

**DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL****FORMATO EIA-FA-002****PORADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Nº de Expediente</b>	<b>DRPM-IF-021-2025</b>	
<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL</b>	
<b>Sector</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>Nombre del Promotor</b>	<b>ZEBULUN INVESTMENT, INC.</b>	
<b>Representante Legal</b>	<b>DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN</b>	
<b>Nombre de los Consultores y número de Registro</b>	<b>NADYURI VERGARA. IRC-098-2021. GLADYS CABALLERO. IRC-083-2009.</b>	
<b>Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)</b>	<b>PANAMÁ, PANAMÁ, PARQUE LEFEVRE.</b>	
<b>Fecha de Recepción del EsIA</b>	<b>06/02/2025</b>	
<b>Etapa de Admisión</b>	<b>Admitido/ Fecha</b>	<b>No Admitido/ Fecha</b>
		<b>10/02/2025</b>
<b>Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:</b>	<b>YAGEHIRY GARCIA</b>	

**TOMO I**

2

**SOLICITUD DE EVALUACIÓN  
MINISTERIO DE AMBIENTE**

**RECIBIDO**

Ingeniero

**EDGAR NATERON**

Director Regional Metropolitano  
Ministerio de Ambiente

E. S. D.

Por: DAVID ABRAHAM

FECHA: 6/2/25 HORA: 10:49 AM DIA: 06 FEB 25 9:49 AM

**SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN REGIONAL  
DE PANAMA METROPOLITANA**

Por este medio, yo, **DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN**, con cédula de identidad personal No. 8-705-2231, Representante Legal de **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, empresa promotora del Proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**", ubicado sobre las Fincas con Folio Real No. 30216126 (Propiedad Horizontal) y No. 30216150 (Propiedad Horizontal), ambas con código de Ubicación No. 8709, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, con una superficie de total de 1,431.20m<sup>2</sup>, ubicadas en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

El proyecto consiste en la construcción de una Galera Comercial de planta baja, un (1) alto y Mezanine, que contendrá lo siguiente:

- **Nivel 000:** área de montacarga, cuarto eléctrico, veinticinco (25) espacios de estacionamientos incluyendo uno (1) para discapacitados, recepción, dos (2) oficinas, dos (2) servicios sanitarios, área de trabajo, depósito.
- **Nivel 100:** área de montacarga, cuarto eléctrico, oficina del gerente con un (1) servicio sanitario, showroom, sala de reuniones, dos (2) oficinas, área de trabajo imprenta con dos (2) servicios sanitarios y cafetería, proyección a mezanine y área de trabajo imprenta con cuatro (4) servicios sanitarios.
- **Nivel 150 Mezanine:** Cuatro (4) oficinas.

Motivo por el cual me dirijo a usted, a fin de solicitar la admisión y evaluación del presente Estudio de Impacto Ambiental (EIA), Categoría I, sobre la obra en mención, el cual se presenta con los contenidos mínimos establecidos en el artículo No.6 del Decreto Ejecutivo No.2 del 27 de marzo de 2024, fue elaborado por un equipo de profesionales interdisciplinarios coordinados por la Lcda. Nadyuri Y. Vergara, con registro IRC-098-2021 y por la Lcda. Gladys Caballero con registro IRC-083-09 y consta de 198 páginas.

Para notificaciones contactar a Gilberto Jiménez, número de teléfono: 6084-1588, Correo electrónico: [gilberto2702@gmail.com](mailto:gilberto2702@gmail.com), Dirección Residencial: Bethania, Los Libertadores, Edificio Z-1, apto: 13-1.

A la fecha de su presentación.

Es suscrita, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

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).

05 FEB 2025

  
**DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN**

Representante Legal  
ZEBULUN INVESTMENT, INC.

Panama

Testigo

Testigo

Lcda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**  
Notaria Pública Tercera

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
DOCUMENTO DE IDENTIDAD

David Abraham  
Mizrachi Dayan

NOMBRE Y APELLIDO

FECHA DE NACIMIENTO: 08-nov-1976

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ

SEXO: M. TIPO DE MIGRANTE: O-A

EXPEDICIÓN: 12-abr-2024 EXPIRA: 12-abr-2039



8-705-2231

DAM



Yo, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

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

29 ENE 2025

Panamá

Ciudad, NORAMA MARLENIS VELASCO C.  
Notaria Pública Tercera



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: VIRGINIA ESTHER  
SEGUNDO BARRAGAN  
FECHA: 2025.01.24 15:25:04 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Virginia E Segundo R.*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

33972/2025 (0) DE FECHA 24/01/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

ZEBULUN INVESTMENT, INC.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155688724 DESDE EL JUEVES, 5 DE DICIEMBRE DE 2019

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: DAVID MIZRACHI FIDANQUE

SUSCRIPtor: MARLYN NARKIS ASSIS

DIRECTOR / PRESIDENTE: DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN

DIRECTOR / SECRETARIO: YVONNE LEVY FASKHA DE MIZRACHI

DIRECTOR / TESORERO: RAYMOND MIZRACHI DAYAN

AGENTE RESIDENTE: MDU LEGAL

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ EL PRESIDENTE, EN SU AUSENCIA LA SECRETARIA Y EN AUSENCIA DE AMBOS LA TESORERA.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR

LA SOCIEDAD TENDRÁ UN CAPITAL AUTORIZADO DE QUINIENTAS ACCIONES COMUNES CON DERECHO A VOTO SIN VALOR NOMINAL. LAS ACCIONES SERÁN EMITIDAS DE FORMA NOMINATIVAS ÚNICAMENTE  
ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUIDAD

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 24 DE ENERO DE 2025 A LAS 3:24 P. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404979453**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 3D6E43A0-241B-4E5A-A113-578C49485C5D

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



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RAFAEL ALEXIS DE  
GRACIA MORALES  
FECHA: 2025.01.24 19:34:00 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 33926/2025 (0) DE FECHA 24/01/2025.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8709, FOLIO REAL N° 30216126 (PROPIEDAD HORIZONTAL)  
**ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO**

UBICADO EN PISO 000, EDIFICIO P.H. PANAMA VIEJO BUSINESS CENTER ( P.H. ORIGINARIO), LOTE 035, CORREGIMIENTO PARQUE LEFEVRE, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 690 m<sup>2</sup>

VALOR DEL TRASPASO: DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL BALBOAS (B/. 231,000.00)  
ADQUIRIDA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

ZEBULUN INVESTMENT, INC. (RUC 155688724-2-2019) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**RESTRICCIONES:** SUJETO AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION(RUC 281810) POR LA SUMA DE DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL BALBOAS (B/.231,000.00) Y POR UN PLAZO DE 5 AÑOS UNA TASA EFECTIVA DE 6.53% ANUAL UN INTERÉS ANUAL DE 6.25% ANUAL LIMITACIONES DEL DOMINIO DECLARA LA PARTE DEUDORA QUE SE COMPROMETE DURANTE TODA LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO A NO DEMOLER, MODIFICAR O ADICIONAR LAS MEJoras EXISTENTES, EFECTUAR NINGUNA NUEVA CONSTRUCCION, ARRIENDAR, VENDER, NI SEGREGAR, NI EN NINGUNA OTRA FORMA ENAJENAR O GRAVAR EN TODO O EN PARTE EL BIEN HIPOTECADO DE QUE TRATA LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA.PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE VALIDO PERO NO VIGENTEPAZ Y SALVO DEL IDAAN 11814046. DEUDOR: GAD PRINT, S.A. GARANTE HIPOTECARIO: ZEBULUN INVESTMENT, INC. FIADOR: DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN Y PAN AMERICAN PRINTNG COMPANY, S.A. INSCRITO AL ASIENTO 8, EL 17/09/2021, EN LA ENTRADA 281648/2021 (0)

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 24 DE ENERO DE 2025 7:32 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 1404979397



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 06C7ACEA-81E7-4A33-B28E-51BE3CDAA46E

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



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: ALBA YOLINETH  
RODRIGUEZ VALDES  
FECHA: 2025.01.28 13:47:48 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Alba Yolineth R. V.*

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 33947/2025 (0) DE FECHA 24/01/2025.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8709, FOLIO REAL № 30216150 (PROPIEDAD HORIZONTAL)  
UBICADO EN PISO 000, EDIFICIO P.H. PANAMA VIEJO BUSINESS CENTER ( P.H. ORIGINARIO), LOTE 036,  
CORREGIMIENTO PARQUE LEFEVRE, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ  
CON UNA SUPERFICIE DE 741 m<sup>2</sup> 2 dm<sup>2</sup>  
VALOR DE TRASPASO ES B/.500,000.00 (QUINIENTOS MIL BALBOAS)

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

ZEBULUN INVESTMENT, INC. (RUC 155688724-2-2019) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**RESTRICCIONES:** SUJETO AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

INSCRITO AL ASIENTO 2, EL 10/04/2017, CON NÚMERO DE ENTRADA 137807/2017 (0)

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION(RUC 281810) POR LA SUMA DE CUATROCIENTOS MIL DÓLARES AMERICANOS (400,000.00 ) Y POR UN PLAZO DE 5 AÑOS PRORROGABLES UNA TASA EFECTIVA DE 6.49% UN INTERÉS ANUAL DE 6.25% LIMITACIONES DEL DOMINIO DECLARAN LA PARTE DEUDORA Y/O GARANTE HIPOTECARIO QUE SE COMPROMETEN DURANTE TODA LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO A NO DEMOLER, MODIFICAR O ADICIONAR LAS MEJoras EXISTENTES, EFECTUAR NINGUNA NUEVA CONSTRUCCION, ARRIENDAR VENDER, NI SEGREGAR, NI EN NINGUNA OTRA FORMA ENAJENAR O GRAVAR EN TODO O EN PARTE EL BIEN HIPOTECADO DE QUE TRATA LA PRESENTE ESCRITURA, SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO DEL BANCO.PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE 303101655742PAZ Y SALVO DEL IDAAN 11710038. DEUDOR: GAD PRINT, S.A. CON NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: FOLIO 155659409 GARANTE HIPOTECARIO: ZEBULUN INVESTMENT, INCCON NÚMERO DE CEDULA: FOLIO 155688724 FIADOR: DAVID ABRAHAM MIZRACHI/PANAMERICAN PRINTING COMPANY, S.A. INSCRITO AL ASIENTO 9, EL 21/10/2020, EN LA ENTRADA 255991/2020 (0)

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 1:43 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 1404979423



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 09DD4B29-0917-4D32-A27B-66927A6DA75B

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



## MINISTERIO DE AMBIENTE

R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

Nº.

82148866

## INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	ZEBULUM INVESTMENT, INC. / 155688724-2-2019	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-1-29
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<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>	060059443 B/. 353.00
<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

## BSERVACIONES

AGO DE E.I.A. CAT 1,(CONSTRUCCION DE GALERTA COMERCIAL) MAS PAZ Y SALVO 250696

Día	Mes	Año	Hora
29	1	2025	12:13:26 PM

Firma

Nombre del Cajero Maritza Blandford



Sello

IMP 1



## Certificado de Paz y Salvo

Nº 250696

Fecha de Emisión:

29	01	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

28	02	2025
----	----	------

(día / mes / año)

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

**ZEBULUM INVESTMENT, INC.**

Representante Legal:

**DAVID ABRAHAM MIZRACHI**

Inscrita

155688724-2-2019

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



# ALCALDÍA DE PANAMÁ



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## **CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 098-2022**

### **DATOS DE LA PROPIEDAD**

## Distrito: Panamá

## **Corregimiento: Parque Lefevre**

**Ubicación:** Piso 000, P.H. Panamá Viejo Business Center, Lote 035

Folio Real: 30216126 Código de Ubicación: 8200

**Superficie del Lote: 690m<sup>2</sup>**

#### **INFORMACION DEL PROPIETARIO**

**Propietario:** Zebulon Investment, Inc.

Representante legal: David

**Representante**  
**Cédula/Ficha:**

Fecha: 09 de febrero de 2022

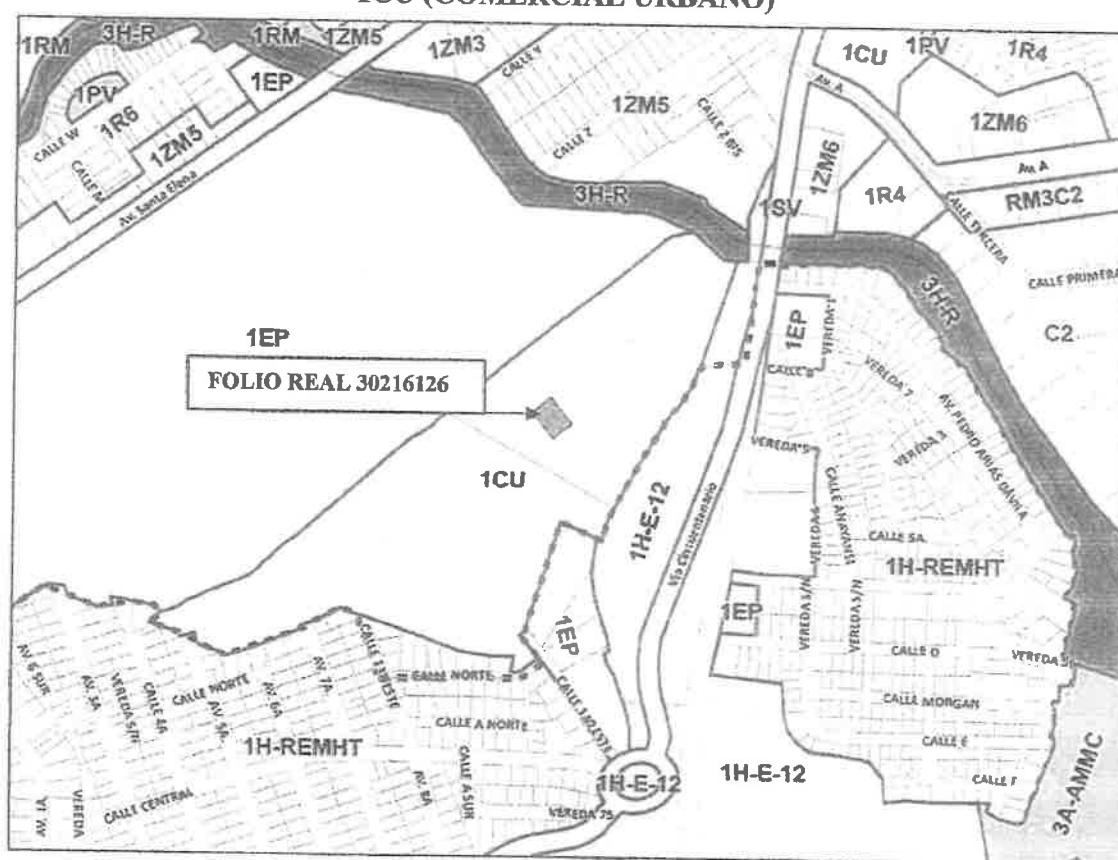
Elaborado por: Itzel Romero

Revisado por: Lourdes Aguilar

Revisado por: Karla Ducasa

LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA  
QUE EL USO DE SUELO Y CÓDIGO DE ZONA QUE APlica PARA ESTA SOLICITUD ES

#### **1CU (COMERCIAL URBANO)**



**BASE LEGAL:** Certificación emitida en base al Acuerdo Municipal 61 de 30 de marzo de 2001. Por la cual se aprueba la, Zonificación del Primer Plan de Ordenamiento Local del Distrito de Panamá.

2

**Dr. Tomás Sosa Morales**  
**Director de Planificación Urbana**  
**Y Ordenamiento Territorial**



## Anexo de la Regulación Predial

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PEAN LOCAL DISTRITAL
SUELLO URBANO 1	Comercial Urbano	CU	N/A
<b>VOCACIÓN DEL USO</b>		<b>ACTIVIDADES PERMITIDAS</b>	
COMERCIAL		Comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodegas de acopio (mayorista)	
TERCIARIO O SERVICIOS		Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, espectáculo y ocio (cines, discotecas) comercio nocturno, centros de convenciones y servicios al turismo	
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL		Industria de bajo impacto, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas y talleres de servicio, reparación y mantenimiento.	
INSTITUCIONAL		Oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto	
EDUCATIVO		Guardería, educación primaria, educación media y educación superior	
ASISTENCIAL		Hospitales, centros y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)	
CULTURAL		Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas	
DEPORTIVO		Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga.	
<b>USOS PERMITIDOS</b>			
RESIDENCIAL		N/A	
COMERCIAL		Pequeños talleres y almacenes de venta	
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL		Logística y servicios	
INSTITUCIONAL		Oficinas de Gobierno / Alcaldía	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Aeródromos e Instalaciones Complementarias	
<b>REGULACIÓN PREDIAL</b>		<b>CU</b>	
<b>LOTE DE TERRENO</b>		<b>N/A</b>	
Área Mínima	1000 m <sup>2</sup>		
Frente Mínimo	20 m		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	60%	➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO	
<b>RETIROS MÍNIMOS</b>			
Frontal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lo establecido ó 5.00m</li> <li>▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas</li> <li>▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas</li> </ul>		
Lateral			
Posterior			
➤ ALTURA MÁXIMA (H)	PB+2 pisos		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
1 por cada 60m <sup>2</sup> de comercio y servicio			
➤ ACERA MÍNIMA	Según categorización vial vigente		

10



ALCALDÍA  
DE PANAMÁ

DDU-OT  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 104-2022

### DATOS DE LA PROPIEDAD

**Distrito:** Panamá

**Corregimiento:** Parque Lefevre

**Ubicación:** Piso 000, P.H. Panamá Viejo Business Center, Lote 036.

**Folio Real:** 30216150 **Código de Ubicación:** 8709

**Superficie del Lote:** 741.2m<sup>2</sup>

### INFORMACION DEL PROPIETARIO

**Propietario:** Zebulum Investment, Inc.

**Representante legal:** David Abraham Mizrachi

**Cédula/Ficha:** 8-705-2231

**Mosaico:** 5-SE

**Fecha:** 09 de febrero de 2022

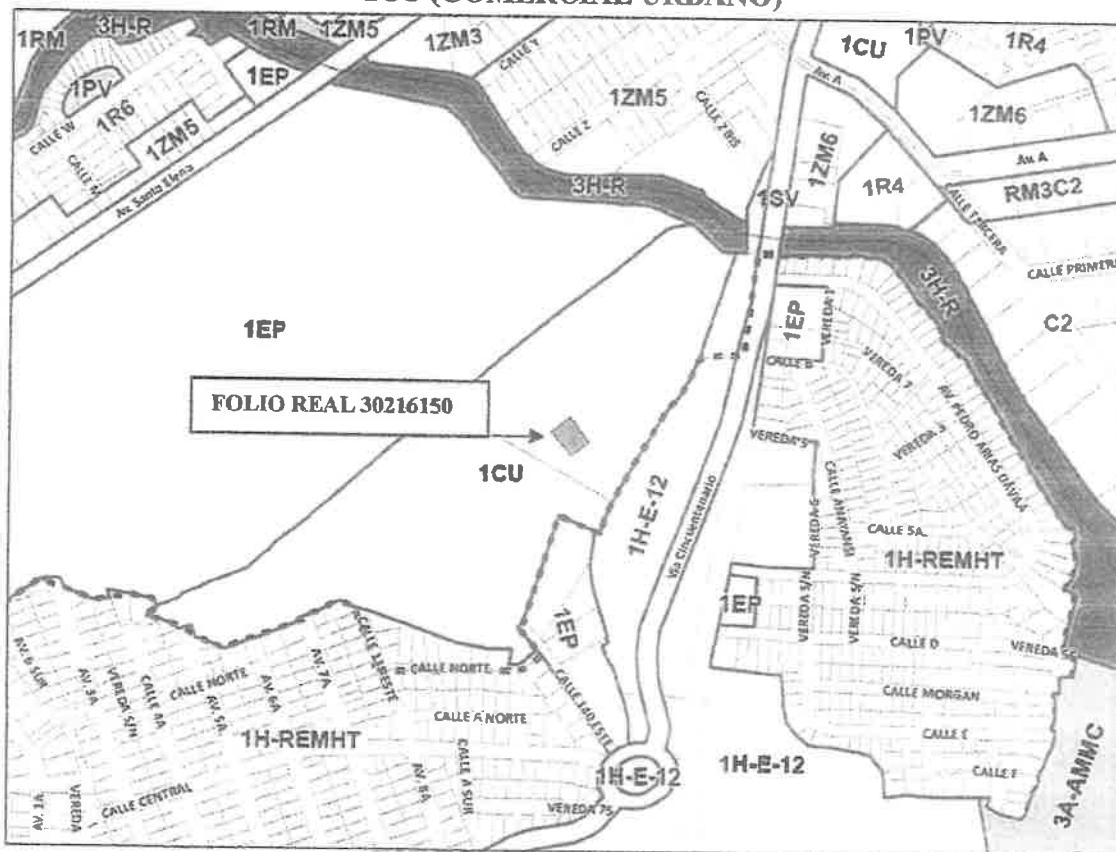
Elaborado por: Itzel Romero

Revisado por: Lourdes Aguilar

Revisado por: Karla Ducasa

LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA  
QUE EL USO DE SUELO Y CÓDIGO DE ZONA QUE APLICA PARA ESTA SOLICITUD ES:

### 1CU (COMERCIAL URBANO)



**BASE LEGAL:** Certificación emitida en base al Acuerdo Municipal 61 de 30 de marzo de 2001. Por la cual se aprueba la, Zonificación del Primer Plan de Ordenamiento Local del Distrito de Panamá.

Dr. Tomás Sosa Morales  
Director de Planificación Urbana  
Y Ordenamiento Territorial



## Anexo de la Regulación Predial

TIPO SUELO URBANO 1	CLASIFICACIÓN Comercial Urbano	CÓDIGO DE ZONA <b>CU</b>	PLAN LOCAL DISTRITAL N/A
<b>VOCACIÓN DEL USO</b>	<b>ACTIVIDADES PERMITIDAS</b>		
COMERCIAL	Comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodegas de acopio (mayorista)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, espectáculo y ocio (cines, discotecas) comercio nocturno, centros de convenciones y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas y talleres de servicio, reparación y mantenimiento.		
INSTITUCIONAL	Oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.		
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga.		
<b>USOS PERMITIDOS</b>			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Pequeños talleres y almacenes de venta		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Logística y servicios		
INSTITUCIONAL	Oficinas de Gobierno / Alcaldía		
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Aeródromos e Instalaciones Complementarias		
<b>REGULACIÓN PREDIAL</b>		<b>CU</b>	
<b>LOTE DE TERRENO</b>			<b>N/A</b>
Área Mínima	1000 m <sup>2</sup>		
Frente Mínimo	20 m		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	60%		
<b>RETIROS MÍNIMOS</b>		<b>&gt; DIAGRAMA ESQUEMÁTICO</b>	
Frontal	• Lo establecido ó 5.00m		
Lateral	• (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
Posterior	• (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
<b>&gt; ALTURA MÁXIMA (H)</b>	PB+2 pisos		
<b>&gt; MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO</b>	1 por cada 60m <sup>2</sup> de comercio y servicio		
<b>&gt; ACERA MÍNIMA</b>	Según categorización vial vigente		

Panamá, 16 de enero de 2025.

H.R.  
**RODOLFO RODRÍGUEZ**  
Junta Comunal de Parque Lefevre  
E. S. D.

Honorable Representante:

Por este medio, le extiendo un cordial saludo, deseándole éxitos en el ejercicio de sus funciones.

La presente es para informarle, que la empresa promotora ZEBULUN INVESTMENT, INC., registrada en (Mercantil) Folio No.155688724 del Registro Público de Panamá, cuyo Representante Legal es el señor David Abraham Mizrachi Dayan, varón, panameño, con cédula de identidad personal No.8-705-2231, se ha propuesto la construcción del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**", a desarrollarse sobre las Fincas con Folio Real No. 30216126 (Propiedad Horizontal) y No. 30216150 (Propiedad Horizontal), ambas con código de Ubicación No. 8709, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, con una superficie de total de 1,431.20m<sup>2</sup>.

Según lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, que reglamenta el capítulo III del título II del texto único de Ley 41 de 1998, sobre el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, para cumplir con el proceso de Participación Ciudadana, es necesario hacer de su conocimiento como actor clave del corregimiento de Parque Lefevre, sobre el proyecto antes mencionado, el cual consiste en la construcción de una Galera Comercial de planta baja, un (1) alto y Mezanine, que contendrá lo siguiente:

- **Nivel 000:** área de montacarga, cuarto eléctrico, veinticinco (25) espacios de estacionamientos incluyendo uno (1) para discapacitados, recepción, dos (2) servicios sanitarios, taller, depósito.
- **Nivel 100:** área de montacarga, cuarto eléctrico, oficina del gerente con un (1) servicio sanitario, showroom, área de trabajo imprenta con dos (2) servicios sanitarios y cafetería, proyección a mezanine y área de trabajo imprenta con cuatro (4) servicios sanitarios.
- **Nivel 150 Mezanine:** cuatro (4) oficinas.

Con el desarrollo de este proyecto, se procura contribuir con el desarrollo socio económico del sector, a través de la generación de empleos directos e indirectos, incrementando a su vez la economía del área y el valor catastral de las propiedades vecinas.

Para dudas o consultas, le agradecemos que se comunique con el Téc. Gilberto Jiménez, al correo electrónico [gilberto2702@gmail.com](mailto:gilberto2702@gmail.com) o al celular: 6084-1588.

Sin otro particular.

Atentamente,

  
**GILBERTO JIMÉNEZ**

Céd: 8-521-1605

524-9962/9929.  
6188-4141

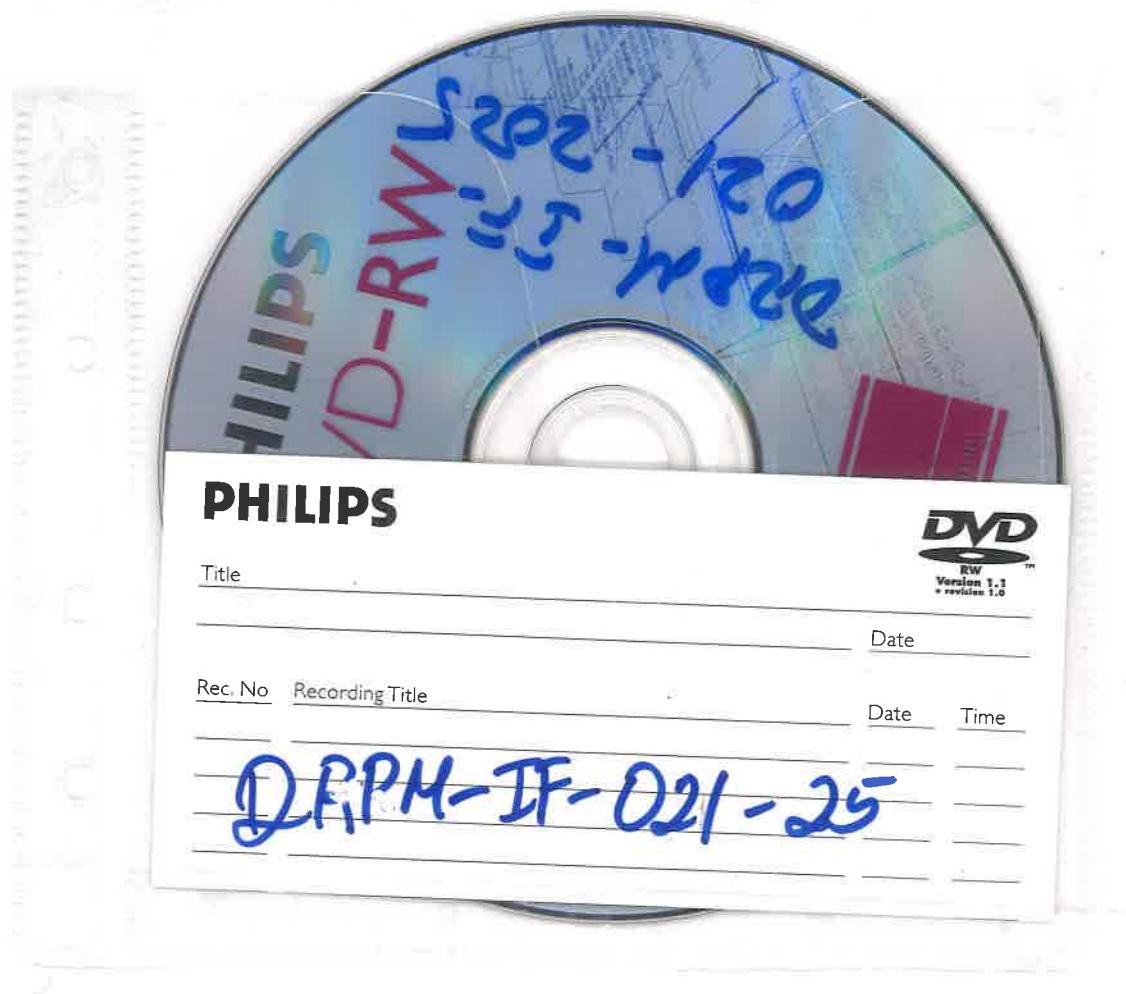
Parque Lefevre  
CORRIENTE LOCAL

29 ENE 2025

REBIBIDO

HORA: 3:09pm  
Hillary Flexell

4





## VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
NADYURI VERGARA	IRC-098-2021		✓		
GLADYS CABALLERO	IRC-083-2009		✓		

## ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental:

“CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL”.

Categoría: I

## PROMOTOR

Promotora: ZEBULUN INVESTMENT, INC.

## REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN

Cédula:  
8-705-2231

## Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

## Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	LORENZO ALDOBAN
Firma	
Fecha de Verificación	06/02/2025



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
FORMULARIO EIA-001

## RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

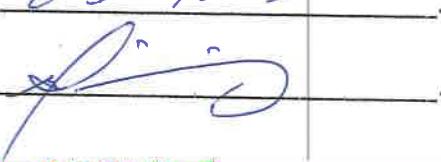
PROYECTO: Construcción de Galería Comercial.PROMOTOR: ZEBULUN INVESTMENT, INC.

CATEGORÍA: I.

FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 6 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.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).		+	
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
8	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCritos, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12	COPIA RESOLUCIÓN DE NSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.	+		

Entregado por:

Nombre: Gilberto JiménezCédula: 8-521-1605Firma: 

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: M. Robán

R

**FORMATO EIA-FA-001**  
**Recepción de Estudio de Impacto Ambiental**

PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL.

PROMOTOR: ZEBULUN INVESTMENT.

CATEGORÍA: I.

FECHA DE ENTRADA: 6 DE FEBRERO DE 2025.

		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.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).	✓	No aplica.	
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
8	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCritos, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.		✓	

**DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA**  
**SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Formato EIA-FA-003

**CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I**  
**ARTÍCULO DECRETO EJECUTIVO 6 DE 2 DE 27 DE MARZO DE 2024**

**PROYECTO:** CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL.

**PROMOTOR:** ZEBULUN INVESTMENT, INC.

**Nº DE EXPEDIENTE:** DRPM-IF-021-2025.

**FECHA DE ENTRADA:** 6 DE FEBRERO DE 2025.

**REALIZADO POR:** NADYURI VERGARA. IRC-098-2021.  
GLADYS CABALLERO. IRC-083-2009.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1	<b>ÍNDICE</b>	✓		
2	<b>RESUMEN EJECUTIVO (máximo 5 páginas)</b>			
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: 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 teléfonos; f) Correo electrónico; g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	✓		
2.2	Descripción de la actividad obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	✓		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control.	✓		
3	<b>INTRODUCCIÓN</b>			
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página.	✓		
4	<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD</b>			
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	✓		
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.	✓		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser representados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	✓		
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	✓		
4.3.1	Planificación	✓		
4.3.2	Ejecución	✓		
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.)	✓		
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se	✓		

19

	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.)			
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	✓		
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.	✓		
4.5	Manejo y disposición de desechos y residuos en todas las fases.	✓		
4.5.1	Sólidos	✓		
4.5.2	Líquidos	✓		
4.5.3	Gaseosos	✓		
4.5.4	Peligrosos	✓		
4.6	Uso de suelo 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.	✓		No se presentó Resolución, a través de la cual se constate la aprobación vigente de planos de anteproyecto, ni se hizo referencia del trámite de la misma ante la autoridad competente.
4.7	Monto global de la inversión	✓		
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.	✓		
5	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO</b>			
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.3.1	Caracterización del área costera marina.	✓		
5.3.2	La descripción del uso del suelo	✓		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y desplazamiento	✓		
5.5	Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.	✓		
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.	✓		
5.6	Hidrología	✓		
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	✓		
5.6.2.	Estudio Hidrológico	✓		
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	✓		
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme con la legislación correspondiente.	✓		
5.7	Calidad de aire	✓		
5.7.1	Ruido	✓		
5.7.3	Olores Molestos	✓		
5.8	Aspectos Climáticos	✓		
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	✓		
6	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO</b>			
6.1	Características de la Flora	✓		
6.1.1	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	✓		
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio.	✓		
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una	✓		

19

	escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.			
6.2	Características de la Fauna	✓		
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	✓		
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.	✓		
7	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>			
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	✓		
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de Participación ciudadana.	✓		
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.	✓		
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	✓		
8	<b>IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>			
8.1	Ánalisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	✓		
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental e identificar los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	✓		
8.3	Identificación y descripción 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.	✓		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cualitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sfera, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinan la significancia de los impactos.	✓		
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	✓		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	✓		
9	<b>PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)</b>			
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.			
9.1.1	Cronograma de ejecución	✓		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	✓		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	✓		
9.6	Plan de Contingencia	✓		
9.7	Plan de Cierre	✓		
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	✓		
11	<b>LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>			
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	✓		
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariados, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.	✓		
12	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	✓		
13	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	✓		
14	<b>ANEXOS</b>	✓		
14.1	Copia de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental. Copia de cédula del promotor.	✓		
14.2	Copia de paz y salvo, copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	✓		
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	✓		
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.	✓		
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, para el desarrollo, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.		✓	No aplica.

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA HIDROELÉCTRICA Certificación de conducencia emitida por el Ministerio de Ambiente		✓	No aplica.
PROYECTOS DE FORESTACIÓN Plan de Reforestación		✓	No aplica.
PROYECTOS EN ÁREAS DECLARADAS CON VALOR ECOLÓGICO Análisis de compatibilidad.		✓	No aplica.
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Y BIODIVERSIDAD Viabilidad por parte de Áreas protegidas y Biodiversidad.		✓	No aplica.

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTALFORMATO EIA-FA-007INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL  
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA-NAD-No. 012-2025

FECHA DE INGRESO:	06/02/2025.
FECHA DE INFORME:	10/02/2025.
PROYECTO:	CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	ZEBULUN INVESTMENT, INC.
CONSULTORES:	NADYURI VERGARA. IRC-098-2021 GLADYS CABALLERO. IRC-083-2009.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

**BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto **CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**, consiste en la construcción de una Galera Comercial de planta baja, un (1) alto y Mezanine, que contendrá lo siguiente:

- Nivel 000: área de montacarga, cuarto eléctrico, veinticinco (25) espacios de estacionamientos incluyendo uno (1) para discapacitados, recepción, dos (2) oficinas, dos (2) servicios sanitarios, área de trabajo, depósito.
- Nivel 100: área de montacarga, cuarto eléctrico, oficina del gerente con un (1) servicio sanitario, showroom, sala de reuniones, dos (2) oficinas, área de trabajo imprenta con dos (2) servicios sanitarios y cafetería, proyección a mezanine y área de trabajo imprenta con cuatro (4) servicios sanitarios.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

**VERIFICACION DE CONTENIDO:**

Que conforme a lo establecido en el artículo 55 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, la sociedad **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, en fecha 6 de febrero de 2025 presentó la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental será gestionado mediante en tres (3) fases: fase de admisión, fase de evaluación y análisis y fase de decisión.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, en la Fase de Admisión una vez recibido el Estudio de Impacto Ambiental y la Solicitud de Evaluación se verificará si el Estudio de Impacto Ambiental presentó los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del precitado reglamento.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en dicho reglamento.

Que luego de revisada la solicitud y verificados los contenidos del Estudio de Impacto Ambiental en cuanto a los mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de



27 de marzo de 2024, indicamos lo siguiente:

1. En el contenido 4.6 Uso de suelo 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:
  - No se presentó Resolución a través de la cual se constate la aprobación vigente de planos de anteproyecto, ni se hizo referencia del trámite de la misma ante la autoridad competente.

Por lo antes expuesto, podemos indicar que la Solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**, no cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

#### **RECOMENDACIONES:**

Por lo antes expuesto, se recomienda **NO ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**, promovido por la sociedad **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, debido a que el mismo no cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Preparado por:

**YAGEHIRY GARCIA**  
Técnica Evaluadora



Revisado por:

**JHOELY CUEVAS**  
Jefa de la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental



Refrendado por:

**EDGAR R. NATERÓN R.**  
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA-NAD-No. 012-2025

Formato EIA-FA-008

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

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, inscrita a folio 155688724 de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-705-2231, propone realizar el proyecto **CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 6 de febrero de 2025, la sociedad **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, 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 **CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**, elaborado bajo la responsabilidad de NADYURI VERGARA (IRC-098-2021) y GLADYS CABALLERO (IRC-083-2009), personas naturales inscrita en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente.

Que el artículo 11 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, establece los contenidos que debe incluir la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental presentada por el promotor del proyecto para que se inicie el procedimiento establecido del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental será gestionado mediante en tres (3) fases: fase de admisión, fase de evaluación y análisis y fase de decisión.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en dicho reglamento.

Que de acuerdo a lo establecido en artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, los Estudio de Impacto Ambiental deberán desarrollar los contenidos mínimos que se listan en la tabla del precitado artículo de acuerdo con su categoría y será obligatorio consignar las razones técnicas y/o legales de aquellos que no apliquen.

Que luego de revisada la solicitud y verificados los contenidos del Estudio de Impacto Ambiental en cuanto a los mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, indicamos lo siguiente:

1. En el contenido 4.6 Uso de suelo 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:
  - No se presentó Resolución a través de la cual se constate la aprobación vigente de planos de anteproyecto, ni se hizo referencia del trámite de la misma ante la autoridad competente.

Que el Informe de Revisión de Contenidos Mínimos del Estudio de Impacto Ambiental DRPM-SEIA-NAD No. 012-2025 de 10 de febrero de 2025, emitido por la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente recomendó la no admisión del Estudio de Impacto Ambiental debido a que la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental no cumple con los contenidos



mínimos de los Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo 2024.

Dadas las consideraciones antes expuestas, el suscrito Director Regional Encargado de Panamá Metropolitana, del Ministerio de Ambiente en uso de sus facultades legales delegadas:

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1: NO ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**, promovido por la sociedad **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, debido a que la Solicitud de Evaluación de Impacto no cumple con los contenidos mínimos de los Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo 2024.

**ARTÍCULO 2: NOTIFICAR** el contenido de la presente resolución a la sociedad **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**.

**ARTÍCULO 3.** De conformidad a lo establecido en el Texto Único de la Ley No.41 de 1998 y el artículo 86 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, la sociedad **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, podrá interponer 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 Ejecutivo 1 de 1 marzo de 2023 modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los diez (10) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

**CÚMPLASE,**

  
**EDGAR R. NATERÓN N.**

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA**  
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
25 de Febrero de 2025, SIG.  
1:35 de la tarde, Notificada  
personalmente a David A. Mizrahi D.  
de la presente Resolución  
Por escrito Edgardo Naterón N.  
Número: 8-765-2231 Cédula: 7-713-1531

14

## AUTORIZACIÓN

Ingeniero

**EDGAR NATERON**

Director Regional Metropolitano

Ministerio de Ambiente

E. S. D.

Respetado Señor Ministro:

Por este medio, yo, **DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN**, con cédula de identidad personal No. 8-705-2231, Representante Legal de **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**, empresa promotora del Proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE GALERA COMERCIAL**", ubicado sobre las Fincas con Folio Real No. 30216126 (Propiedad Horizontal) y No. 30216150 (Propiedad Horizontal), ambas con código de Ubicación No. 8709, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público.

Me notifico por escrito y autorizo al señor Gilberto Jiménez, con cip. No.8-521-1605, a retirar la Resolución de No Admisión No. DRPM-SEIA-NAD-012-2025, del proyecto antes mencionado.

Agradeciendo su atención.

  
**DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN**  
Representante Legal  
ZEBULUN INVESTMENT, INC.

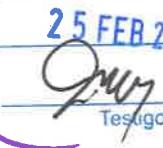


  
**GILBERTO C. JIMÉNEZ**  
cip. No.8-521-1605

La suscrita, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

### 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 \_\_\_\_\_ 25 FEB 2025  
Testigo \_\_\_\_\_   
Testigo \_\_\_\_\_  
Lcda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**  
Notaria Pública Tercera



Yo, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

**CERTIFICO:**

Que he colejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original por lo que la **he encontrado en todo conforme.**

29 ENE 2025

  
Panamá \_\_\_\_\_  
Notaria Tercera del Circuito  
Notaria Pública Tercera  
Norma Marlenis Velasco C.



AP

