

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
PORTADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN

Nº de Expediente	DRCL-I-F-002-2025	
Nombre del Proyecto	"DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES, COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS"	
Sector	CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	DAJUM ZHENG	
Nombre de los Consultores y número de Registro	ALEXIS BATISTA IRC-068-2009 KEYKY LEONI IRC-041-2024	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	CORREGIMIENTO CRISTÓBAL, ESTE DISTRITO COLÓN, PROVINCIA DE COLÓN.	
Fecha de Recepción del EsIA/Modificación	20/FEBRERO/2025	
Etapa de Admisión	Admitido/Fecha	No admitido/Fecha
	24/02/2025	
Nombre del Técnico Evaluador que (lleva el proceso de Admisión/verificó los requisitos a la modificación)	EFRAIN MARTINEZ. A	
Nombre del Técnico Evaluador asignado para (la Fase de Evaluación y Análisis, y Decisión del EsIA/ el proceso de Modificación)		

Colón, 27 de diciembre de 2024

LICDA YOSUANY MILLER C.
Directora Regional de Ministerio de Ambiente
Colón



Por este medio, Yo, **DAJUN ZHENG**, varón, chino, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número **E-8-81332**, con domicilio Urbanización Dorado Lakes, Casa 66, distrito y provincia de Panamá, localizable al teléfono No. (507) 69588888 promotor del proyecto **“DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS”** El Proyecto se hará en La Finca 30183179 código de ubicación 3014, ubicado en Alto de Los Lagos, Corregimiento de Cristóbal Este, Distrito y Provincia de Colón.

Motivo por el cual me dirijo hasta su despacho a fin de solicitar la admisión y evaluación del presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, el cual corresponde al proyecto **“DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS”** el mismo se presenta con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo No. 26 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta el Capítulo III del Título II del texto único de ley 41 de 1998, modificado según decreto No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Este documento está bajo la responsabilidad del Ing. Alexis O. Batista M., consultor ambiental, debidamente registrado ante las oficinas del Ministerio de Ambiente bajo el registro No. IRC- 068-2009 y la Ing. Keyky Vianeth Leoni Pineda, consultora ambiental, debidamente registrada ante las oficinas del Ministerio de Ambiente bajo el registro No. IRC-041-2024, Esperando que cumpla con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023. modificado según decreto No. 2 de 27 de marzo de 2024.

El proyecto consta de 251 páginas.

Sin más que decir se despide,

Atentamente


DAJUN ZHENG
E-8-81332

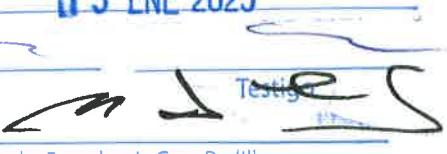
El Suscrito, **Licdo. Brandon L. Cruz Padilla**, Notario Público Segundo del Circuito de Colón, con Cédula de Identidad No. 3-108-343

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).

13 ENE 2025

Testigo


Licdo. Brandon L. Cruz Padilla
Notario Público Segundo de Colón



(3)



El Suscrito, **Licdo. Brandon L. Cruz Padilla**, Notario Público Segundo del Circuito de Colón, con Cédula de Identidad No. 3-108-343

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

13 ENE 2025

Colón,



Licdo. Brandon L. Cruz Padilla
Notario Público Segundo de Colón



4

Registro Público de Panamá

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 500368/2024 (0) DE FECHA 12/26/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) COLÓN CÓDIGO DE UBICACIÓN 3014, FOLIO REAL N° 30183179

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN LOTE LL02-01, CORREGIMIENTO CRISTÓBAL, DISTRITO COLÓN, PROVINCIA COLÓN
CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 203 ha 2786 m² 5 dm²

CON UN VALOR DE B./.36,828,266.14 (TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS
SESENTA Y SEIS BALBOAS CON CATORCE)

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: OCEANO ATLANTICO, R.L.F 12875, PROP DE LA NACION, SUR: RL.F. 11416
PROP DE BANCO HIPOTECARIO NACIONAL Y CARRETERA ROOSEVELT, ESTE: FINCA 6967 PROP DE MUNICIPIO
DE COLON, OESTE: SERVIDUMBRE PROYECTADA NÚMERO DE PLANO: 30106-1704

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

LIMITACIONES DEL DOMINIO: DECLARA LA NACION QUE LOS BIENES TRASPASADOS SERAN UTILIZADOS
POR EL BANCO PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA PARA LA PROV. DE COLON QUE SERA
EJECUTADO POR EL MIVIOT, EN CASO DE VARIACION DEL USO O DESTINO DEL BIEN SIN AUTORIZACION PREVIA
DE LA NACION, LA PRESENTE DONACION SERA NULA Y LAS FINCAS QUE RESULTEN DE LA SEGREGACION SE
REVERTIRAN AL PATRIMONIO DE LA NACION SIN NINGUNA RESPONSABILIDAD NI COSTO PARA ESTA, PARA QUE
LA UNIDAD ADMINISTRATIVA QUE VUELVA DISPONER DE ESTA DEFINITIVAMENTE. LAS PARTES CONVIENEN SE
ENCUENTRAN SUJETAS A LAS CONDICIONES SIGUIENTES:---1) LOS BIENES REASPASADOS SERAN UTILIZADOS
POR EL BANCO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA EN LA PROV. DE COLON QUE SERA EJECUTADO POR EL
MIVIOT, NO SE PODRAN VARIAR EL USOS ESTABLECIDO SIN LA AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO DE LA
NACION. 2) EL BANCO SERA RESPONSABLE DE LOS GASTOS POR LA ADECUACION Y CONEXION Y CONEXION DE
LOS SERVICIOS PUBLICOS DE ENERGIA ELECTRICA, SUMINISTROS DE AGUAS POTABLE Y RECOLECCION DE
BASURA ASI COMO EL PAGO POR EL USO O CONSUMO DE ESTO O CUALQUIER OTRO SERVICIO PUBLICO O
PRIVADO QUE UTILICE--- 3)EL BANCO SERA RESPONSABLE DE LA PROTECCION REHABILITACION,
MANTENIMIENTO Y ASEO DEL BIEN TRASPASADO ---4) EL BANCO ASUME CUALQUIER RESPONSABILIDAD
CONTRA REISGOS O DAÑOS A TERCEROS, COMO CONSECUENCIAS DE LA UTILIZACION DE LOS BIENES OBJETOS
DEL PRESENTE TRASPASO A TITULO GRATUITO ...5) EL BANCO ACEPTA RECIBIR LOS BIENES QUE SE
TRASPASAN EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRAN Y PODRA HACERLES MEJORAS AUTORIZADAS, SIN
QUE ELLO CONLLEVE NINGUN COSTO PARA LA NACION. LA NACION PODRA EXIGIR EL ESTRICTO
CUMPLIMIENTO DE ESTAS CONDICIONES Y DE NO HACERLO OPORTUNAMENTE, NO SE CONSIDERA EN
NINGUNA CIRCUNSTANCIA QUE HA RENUNCIADO A ESTE DERECHO, EL CUAL PODRA EJECUTAR EN CUALQUIER
MOMENTO. DECLARA LA NACION QUE LAS FINCAS QUE RESULTEN DE LA SEGREGACION PODRAN EXISTIR
LINEAS SOTERRADAS CONSISTENTES EN TUBERIAS DE CONDUCCION DE AGUA SERVIDAS, TUBERIAS DE AGUA
POTABLE, TUBERIA DE CONDUCCION DE CABLEADO ELECTRICO Y TUBERIAS DE CABLEADO DE TELEFONO, A LAS
CUALES EL BANCO PERMITIRA EL LIBRE ACCESO DE LAS

INSTITUCIONES Y PERSONAS ENCARGADAS DE SU MANTENIMIENTO Y REPARACION, NO PODRA ALTERAR NI
DE NINGUNA FORMA AFECTA LA EXISTENCIA Y EL CURSO DE LAS LINEAS. INSCRITO AL ASIENTO 3, EL
07/06/2016, EN LA ENTRADA 266660/2016 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

ENTRADA 133543/2023 (0) DE FECHA 04/03/2023 10:38:14 A. M.. PUBLICIDAD CERTIFICADO DE PROPIEDAD



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 6B3458A0-6F7F-430A-9BBA-1953AE55E910

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



5

Registro Público de Panamá

(CON MEJORAS Y LINDEROS)

ENTRADA 135413/2023 (0) DE FECHA 04/04/2023 8:48:06 A. M.. PUBLICIDAD CERTIFICADO DE PROPIEDAD
(CON MEJORAS Y LINDEROS)

ENTRADA 135426/2023 (0) DE FECHA 04/04/2023 8:51:18 A. M.. PUBLICIDAD CERTIFICADO DE PROPIEDAD
(CON LINDEROS)

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2024 1:47 P. M.,
POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS
LEGALES A QUE HAYA LUGAR.**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1404936788**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 6B3458A0-6F7F-430A-9BBA-1953AE55E910

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

REPÚBLICA DE PANAMÁ
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA No.20-11-2023

Entre los suscritos a saber: **GEAN MARC CÓRDOBA HERNÁNDEZ**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, abogado, portador de la cédula de identidad personal No.8-819-232, con domicilio en la ciudad de Panamá y oficinas profesionales ubicadas en el nivel 100 del edificio P.H. Balboa Point 101, ubicado en la avenida Balboa y calle 40, corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá, en su condición de Gerente General y Representante Legal del **BANCO HIPOTECARIO NACIONAL**, de conformidad con la Ley 123 de 31 de diciembre de 2013 y el Decreto Ejecutivo No. 62 de 2 de julio de 2019, debidamente facultado para este acto, de conformidad con la Resolución de Junta Directiva No.1-26-2023 de 16 de febrero de 2023, modificada por la Resolución de Junta Directiva No.5-2-2023 de 17 de agosto de 2023, quien en lo sucesivo se denominará **EL BANCO**, por una parte y, por la otra, **DAJUN ZHENG**, varón, nacionalidad china, mayor de edad, con Carné de Residente Permanente No.E-8-81332, con domicilio en provincia y distrito de Panamá, corregimiento de Betania, Urbanización Dorado Lakes, casa 66, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, han convenido en suscribir el presente contrato de arrendamiento de conformidad con el numeral 1 del artículo 79 y artículo 83 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 8 de mayo 2020 y Decreto Ejecutivo No. 439 de 10 de septiembre de 2020; modificado por el Decreto Ejecutivo No.34 de 24 de agosto de 2022, numeral 14 del artículo 27 de la Ley 123 de 31 de diciembre de 2013, y demás disposiciones legales vigentes, sujeto a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: DECLARACIÓN DE PROPIEDAD DE EL BIEN

Declara **EL BANCO** que es propietario del lote de terreno distinguido como A, a segregar de la finca inscrita al Folio Real No.30183179, Código de Ubicación No.3014, en adelante **EL BIEN**, localizado en el corregimiento Cristóbal, distrito y provincia de Colón, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 25,438.36 m².

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

Declara **EL BANCO** que por medio del presente contrato da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO EL BIEN**, descrito en la Cláusula Primera de este contrato, para desarrollar un proyecto consistente en una Plaza Comercial.

TERCERA: INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

LAS PARTES convienen que, en caso de contradicciones o discrepancias en la ejecución o interpretación de este Contrato, el orden de prelación de los documentos que integran para efecto de la interpretación será el siguiente:

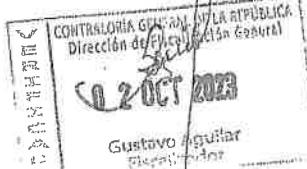
1. El contrato y sus adendas o modificaciones; y
2. La propuesta presentada por **EL ARRENDATARIO**, junto con los demás documentos que forman parte de esta.

CUARTA: DURACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene una duración de cinco (5) años, contados a partir de la notificación del refrendo del contrato por parte de la Contraloría General de la República.

Este contrato podrá ser prorrogado por voluntad de las partes contratantes, por una sola vez, conforme al procedimiento establecido en las disposiciones del Texto Único de la Ley 22 de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020, siempre que **EL ARRENDATARIO** se encuentre al día en el pago del canon de arrendamiento.

EL ARRENDATARIO deberá solicitar a **EL BANCO**, la prórroga de **EL CONTRATO**, antes del vencimiento del término pactado en el mismo. En todo caso la prórroga del contrato tendrá como presupuesto el cumplimiento de todas las obligaciones que impone el contrato y el canon de arrendamiento será el que establezca los avalúos de la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas.



Dicha prórroga quedará sujeta al cumplimiento por **LAS PARTES**, de las formalidades, reglamentaciones y autorizaciones establecidas en la ley vigente al momento del vencimiento del término pactado en el presente contrato, incluido el refrendo de la Contraloría General de la República.

QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.

EL ARRENDATARIO, pagará a **EL BANCO** un canon de arrendamiento mensual de dos mil setecientos cincuenta y ocho balboas con veinte centésimos (B/.2,758.20), el cual incluye el siete por ciento (7%) en concepto de con ITBMS, lo que representa una suma anual de treinta y tres mil noventa y ocho balboas con cuarenta centésimos (B/.33,098.40), dando un monto total del contrato por la suma de ciento sesenta y cinco mil cuatrocientos noventa y dos balboas (B/.165,492.00).

Dicho canon de arrendamiento se pagará los primeros cinco (5) días de cada mes de vigencia de contrato. En caso de que **EL ARRENDATARIO** no realice el pago del canon de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula, pagará un recargo del diez por ciento (10%) del saldo adeudado.

Los pagos se ingresarán a la partida presupuestaria de ingresos de arrendamiento N°. 330.1.2.1.1.01.

SEXTA: INVERSIÓN.

EL ARRENDATARIO, se compromete a ejecutar en **EL BIEN** una inversión mínima de capital de un millón de balboas (B/.1,000,000.00), en una plaza comercial.

EL ARRENDATARIO deberá obtener previo a la construcción de las obras, todos los permisos y autorizaciones nacionales y municipales que se requieran, debiendo contar los planos de construcción con la autorización previa de **EL BANCO**.

La inversión aquí establecida, deberá ejecutarse durante el periodo de duración del contrato y deberá iniciar a partir de la notificación del refrendo del presente contrato por parte de la Contraloría General de la República.

SEPTIMA: OCUPACIÓN Y ENTREGA DE EL BIEN.

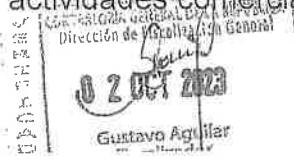
EL BANCO notificará a **EL ARRENDATARIO** el refrendo del contrato, a partir del cual, ésta entrará en uso y disfrute de **EL BIEN**, y ejercerá la correspondiente custodia de este.

OCTVA: CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS.

EL ARRENDATARIO construirá las obras, que comprenden las mejoras e instalaciones que edifique sobre **EL BIEN**, sujeta a las obligaciones establecidas en este contrato y a las normas de zonificación, densidad, servidumbres, limitaciones y demás restricciones que recaen sobre el mismo, impuestas por este contrato y las normas legales y reglamentarias estatales y municipales.

EL ARRENDATARIO garantizará la aplicación de todas las medidas para desarrollar una construcción moderna, eficiente y segura, la cual deberá contar, entre otras cosas, con un libre desalojo de las aguas provenientes de los drenajes pluviales de **EL BIEN**, independientemente del desalojo de las aguas servidas provenientes de todas las operaciones que se llevarán a cabo en el mismo.

EL ARRENDATARIO expresamente exonerá a **EL BANCO** de toda responsabilidad por daños o perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes debido a actos u omisiones propias de **EL ARRENDATARIO** o de sus contratistas, subcontratistas, trabajadores o empleados, subarrendatarios, clientes, visitantes a sus instalaciones, durante y después de la construcción de las obras. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** asumirá frente a terceras personas que sufrieren un daño o perjuicio, toda responsabilidad civil o extracontractual que surja debido a la ejecución de las obras o de su posterior explotación, mantenimiento, operación y administración; incluyendo, pero sin limitarse a la responsabilidad por los actos u omisiones de sus contratistas, subcontratistas, trabajadores o empleados, subarrendatarios, clientes, visitantes a sus instalaciones, o de contratistas, subcontratistas o trabajadores. Esta responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** subsistirá y se extenderá por todo el tiempo que dure la operación, funcionamiento, administración y explotación de las actividades comerciales sobre **EL BIEN**.



Qum

Queda convenido igualmente que **EL ARRENDATARIO** asume por su cuenta el riesgo por daños, pérdidas o deterioro de materiales, partes, maquinarias y equipo que deba utilizar en cumplimiento de la ejecución de las obras según el presente contrato, aún cuando éstos ocurran durante el transporte, almacenamiento, instalación o ejecución de trabajos u obras fuera del área de terreno que comprende **EL BIEN**.

NOVENA: OPCIÓN DE COMPRA

Se establece un derecho de opción de compra del **EL BIEN**, a favor de **EL ARRENDATARIO**, el cual podrá ser ejercido una vez ésta haya ejecutado el cincuenta por ciento (50%) de la inversión pactada en la Cláusula Quinta de este contrato, siempre que se encuentre al día en cumplimiento de todas las obligaciones que dimanan del presente contrato. **EL ARRENDATARIO** deberá pagar el canon de arrendamiento establecido en este contrato, hasta el perfeccionamiento de la opción de compraventa, es decir, hasta la inscripción en el Registro Público de la escritura de compraventa de **EL BIEN**.

Para comprobar la ejecución de la inversión, **EL ARRENDATARIO** deberá aportar el estado financiero auditado, el cual deberá ser revisado y aceptado por el auditor interno de **EL BANCO**. De igual forma, **EL BANCO**, realizará la inspección tomando en consideración el Cronograma aportado por **EL ARRENDATARIO**.

La compraventa de **EL BIEN** se hará al valor promedio resultante de los avalúos realizados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República, vigentes al momento que **EL ARRENDATARIO** ejerza la opción. Queda comprendido que el avalúo no tomará en cuenta las mejoras construidas por **EL ARRENDATARIO**.

El ejercicio de la opción de compra deberá ser formulada por escrito por parte de **EL ARRENDATARIO**, junto con lo cual deberá realizar un abono del diez por ciento (10%) del valor de venta y garantizar el saldo restante, es decir el noventa por ciento (90%) del precio de venta, mediante carta promesa irrevocable de pago de un banco de la localidad.

DÉCIMA: DERECHO DE INSPECCIÓN.

EL BANCO podrá en cualquier momento de la ejecución del contrato inspeccionar y **EL BIEN** con la finalidad de verificar que las obras que se ejecutan se ajustan a lo establecido en el contrato y cuentan con todas las aprobaciones y permisos correspondientes.

Queda comprendido que **EL BANCO**, tiene el derecho y así lo acepta **EL ARRENDATARIO** de ordenar, en cualquier momento de la vigencia del contrato, la suspensión de la ejecución de las obras, si se están ejecutando en violación de las normas legales y de zonificación vigentes, decisión que debe ser acatada inmediatamente por **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA PRIMERA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Para garantizar el cumplimiento del canon de arrendamiento pactado en este contrato, **EL ARRENDATARIO** presentó la Fianza de Cumplimiento No.10-40-2005208, y Endoso número 1, por La Regional de Seguros, S.A., a favor de **EL BANCO** y de la Contraloría General de la República equivalente al importe de cinco meses de canon de arrendamiento, es decir, por la suma de trece mil setecientos noventa y un Balboas (B/.13,791.00), la cual estará vigente durante toda la ejecución del contrato principal, incluido el período de liquidación, y durante un año para responder por vicios redhibitorios o cualquier otro vicio o defecto en el objeto del contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE LA INVERSIÓN.

Para garantizar el cumplimiento de la inversión establecida en el presente contrato, **EL ARRENDATARIO** entregó a **EL BANCO**, una Fianza de Cumplimiento de Inversión No.10-40-2005207, por la suma de noventa mil balboas (B/.90,000.00), equivalente al nueve por ciento (9%) del monto mínimo de inversión pactada en este contrato, emitida por La Regional de Seguros, S.A., a favor de **EL BANCO** y de la Contraloría General de la República.



Dicha fianza estará vigente hasta la finalización de la inversión total pactada en este contrato.

DÉCIMA TERCERA: SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

EL ARRENDATARIO se obliga a contratar por su cuenta en una compañía de seguros, un contrato de seguro de Responsabilidad Civil que cubra cualquier reclamo por lesiones corporales y/o muerte causada a terceros y/o daños y perjuicios causados a la propiedad ajena, por daños contra las personas, por muerte accidental por persona, así como por daños contra la propiedad privada. La póliza debe constituirse en moneda de curso legal en la República de Panamá, y se contratará con motivo de la construcción de las obras, así como de las actividades de **EL ARRENDATARIO** dentro o fuera de **EL BIEN**. **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener vigente dicho contrato de seguro de responsabilidad civil por todo el tiempo que dure el presente contrato y su renovación si fuere el caso.

EL ARRENDATARIO podrá contratar, si así lo considera conveniente, una Póliza Contra Todo Riesgo durante la construcción, de manera que la misma esté cubierta a medida que se vaya edificando.

DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE EL BANCO.

EL BANCO tendrá durante el término del presente Contrato, las siguientes obligaciones:

1. Garantizar a **EL ARRENDATARIO** el uso, goce y disfrute pacífico de **EL BIEN**, para los fines aquí pactados.
2. Realizar en apoyo a **EL ARRENDATARIO**, las comunicaciones que sean necesarias a fin de que este obtenga los permisos y autorizaciones que se requieran de las entidades competentes, involucradas en las actividades contempladas en el presente contrato y que fueran esenciales para la construcción, explotación y el mantenimiento de las obras.

DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO tendrá, durante el término del presente Contrato, las siguientes obligaciones:

1. No destinar **EL BIEN**, incluyendo sus mejoras, para fines u objetos que sean contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres.
2. No variar el uso de **EL BIEN**, según lo establecido en el presente contrato, sin la autorización expresa y por escrito de **EL BANCO**.
3. Construir las obras en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato y cumpliendo con las normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.
4. Pagar el canon de arrendamiento en el término establecido en este contrato.
5. Pagar los gastos de consumo de energía eléctrica, agua, teléfono y otras telecomunicaciones, alcantarillado y otros servicios públicos que se le suministren, además de las tasas, gravámenes, contribuciones especiales, rentas, impuestos y tasas que impongan las leyes, reglamentos, acuerdos y ordenanzas, aplicables al tipo de actividad que se desarrolle en **EL BIEN**.
6. Garantizar todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades contraídas en este contrato mediante la constitución de las Fianzas de Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, de la Fianza de Cumplimiento de Inversión y demás pólizas que se exijan.
7. Cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas de autoridades competentes, referentes a asuntos de policía, comercio en general, turismo, sanidad, trabajo, seguridad social, aseo, servidumbres, ornato, protección al ambiente y demás normas que sean aplicables a la construcción de las obras y a las actividades comerciales de **EL ARRENDATARIO** sobre **EL BIEN**.
8. Cumplir con las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes relacionadas con la protección del régimen ecológico, y adoptar las medidas que sean necesarias para que **EL BIEN** dado en arrendamiento y las obras que se construyan en ésta, se mantengan libres de contaminación ambiental.



9. Exonerar a **EL BANCO** de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas y a sus bienes, por la construcción y las posteriores actividades comerciales que realice **EL ARRENDATARIO** sobre **EL BIEN**.
10. Responsabilizarse por los daños y perjuicios que pudieran ser causados a **EL BIEN**, por parte de los contratistas, subcontratistas y usuarios durante la construcción de las obras, correspondiéndole reparar los daños causados.
11. Cumplir con todas las responsabilidades contractuales, de orden civil o laboral, por motivo de la construcción de las obras y durante el desarrollo de la actividad comercial durante la vigencia de este contrato, tales como salarios, indemnizaciones, liquidaciones, cuotas obrero-patronales, compensaciones, reparaciones y reembolsos, entre otras.
12. Comunicar por escrito a **EL BANCO**, en el más breve plazo, cualquier perturbación, usurpación, o evento o situación que cause un daño o perjuicio, que terceros realicen sobre **EL BIEN** objeto de este contrato.
13. Comunicar inmediatamente cualquier hecho o acontecimiento que constituya fuerza mayor o caso fortuito, que afecte de cualquier manera a **EL BIEN**, a las obras o el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL ARRENDATARIO** bajo el presente contrato.
14. Exonerar a **EL BANCO** de toda obligación de pago por deudas y obligaciones que **EL ARRENDATARIO** hubiere contraído por compromisos adquiridos en concepto de prestaciones laborales y con proveedores, durante la ejecución de las obras, y de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes debido a hechos que sobreviniesen durante la construcción de las obras o durante las operaciones o actividades de **EL ARRENDATARIO** sobre **EL BIEN**.

DÉCIMA SEXTA: RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.

Serán causales de resolución administrativa del presente contrato las contenidas en el artículo ciento treinta y seis (136) del Texto Único de la Ley número veintidós (22) de veintisiete (27) de junio de dos mil seis (2006), ordenado por la Ley ciento cincuenta y tres (153) de dos mil veinte (2020), que regula la contratación pública a saber:

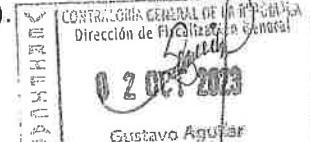
1. El incumplimiento de las cláusulas pactadas;
2. La muerte del contratista, en los casos en que deba producir la extinción del contrato conforme a las reglas del Código Civil, si no se ha previsto que puede continuar con los sucesores del contratista, cuando sea una persona natural;
3. La declaratoria judicial de liquidación del contratista;
4. La incapacidad física permanente de la contratista certificada por médico idóneo, que le imposibilite la realización de la obra, si fuere persona natural;
5. La disolución del contratista, cuando se trate de persona jurídica, o de alguna de las sociedades que integran un consorcio o asociación accidental, salvo que los demás miembros del consorcio o asociación puedan cumplir el contrato;

En adición a las anteriormente señaladas, constituyen causales de resolución del contrato las siguientes:

1. Cualquier cambio en la composición accionaria de la sociedad contratista, que no sea debidamente notificado a **EL BANCO** o que impida conocer en todo momento quien es la persona natural que es finalmente beneficiaria de tales acciones, tomando en consideración que esta persona sea directa o indirectamente el beneficiario final de, por lo menos, el diez por ciento (10%) del capital accionario emitido y en circulación;
2. La falsedad de información o documentos;
3. La violación de las disposiciones establecidas en la cláusula de ética, gobernanza y anticorrupción del presente contrato;
4. Incumplir el Pacto de Integridad suscrito con **EL BANCO**.

DÉCIMA SÉPTIMA: TERMINACIÓN UNILATERAL DE EL CONTRATO.

EL BANCO, mediante acto administrativo debidamente motivado, podrá disponer la terminación anticipada del presente contrato, con sujeción a lo dispuesto en el artículo número noventa y dos (92) del Texto Único de la Ley número veintidós (22) de veintidós (22) de veintisiete (27) de junio de dos mil seis (2006), ordenado por la Ley ciento cincuenta y tres (153) de dos mil veinte (2020).



DÉCIMA OCTAVA: PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN DEL CONTRATO.

En caso de que alguna de las disposiciones o cláusulas del presente contrato, fueren declaradas nulas, las demás cláusulas permanecerán vigentes y válidas, para efecto de la continuación de la ejecución del contrato.

DÉCIMA NOVENA: CONFIDENCIALIDAD/ RESERVA DE LA INFORMACIÓN

Declaran, **LAS PARTES**, que mantendrán confidencial la información revelada de forma escrita, verbal, electrónica o cualquier otra que haya sido obtenida y proporcionada como consecuencia de la relación contractual. No obstante, lo anterior, se excluye de aquella información que:

- Sea de dominio público;
- Esté autorizada por escrito para publicarse;
- Su divulgación sea requerida por una autoridad administrativa o judicial, previa comunicación por escrito a **EL BANCO**.

LAS PARTES, convienen en que la información será utilizada únicamente para los propósitos del presente contrato quedando expresamente prohibido cualquier uso distinto al anterior.

VIGÉSIMA: LEY APPLICABLE.

LAS PARTES sujetan la validez, interpretación y vigencia tanto del presente contrato, como de todos los contratos que las partes celebren con relación al desarrollo turístico y comercial de **LA PARCELA** a las leyes de la República de Panamá.

VIGÉSIMA PRIMERA: NULIDAD.

En caso de que una o varias cláusulas de este contrato sean declaradas nulas o ilegales, esto no afectará el resto de las cláusulas contenidas en el presente contrato, el cual seguirá siendo válido, obligatorio y de forzoso cumplimiento para las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ÉTICA/GOBERNAZA/ANTICORRUPCIÓN

En el presente contrato, **EL ARRENDATARIO**, garantiza, declara y se compromete que por sí ni por interpuesta persona, ha incurrido ni incurrirá, directa o indirectamente, en ninguna de las siguientes conductas:

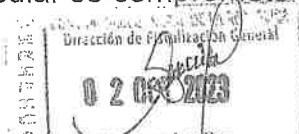
1. Pagar, dar, entregar, recibir, prometer o acordar una dádiva, donación, coima, soborno, regalos aportes o comisiones ilegales, bienes u otros objetos de valor, bajo cualquier modalidad.
2. No haber pagado directa o indirectamente sumas o cantidades ilícitas, como premios o incentivos, en moneda local o extrajera en la República de Panamá o en cualquier otro lugar en que dicha conducta se relacione con el contrato en violación de las leyes anticorrupción de la República de Panamá o de cualquier otra jurisdicción en el extranjero, a servidores públicos, partidos políticos o sus directivos, candidatos políticos o a terceros que puedan influir en la ejecución o supervisión del contrato.

En el caso de que **EL ARRENDATARIO** incurra en cualquiera de las conductas antes señaladas, dará lugar a la resolución administrativa del contrato y a su inhabilitación por un período de 5 años.

Por su parte, **EL BANCO**, realizará las diligencias correspondientes para poner en conocimiento a la Contraloría General de la República de las irregularidades, la cual podrá realizar las auditorías adscritas a su competencia con el propósito de recuperar posibles lesiones patrimoniales al Estado, a través de la Fiscalía de Cuentas; ello, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal correspondiente derivada del incumplimiento del contrato.

VIGÉSIMA TERCERA: SOSTENIBILIDAD

Desde el inicio y hasta que se concluya el servicio de **EL ARRENDATARIO** se compromete a gestionar sus actividades de acuerdo con todos los principios, valores y compromisos expresados en el Pacto de Integridad, el Código de Ética y los Principios de Sostenibilidad y en particular se compromete a:



(12)

- No utilizar ni apoyar el uso de ninguna forma de trabajo infantil, esclavitud, servidumbre, trabajo forzoso obligatorio o trata de personas o cualquier otra forma de explotación;
- Garantizar la igualdad de oportunidades, la libertad de asociación y la promoción del desarrollo de cada individuo;
- Oponerse al uso del castigo corporal, coerción mental o física o abuso verbal;
- Cumplir con las leyes aplicables y el Código de Trabajo sobre horas de trabajo y salarios, garantizando que los salarios sean suficientes para satisfacer las necesidades básicas del personal;
- Establecer y mantener procedimientos adecuados para evaluar y seleccionar proveedores y subcontratistas basados en sus compromisos con los derechos sociales, humanos, laborales y la responsabilidad ambiental;
- No tolerar la corrupción de ninguna manera o forma en ninguna jurisdicción, incluso si tales actividades son permitidas, toleradas o no procesables;
- Evaluar y reducir el impacto ambiental de sus propios productos y servicios a lo largo de todo su ciclo de vida;
- Utilizar los recursos materiales de forma responsable a fin de lograr un crecimiento sostenible que respete el medio ambiente y los derechos de las generaciones futuras;
- Implementar modelos de gestión similares dentro de su propia cadena de suministro;
- **LA CONTRATISTA**, reconoce que **EL BANCO** tiene el derecho, en cualquier momento, de verificar el cumplimiento por parte de esta de las obligaciones asumidas en este documento.

VIGÉSIMA CUARTA: COMUNICACIÓN OFICIAL.

Las notificaciones o comunicaciones que deban efectuarse entre **LAS PARTES**, como consecuencia del presente contrato, se harán por escrito, en idioma español y serán entregadas personalmente a la otra parte o por medio de correo electrónico u otro medio que permita fehacientemente comprobar tanto el envío como la recepción de la comunicación.

A estos efectos, **LAS PARTES**, señalan las siguientes direcciones:

EL BANCO:

Atención: Arq. Mitzy González
Correo electrónico: megonzalez@bhn.gob.pa
Teléfono: 67387273
Dirección: P.H. Balboa Point 101, piso cuarto (4), Avenida Balboa, Calle 40, Corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá.

LA CONTRATISTA:

Atención: DAJUN ZHENG
Correo electrónico: djzheng08@gmail.com
Teléfono: 69588888
Dirección: Provincia y distrito de Panamá, corregimiento de Betania, Urbanización Dorado Lakes, casa 66.

VIGÉSIMA QUINTA: CESIÓN DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO, podrá ceder los derechos y obligaciones que nazcan del presente contrato, previo cumplimiento de los requisitos, autorizaciones y/o formalidades respectivas establecidas en la Ley, el reglamento o por las condiciones consignadas en el Informe Técnico Fundado que haya servido de base al presente contrato.

Sin embargo, en todos los casos, será preciso que el cessionario cuente con la capacidad técnica y financiera para proseguir o iniciar la ejecución del presente contrato, en los mismos términos que el cedente.

El cessionario deberá reunir las condiciones y prestar la garantía exigida a **EL ARRENDATARIO** y que **EL BANCO** y el garante consientan en la cesión, haciéndolo constar así en el expediente respectivo.





77
13

EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar en todo o en parte **EL BIEN** sin el permiso previo y por escrito de **EL BANCO**.

VIGÉSIMA SEXTA: MODIFICACIÓN O ADENDAS AL CONTRATO

Cualquier modificación a este contrato exigirá una adenda escrita, firmada por **LAS PARTES** y refrendada por la Contraloría General de la República, sujeta a lo establecido en el Texto Único de la Ley veintidós (22) de veintisiete (27) de junio de dos mil seis (2006), que regula la contratación pública, ordenado por la Ley ciento cincuenta y tres (153) de dos mil veinte (2020) y se harán según las reglas establecidas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE

EL ARRENDATARIO, se obliga a cumplir fielmente con todas las leyes, decretos, ordenanzas provinciales, acuerdos municipales, disposiciones legales vigentes y asumirá todos los gastos que éstas establezcan para la actividad que desarrolla **EL ARRENDATARIO**, sin ningún costo adicional para **EL BANCO**.

Las controversias relativas a la ejecución, desarrollo, terminación o liquidación del contrato que no puedan ser resueltas directamente por **LAS PARTES**, serán resueltas por los tribunales panameños, conforme a la legislación de la República de Panamá.

VIGÉSIMA OCTAVA: TIMBRES FISCALES

EL ARRENDATARIO, asumirá la obligación de pagar el impuesto de timbre que cause el presente contrato, por la suma de ciento sesenta y seis balboas con 00/100 (B/.166.00) con fundamento en los artículos cuarenta y siete (47) y cincuenta y siete (57) de la Ley número ocho (8) de quince (15) de marzo de dos mil diez (2010) que modifica los artículos novecientos cuarenta y seis (946) y numeral dos (2) del novecientos sesenta y siete (967) del Código Fiscal, respectivamente.

VIGÉSIMA NOVENA: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

Este contrato requiere para su validez y perfeccionamiento el refrendo de la Contraloría General de la República, según el artículo noventa y tres (93) del Texto Único de la Ley veintidós (22) de dos mil seis (2006), ordenado por la Ley ciento cincuenta y tres (153) de dos mil veinte (2020).

Dado en la Ciudad de Panamá, a los 21 días del mes de Septiembre de dos mil veintitrés (2023).

POR EL BANCO,



GEAN MARC CÓRDOBA H.
Gerente General

POR LA ARRENDATARIA,

DAJUN ZHENG
Carné de Residente Permanente No.E-8-81332

REFRENDO
Contraloría General de la República
Dirección Nacional de Fiscalización General
09 OCT 2023
IVETTE RODRIGUEZ
Coordinadora de la Fiscalización
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
Fecha: 09 OCT 2023





Panamá, 03 de marzo de 2023
GG-N-269-2023

Señor
DAJUN ZHENG
E. S. M.

Estimado señor Zheng:

Tengo a bien dirigirme a usted, con la finalidad de solicitarle se sirva tramitar las fianzas de cumplimiento de contrato y de inversión, que servirán de garantías de cumplimiento del contrato de arrendamiento con opción de compra, a ser suscrito con usted, cuyo objeto lo es el lote "A", a segregar de la finca No.30183179, Código de Ubicación 3014, localizado en el corregimiento de Cristóbal, distrito y provincia de Colón.

El referido contrato tendrá una vigencia de por cinco (5) años, contados a partir de la notificación del refrendo por parte de la Contraloría General de la República, con un canon de arrendamiento mensual de dos mil setecientos cincuenta y ocho balboas con veinte centésimos (B/.2,758.20), contemplando la obligación para el arrendatario de ejecutar en el lote de terreno una inversión mínima de un millón de balboas (B/.1,000,000.00).

Dichas fianzas, de conformidad con el Decreto No.21-LEG de 28 de marzo de 2018 de Contraloría General de la República, los montos serán como se detallan a continuación:

1. Fianza de cumplimiento de contrato, cuyo monto es la suma de trece mil setecientos noventa y un balboas (B/.13,791.00), que corresponde a un mes de canon de arrendamiento por cada año de vigencia del contrato.
2. Fianza de cumplimiento de inversión, cuyo monto es por la suma de noventa mil balboas (B/.90,000.00) que corresponde al nueve (9%) del monto mínimo de la inversión pactada en el contrato.

Las referidas fianzas deberán estar a nombre del Banco Hipotecario Nacional / Contraloría General de la República.

Atentamente,

Gean Marc Córdoba
Gerente General y Representante Legal
GC/JMM/ar





BANCO
HIPOTECARIO
NACIONAL

50
15
años

Panamá, 11 de octubre de 2023.
GG-N-1411-2023

Señor
DAJUN ZHENG
Ciudad

Señor Zheng:

Con el refrendo de la Contraloría General de la República, le hago llegar copia debidamente autenticada del contrato N°20-11-2023 de 21 de septiembre de 2023, correspondiente al arrendamiento con opción a compra del lote de terreno distinguido como A, a segregar de la finca No.30183179, Código de Ubicación No.3014, ubicada en el corregimiento Cristóbal, distrito y provincia de Colón.

Sin otro particular;

Atentamente,

Gean Marc Córdoba H.
Gerente General
GMC/JMM/arg





(16)

Dirección Planificación, Arquitectura e Ingeniería Municipal

APROBACION DE ANTEPROYECTO N° 16

Arquitecto: DANIEL GONZALEZ HERRERA
Licencia: 2006-001-035
Fecha: 24/06/2024

Atendiendo a su solicitud 339 en donde somete a nuestro despacho el anteproyecto denominado DESARROLLO COMERCIAL con la siguiente información:

Propietario: DAJUN ZHENG
Corregimiento: CRISTOBAL ESTE
Comunidad: ALTO DE LOS LAGOS
Distrito y Provincia: COLÓN
Finca: 30183179

Descripción del Proyecto: DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO DE 800 M2, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS

Habiéndose cumplido con lo prerrequisitos y presentando toda la información necesaria para el sometimiento de este.

Le informamos que hemos Aprobado su solicitud y será vigente a partir del 24 DE JUNIO DE 2024.

Deberá cumplir con los requisitos de planos aprobados finales, estudio de impacto ambiental si lo requiere el proyecto, sellos de cada idóneo, aprobación de las entidades estatales BOMBEROS, MINSA, IDAAN, MOP, ATTT, MI AMBIENTE, UABR de requerirlo su proyecto. Los proyectos que lleven una losa estructural deben venir acompañados de su memoria técnica sellada y basada en el REP-2014. Los planos finales deben ser presentados en formato 24x36 pulgadas en papel albanene o similar. El arquitecto y el propietario deberán estar paz y salvo con el Municipio de Colón para poder tramitar los planos finales y permisos.

Atte.

 Arquitecto: Daniel H. Batista Herrera
 Director de Planificación,
 Arquitectura e Ingeniería Municipal
 Distrito de Colón





17

**PROYECTO: "DESARROLLO COMERCIAL DE UN
SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES,
ESTACIONAMIENTOS"**

RECORRIDO DE SUPERFICIE

Simbología

- Recorrido de superficie
- Límite del Proyecto
- Sondeos Negativos

**Ubicación: ALTO DE LOS LAGOS,
CORREGIMIENTO DE CRISTÓBAL ESTE,
DISTRITO Y PROVINCIA DE COLÓN, PANAMÁ.**

Coordenadas de Sondeos Negativos

SONDEO ESTE NORTE

SONDEO	ESTE	NORTE
SN 1	625875	1035219
SN 2	625871	1035204
SN 3	625864	1035187
SN 4	625896	1035185
SN 5	625903	1035206
SN 6	625913	1035268
SN 7	625884	1035239

Sistema de Coordenadas: UTM WGS84
Escala Numérica: 1:1,200



INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	DAJUN ZHENG / E-8-81332	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-2-13
<u>Administración</u>			
<u>Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Colón	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	CONTADO
<u>Efectivo / Cheque</u>	SLIP DE DEPOSITO	<u>No. de Cheque / Trx</u>	050556915
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total	
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00	
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00	
						Monto Total B/. 353.00

OBSERVACIONES

EIA CAT I, PROYECTO: "DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS" CUYO PROMOTOR: DAJUN ZHENG, UBICADO EN ALTOS DE LOS LAGOS, CORREGIMIENTO DE CRISTOBAL ESTE

Día	Mes	Año	Hora
13	2	2025	12:43:49 PM

Firma



Nombre del Cajero Myurilin Jaramillo



Sello

IMP 1

Certificado de Paz y Salvo

Nº 251697

Fecha de Emisión:

13	02	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

15	03	2025
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Persona:

DAJUN ZHENG

Con cédula de identidad personal Nº

E-8-81332

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

Certificación, válida por 30 días

Firma Autorizante



Digital (2) CD

Esia CAT I

○ Se Pueden obtener lockbox
comerciales, estadounidenses

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLON
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMATO EIA-FA-001
RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Desarrollo Comercial de un supermercado, locales comerciales, estacionamiento
PROMOTOR: Dan Jim Zheng
CATEGORÍA: I
FECHA DE RECEPCION: DIA: 20 MES: Febrero AÑO: 2025

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1.	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2.	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
3.	CERTIFICADO DE REGISTRO PUBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LA FINCA (S), TERRENO, ETC, DONDE SE DESARROLLARA EL PROYECTO CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE VOGENTE.	✓		
5.	RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CAT I (B/. 350.00)	✓		
6.	FOTOCOPIA DE CEDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONAL O JURIDICA)	✓		
7.	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PUBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURIDICA) CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE TRES (3) MESES.	✓		<i>Persona natural</i>
8.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENDO LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLOS AL MOMENTO DE ENTREGA.	✓		
9.	PLANOS, FOTOGRAFIAS, IMÁGENES, ENTRE OTRS, LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACION.	✓		
10.	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INSCRITOS, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		

Entregado por:

Nombre: José Peralta

Cedula: 3-709-1351

Firma: 

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: 

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
ALEXIS BATISTA	IRC-068-2009		✓		
KEYKY LEONI	IRC-041-2024		✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental:

"DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES
COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS".

Categoría:

I

PROMOTOR

Promotora: DAJUN ZHENG

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: DAJUN ZHENG

Cédula:
E-8-81332

Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	GERALDO MOLINAR
Firma	<i>Galdm</i>
Fecha de Verificación	20/02/2025



DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

**CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORIA I**

Artículo 25. Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado mediante Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

PROYECTO: “DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS”

PROMOTOR: DAJUN ZHENG

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE CRISTOBAL ESTE DISTRITO Y PROVINCIA DE COLÓN

Nº DE EXPEDIENTE: DRCL-I-F-002-2025

FECHA DE ENTRADA: 20/02/2025

REALIZADO POR (CONSULTORES): ALEXIS BATISTA KEYKY LEONI.

REVISADO POR: EFRAIN MARTINEZ A.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1	ÍNDICE	X		
2	RESUMEN EJECUTIVO (máximo de 5 páginas)	X		
2.1	Datos generales del promotor que incluya: <ul style="list-style-type: none"> a. Nombre del Promotor. b. En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal. c. Persona a contactar. d. Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia. e. Números de teléfono. f. Correo electrónico. g. Página web h. Nombre y registro de consultor. 	X		
2.2	Descripción de la obra actividad o proyecto; ubicación, propiedad(es) donde se desarrollará y monto.	X		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la	X		

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

	actividad, obra o proyecto, con medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control		
3	INTRODUCCIÓN		
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar. MAXIMO UNA PAGINA	X	
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD		
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	X	
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono según requisitos exigidos por el ministerio de ambiente.	X	
4.2.1	COORDENADAS UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser aportados según lo exigido por el ministerio de ambiente.	X	
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto	X	
4.3.1	Planificación	X	
4.3.2	ejecución	X	
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo: a. infraestructuras, a desarrollar, equipos a utilizar, b. mano de obra, (empleos directos, e indirectos generados) c. Insumos d. Servicios básicos requeridos como agua energía, vías de acceso, transporte público y otros	X	
4.3.2.2	Operación 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, sistema de tratamiento de aguas residuales, transporte público y otros)	X	
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	X	

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

4.34	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.	X		
4.5	Manejo y disposición de desechos y residuos en todas las fases	X		
4.5.1	Sólidos	X		
4.5.2	Líquidos	X		
4.5.3	Gaseosos	X		
4.5.4	Peligrosos	X		
4.6	Uso de suelo asignado 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 art. 9 que modifica artículo 31.	X		
4.7	Monto global de la inversión	X		
5	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO			
5.3	Característica del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.	X		
5.3.1	Caracterización del área costera marina	X		
5.3.2	La descripción del uso de suelo	X		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto	X		
5.4	Identificación de sitios propensos a erosión y deslizamiento	X		
5.5	Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada y perfiles de corte y relleno	X		
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes a una escala que permita su visualización	X		
5.6	Hidrología	X		
5.6.1	Calidad de las aguas superficiales	X		
5.6.2	Estudio Hidrológico	X		
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	X		
5.6.2.2	caudal ecológico, cuando se varíe el régimen de una fuente hídrica.	X		
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificación de los cuerpos hídricos existentes (indicando el ancho de la protección de la fuente hídrica de acuerdo a la legislación correspondiente.	X		
5.7	Calidad del aire	X		
5.7.1	Ruido	X		
5.7.3	Olores	X		
5.8	Aspectos climáticos			
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	X		
6.0	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO			

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

6.1	Característica de la flora		
6.1.1	Identificación y Caracterización de las formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	X	
6.1.2	Inventario Forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción). Que se ubiquen en el sitio.	X	
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el ministerio de ambiente	X	
6.2	Característica de la Fauna	X	
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzos de muestreo georreferenciados y bibliografía.	X	
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.	X	
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO		
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X	
7.1.	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	X	
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del plan de participación ciudadana	X	
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del ministerio de cultura..	X	
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X	
8	IDENTIFICACIÓN, VALORIZACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONOMICOS Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL		
8.1	Ánalisis de la línea base (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las trasformaciones que generará la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva cada una de sus fases.	X	
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que	X	

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

	presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.		
8.3	Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para la cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.	X	
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cualitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinarán la significancia de los impactos.	X	
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4.	X	
8.6	Identificar los posibles riesgos ambientales de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	X	
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)		
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.	X	
9.1.1	Cronograma de ejecución	X	
9.1.2	Programa de monitoreo ambiental	X	
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales.	X	
9.6	Plan de Contingencia	X	
9.7	Plan de Cierre	X	
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	X	
11	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL		
11.1	Lista de nombres, firmas y registros de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	X	
11.2	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales DE LOS PROFESIONALES DE APOYO debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista. Incluir copia simple de cédula.	X	

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

12	CONCLUSIONES RECOMENDACIONES	Y	X	
13	BIBLIOGRAFIA		X	
14	ANEXOS		X	
14.1	<ul style="list-style-type: none"> • Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. • Copia de cédula del promotor 		X	
14.2	<ul style="list-style-type: none"> • Copia de paz y salvo • Y copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitidos por el ministerio de ambiente. 		X	
14.3	Copia del certificado de existencia de personería jurídica		X	
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio.		X	
14.4.1	En caso que el promotor no sea el propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias y autorizaciones de uso de finca, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.		X	
SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD		SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conductancia remitida por la ASEP (copia autenticada).			X	NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple).			X	NO APLICA
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación.			X	NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad.			X	NO APLICA

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

32

INFORME DE ADMISIÓN
REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO
AMBIENTAL**I. DATOS GENERALES**

FECHA DE INGRESO A LA DIRECCIÓN REGIONAL:	20 DE FEBRERO DE 2025
FECHA DE INFORME:	24 DE FEBRERO DE 2025
PROYECTO:	"DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS"
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	"DAJUM ZHENG"
CONSULTORES:	ALEXIS BATISTA – IRC-068-2009 KEYKY LEONI – IRC-041-2024
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE CRISTOBAL ESTE DISTRITO DE COLON, PROVINCIA DE COLÓN

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto denominado "DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS" consiste en el desarrollo comercial de un Supermercado, con 12 locales comerciales, 88 estacionamientos incluyendo (2) de persona con discapacidad. ⇒ Ubicación / Propiedad (es): Se ubica en la Finca 30183179 código de ubicación 3014, ubicado en Alto de Los Lagos, Corregimiento de Cristóbal Este, Distrito y Provincia de Colón.

III. FUNDAMENTO DE DERECHO

Texto Único de la Ley No. 41 de 1 de julio 1998; Ley No. 38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, y demás normas complementarias y concordantes.

IV. VERIFICACION DE CONTENIDO

Conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023; se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en los artículos 25, 26, 30 y 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Luego de revisado el registro de consultores ambientales, se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), para realizar EsIA.

Luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado: "DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS", se evidenció que el mismo cumple con

DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN

(33)

los contenidos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

V. RECOMENDACIONES

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado **“DESARROLLO COMERCIAL DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS”**, cuyo promotor es **DAJUM ZHENG**.

ELABORADO POR:



EFRAIN MARTINEZ ARANGO
LIC. ADMN. EMP. AGROPECUARIAS

INSTITUTO 9.301-14

Efrain Martinez
EFRAIN MARTINEZ A.

Evaluador de Estudios de
Evaluación de Impacto Ambiental

REVISADO POR:

Genaro Pinzon er. 690-81

GENARO PINZÓN

Jefe de Evaluación de Estudios
de Impacto Ambiental

Vo. Bo.

Yosuani Miller
YOSUANI MILLER C.
Directora Regional de Colón
Ministerio de Ambiente



DIRECCIÓN REGIONAL DE COLÓN
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

(34)

PROVEIDO DRCL-002-2402-2025
DE 24 DE FEBRERO DE 2025

LA SUSCRITA DIRECTORA DE LA REGIONAL DE COLÓN, DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

CONSIDERANDO:

Que el promotor **DAJUM ZHENG**, a través de su representante legal **DAJUM ZHENG** varón, de nacionalidad china, con cédula de identidad personal No. E-8-81332, presentó ante la Dirección Regional de Colón, del Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado: **“DESARROLLO COMERCIAL, DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS”**.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 20 de febrero de 2025, la señor **DAJUM ZHENG**, presentó ante la Dirección Regional de Colón, del Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado: **“DESARROLLO COMERCIAL, DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS”**, ubicado en el, corregimiento de Cristóbal, distrito de Colón, provincia de Colón, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **ALEXIS BATISTA Y KEYKY LEONI**; personas naturales debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, identificadas mediante las Resoluciones **IRC-068-2029** e **IRC-041-2024**, respectivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en los artículos 25 y 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024,

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en los artículos 26 y 31, y lo establecido en los artículos 18, 55, 56 y 57 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024,

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el MiAMBIENTE, para elaborar EsIA.

Que el Informe de Admisión, Revisión de los Contenidos Mínimos del EsIA de la Dirección Regional de Colón, del MiAMBIENTE, con fecha del 22 de enero de 2025, recomienda admitir la solicitud de evaluación del EsIA, Categoría I, denominado **“DESARROLLO COMERCIAL, DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS”** por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE, DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, LA SUSCRITA DIRECTORA REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE DE COLÓN,

RESUELVE

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del EslA, Categoría I, del proyecto denominado “**COMERCIAL, DE UN SUPERMERCADO, LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTOS**”, promovido por **DAJUM ZHENG**.

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del EslA correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No. 41 de 1 de julio de 1998; Ley No. 38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024, y demás normas complementarias y concordantes.

Dado en la ciudad de Colón, a los (24) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,

Yosuani Miller C.

YOSUANI MILLER C.
Directora Regional del Ministerio de
Ambiente de Colón

