mayo de 2024. Al respecto se realizan los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta 1.a., 1.a.1, 1.a.2., 1.b., 1.c., 1.d.

El promotor del proyecto aclaró que hubo un error al indicar que la superficie del polígono es de 3500 m², que realizaron la verificación de las coordenadas e indicaron que la superficie correcta del polígono del proyecto es 3388.50 m², que las coordenadas del proyecto son las que se presentan en el EsIA y que las superficies que se utilizaran de cada finca para el desarrollo del proyecto son:

No. de Finca	Código de Ubicación	Lote	Superficie Total de Cada Finca (m ²)	Superficie a Utilizar en el Proyecto (m ²)
237388	8720	1	712.95	696.00
237390	8720	2	712.95	696.00
224944	8720	ALB-22-A	7273.53	572.50
237391	8720	3	712.95	712.00
237392	8720	4	712.91	712.00
Total			10125.29	3388.50

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto especificó metodología que será utilizada para las actividades de demolición del proyecto y estableció que bajo ninguna circunstancia se utilizarán explosivos.

Comentario a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto presentó copia de la **nota AF24VUS023** de 2 de julio de 2024, a través de la cual la Autoridad del Canal de Panamá indica que las coordenadas del proyecto que fueron suministradas se encuentran fuera de las áreas de responsabilidad de la Autoridad del Canal de Panamá.

Comentario a la respuesta 3.b.

El promotor del proyecto indicó que actualmente la solicitud de aprobación de anteproyecto se encuentra en trámite ante el Municipio de Panamá y aportó documentación en la que se hace referencia que el estado del trámite está en revisión de la información, dicho documento presenta la siguiente descripción “Diseño de 11 locales comerciales y estacionamientos” en una zona “Mcu3, Mixto Comercial Urbano – Alta Intensidad”, de un proyecto “Comercial” para proyecto de nombre “Locales Clayton”.

En este sentido el artículo 8 de Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, establece que “Las certificaciones y/o permisos que se encuentren en trámite en otras instituciones, deberán aportarse durante el proceso de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental” y el artículo 18 del mismo decreto estipula que “La resolución que apruebe el Estudio de Impacto Ambiental tendrá vigencia de hasta dos años, no prorrogables, contados a partir de la notificación de la misma, para el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, una vez el promotor cuente con los permisos y autorizaciones otorgados por las autoridades competentes de conformidad con la normativa aplicable.”; por

consecuente, indicamos que previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la aprobación del Anteproyecto emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto especificó el uso de la tierra en cada uno de los cuatro puntos cardinales del polígono de desarrollo del proyecto.

Comentario a la respuesta 5.a.

El promotor del proyecto argumentó que inicialmente no incluyó a los actores claves en la participación ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental porque el proyecto es de muy bajo impacto; sin embargo, adicionó las consultas efectuadas a las viviendas y actores claves del corregimiento de Ancón.

Los actores claves identificados son los siguientes: Junta Comunal del corregimiento de Ancón, Casa de Paz del corregimiento de Ancón, Sede de la Nunciatura Apostólica de Panamá, ONG Fundación Natura, Oficina de la ONU para el Medio Ambiente, Presidencia de Asociación de Residentes de Albrook Garden (Residencial colindante al proyecto).

Comentario a la respuesta 5.b.

El promotor del proyecto presentó fotografías en la que se muestra cómo se refieren la participación de los actores claves antes citados.

Comentario a la respuesta 5.c.

El promotor del proyecto aclaró lo solicitado.

Comentario a la respuesta 5.d.

El promotor del proyecto presentó los cálculos de la muestra con los datos de población reportados para la comunidad de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC).

El EsIA indicó que aplicó 34 encuestas; sin embargo, de acuerdo al cálculo tamaño de la muestra de la población (N) el total de encuestas a aplicar es de 41, el promotor inicialmente aplicó 34 e indicó que adicionó 7 nuevas encuestas las cuales fueron anexadas a la respuesta aclaratoria.

Comentario a la respuesta 5.e.

Los resultados de las 41 encuestas aplicadas en el Plan de Participación Ciudadana son los siguientes:

- La participación por género fue del (27 personas) 66% para el sexo masculino y (14 personas) el 34% para el femenino.
- Según los resultados obtenidos de la encuesta, un 88% de los encuestados (36 personas) no ha escuchado acerca de la construcción del proyecto, mientras que un 12% (5 personas) respondió sí haber escuchado.
- Un 80% (33 personas) opinó que ve como buena la construcción de los locales comerciales, 15% (6 personas) tiene una opinión regular y el resto de los encuestados, es decir, el 5% (2 personas) tiene una perspectiva mala.
- El 78% de los encuestados (32 personas) cree que el proyecto sí traerá algún beneficio para la comunidad de Clayton, un 22% (9 personas) no sabe. para la variable no, no se recibieron respuestas.
- Un 59% de los encuestados (24 personas) cree que la construcción del proyecto NO afectará las condiciones ambientales en el área, un 34% (14 personas) NO SABE y el 7% (3 personas) Sí cree afectará.
- El 54% de los encuestados (22) personas manifestó si tener alguna sugerencia para el desarrollo del presente proyecto, 27% (11) personas no sabe y 19% (8 personas) no tiene sugerencia.

Que el promotor del proyecto presentó copia de la Certificación de Uso de Suelo N° 110-2024 de 16 de abril de 2024, a través de la cual la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Viceministerio de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial certifica que el Uso de Suelo Vigente para las **fincas 224944, 237388, 237390, 237391 y 237392 es MCU3 (MIXTO COMERCIO URBANO – ALTA DENSIDAD).**

Que el promotor del proyecto presentó copia de la nota N 54 Cert – DNING de 8 de marzo de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales certifica que la

finca 224944, propiedad de **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, ubicada en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, cuenta con contrato de servicio de acueductos y alcantarillado y al momento se está servido por la institución.

Que en fecha 12 de marzo y 19 de junio del año 2024, el promotor del proyecto aplicó encuestas ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023.

Que una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental; se determinó que el Estudio de Impacto Ambiental objeto de evaluación cumplió con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024, identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrolla.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, en la información aclaratoria presentada en fase de evaluación análisis, en el Informe Técnico respectivo y la presente resolución; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, promotora del proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente resolución y de la normativa ambiental vigente.

ARTÍCULO 3. ADVERTIR a la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

ARTÍCULO 4. ADVERTIR al **PROMOTOR** que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- El promotor deberá informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la aprobación del Anteproyecto emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá.
- Una vez iniciada la fase de ejecución del proyecto, el promotor del proyecto a través de consultores ambientales debidamente habilitados, elaborarán y presentarán ante la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente los informes y resultados del cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, de la Resolución Ambiental y las normas ambientales vigentes; elaborados por consultores ambientales con una periodicidad de cada tres (3) meses una vez iniciada la construcción del proyecto, cada seis (6) meses durante la operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; los cuales, deberán ser presentados en formato digital y un original impreso.

- f. Una vez iniciada la fase de ejecución del proyecto, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana a través de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, supervisarán, controlarán, fiscalizarán conjuntamente con las unidades ambientales sectoriales municipales el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, sobre la base del programa de seguimiento, vigilancia y control, establecidos en el Plan, la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y en las normas ambientales vigentes.
- g. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto, no deberán causar daños o perjuicios a la comunidad inmersa en el área de influencia directa o indirecta del proyecto.
- h. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos o desechos sólidos sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, drenajes pluviales o alcantarillado local.
- i. El presente Estudio de Impacto Ambiental no contempla el uso de ningún material explosivo para el desarrollo del proyecto.
- j. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MíCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- k. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- l. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- m. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- n. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- o. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- p. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- q. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- r. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- s. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- t. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método eterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- u. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

ARTÍCULO 6. ADVERTIR a la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, que deberán presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **LOCALES COMERCIALES CLAYTON**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a la sociedad **INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.**, que, si infringe la presente resolución, o de otra forma provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad INMOBILIARIA ZZTOP, S. A., que la presente resolución la misma tendrá una vigencia de hasta dos (2) años, no prorrogables contados a partir de la notificación de la misma, para el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, una vez que el promotor cuente con los permisos y autorizaciones otorgados por las autoridades competentes de conformidad con la normativa aplicable.

ARTÍCULO 9. NOTIFICAR a la sociedad INMOBILIARIA ZZTOP, S. A., el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 10. ADVERTIR a la sociedad INMOBILIARIA ZZTOP, S. A., que, contra la presente resolución, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto 1 de 1 de marzo de 2023, y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Dieciocho (18) días, del mes de Septiembre, del año dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


EDGAR R. NATERON N.
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado
DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
MIEMBRO EN C. AMBIENTALES
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 3.454-90-M03 *

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
JUAN DE DIOS ABREGO ALVARADO
MIEMBRO EN C. AMBIENTALES
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 2.904-93-M06 *

JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental



**MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA**

Hoy 19 de 9 de 2024, siendo las
3:30 de la Tarde, Notifiqué
personalmente a Juan de Dios Abrego
de la presente Resolución
por escrito Haldm.
Notificado
Cédula 067-008-894-2032

ADJUNTO

Formato para el letrero
Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
 - El color verde para el fondo.
 - El color amarillo para las letras.
7. Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: LOCALES COMERCIALES CLAYTON.
Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.
Tercer Plano: PROMOTOR: INMOBILIARIA ZZTOP, S. A.
Cuarto Plano: ÁREA: 3388.50 m².
Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I, APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 105 -2024 DE 18 DE Septiembre DE 2024.

Alejandro Santiago

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

por escrito

Firma

8-894-2052

No. de Cédula de I.P.

19- Sept. 24

Fecha

Panamá, 18 de septiembre de 2024

INGENIERO
EDGAR NATERON
DIRECTOR REGIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
PANAMÁ METROPOLITANA
E. S. D.

Estimado Ing. Naterón:

Con todo respeto me dirijo a usted para informarle que Yo, ALEJANDRO ENRIQUE SANTIAGO SELLES, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N° 8-894-2052, en mi condición de Representante Legal de la empresa INMOBILIARIA ZZTOP S.A. Inscrita en el Registro Público de Panamá en (Mercantil) Folio N° 382879 (s) desde el 21 de julio de 2000 y Promotora del Proyecto denominado "LOCALES COMERCIALES CLAYTON", a desarrollarse en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, concurro ante su digno despacho, con el propósito de DARME NOTIFICADO POR ESCRITO DE LA RESOLUCIÓN de m- de la -105-2024, emitida por su despacho, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto arriba señalado.

Basado en lo anterior, autorizo al señor Fernando A. Cárdenas N., con cedula N° 8-425-385 para que retire la Resolución que aprueba el mencionado Estudio de Impacto Ambiental

Con Todo Respeto,

ALEJANDRO ENRIQUE SANTIAGO SELLES
Cédula N° 8-894-2052
Representante Legal.
INMOBILIARIA ZZTOP S.A.



La suscrita, Licda. Ela Marife Jaén Herrera, Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).

Panamá, 19 SEP 2024
Testigo E. Jaén Testigo
Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta

96

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Fernando Augusto
Cardenas Naranjo**



8-425-385

NOMBRE USUAL
FECHA DE NACIMIENTO: 07-DIC-1957
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M
TIPO DE SANGRE
EXPEDIDA: 18-NOV-2011 EXPIRA: 18-NOV-2025

