

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

N° de Expediente	DRPM-IF-031-2025	
Nombre del Proyecto	CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL	
Sector	CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	ZEBULUN INVESTMENT, INC.	
Representante Legal	DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN	
Nombre de los Consultores y número de Registro	NADYURI VERGARA IRC-098-2021 GLADYS CABALLERO IRC-083-09	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ	
Fecha de Recepción del EsIA	28 DE FEBRERO 2025	
Etapa de Admisión	Admitido/Fecha	No admitido/Fecha
	7 DE FEBRERO DE 2025	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	F RIOS	
Nombre del Técnico Evaluador asignado para la Fase de Evaluación y Análisis, y Decisión del EsIA:	F RIOS	

TOMO I

SOLICITUD DE EVALUACIÓN

MINISTERIO DE AMBIENTE
RECIBIDOPor: L. VergaraFECHA: 20/02/25 HORA 10:45 amSECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN REGIONAL
DE PANAMA METROPOLITANA

Ingeniero
EDGAR NATERON
Director Regional Metropolitano
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

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 1,431.20m², 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 201 páginas.

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

A la fecha de su presentación.

**DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN**

Representante Legal
ZEBULUN INVESTMENT, INC.



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 27 FEB 2025
Testigo
Testigo

Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
DOCUMENTO DE IDENTIDAD



David Abraham
Mizrachi Dayan
NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 08-nov-1976
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 12-abr-2024 EXPIRA: 12-abr-2039

8-705-2231





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
Licda. NORMA 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 C. Segundo B.

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 Nº 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 Nº 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 m²

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, ARRENDAR, 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 OTORGA 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.O.

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 Nº 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 m² 2 dm²
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, ARRENDAR 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 OTORGA 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

INFORMACION GENERAL

Hemos Recibido De	ZEBULUM INVESTMENT, INC. / 155688724-2-2019	Fecha del Recibo	2025-1-29
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	CONTADO
Efectivo / Cheque	SLIP DE DEPOSITO	No. de Cheque / Trx	060059443 B/. 353.00
La Suma De	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

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
N° 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

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): CAMILO ALEJANDRO DOMINGUEZ RUIZ		EN REPRESENTACIÓN DE: ZEBULUN INVESTMENT, INC.	
CORREO ELECTRÓNICO: camdom2000@hotmail.com	TELÉFONO: 60601010	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 30216150 / 30216126	
LOTE N°: 35 / 36	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Avenida Cincuentenario	URBANIZACIÓN: PANAMÁ VIEJO	CORREGIMIENTO PARQUE LEFEVRE

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	C2	GALERA (LOTES 035 Y 036)
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1. Calle S= 15.80m / 2. Calle S= 15.00m	1. ½ S= 7.90m / 2. ½ S= 7.50m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1. L.C.= 2.50m / 2. L.C.= 2.50m	1. L.C.= 2.50m / 2. L.C.= 3.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Con pared ciega: ninguna en planta baja + 5 altos / Área habitable: 2.50m / Área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega en las plantas alta y baja.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Con pared ciega: ninguna en planta baja + 5 altos / Área habitable: 2.50m / Área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega en las plantas alta y baja.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	No aplica (colinda con 2 servidumbres viales)	No aplica (colinda con 2 servidumbres viales)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según área de construcción	Planta baja + 2 altos
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	16 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad)	25 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	84.61%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiros	15.39%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	2.00m	2.00m
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Requiere	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	Cumple	Requiere	V.B. por parte del P.H. Panama Viejo Business Center de 21/08/2024.
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.

2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.

3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.

4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.

5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO.

FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Erika Shields

REQUISITOS TÉCNICOS

1. ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA GALERA DE PLANTA BAJA Y 2 ALTOS. LA MISMA CUENTA CON: ESTACIONAMIENTOS, RECEPCION, 2 OFICINAS, AREA DE CARGA Y DESCARGA, BAÑOS Y CUARTO ELETRICO EN EL NIVEL 000; GERENCIA, SHOWROOM, SALA DE REUNIONES,2 OFICINAS, COMEDOR, BAÑOS Y AREA DE TRABAJO EN EL NIVEL 100; 4 OFICINAS EN EL NIVEL 200.
2. SU PROYECTO REQUIERE DE UN E.I.A. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PARA LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS.
3. CONSULTE CON LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISION Y REGISTRO DE SUS PLANOS.

OBSERVACION:

1. ESTE ANTEPROYECTO GUARDA RELACION CON EL ANTEPROYECTO RLA-178 "ACEPTADO" EL 02 DE AGOSTO DE 2022.



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLA-2157
FECHA:	13/11/2024
REF N°:	CONS-27806
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO



Firmado por: [F] NOMBRE CARBALLEDA
DOMINGUEZ LUIS ALBERTO - ID 4-287-782
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2024.11.13 08:23
Huella Digital:
9C027CEC8FF0F96DB0143800BD7F3C6CB5D
D86A4



ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DPU-OT
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:** 8709
Superficie del Lote: 690m²

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Propietario: Zebulum Investment, Inc.
Representante legal: David Abraham Mizrachi
Cédula/Ficha: 8-705-2231
Mosaico: 5-5E

Fecha: 09 de febrero de 2022

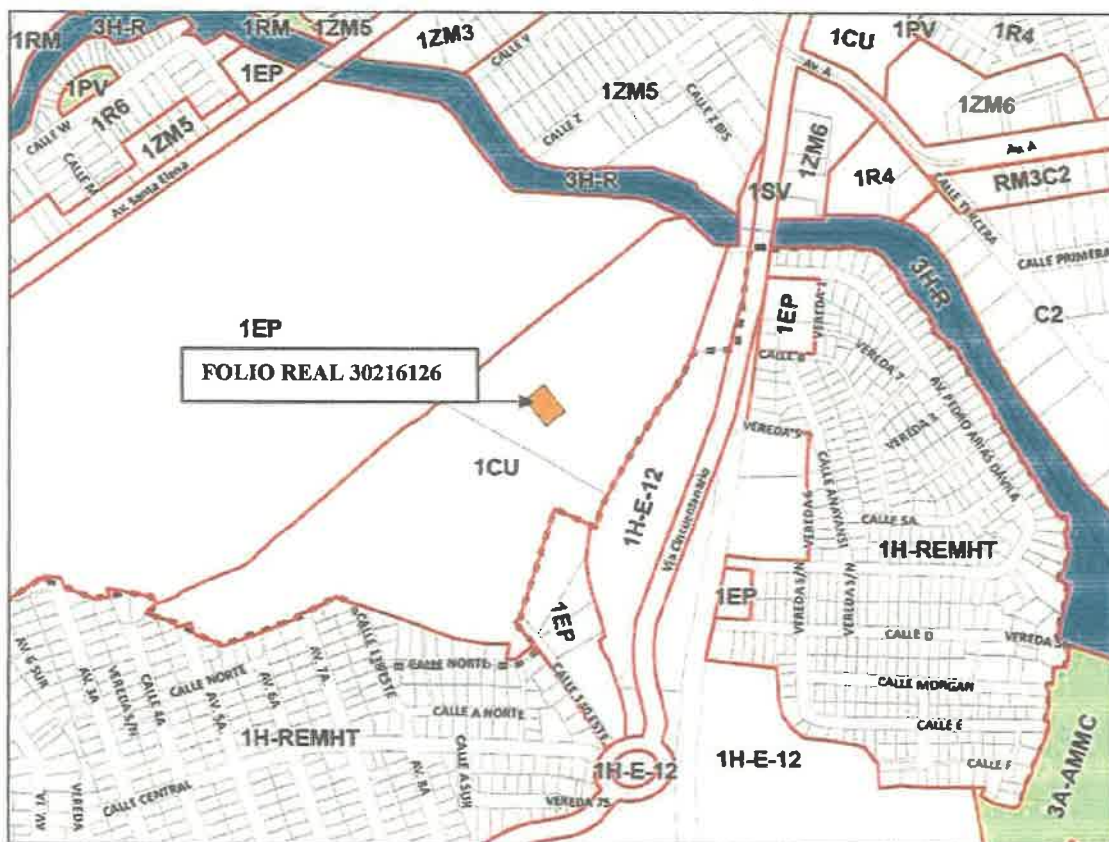
Elaborado por: Itzel Romero

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	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	Comercial Urbano	CU	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO		ACTIVIDADES PERMITIDAS		
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.			
USOS PERMITIDOS				
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			
► REGULACIÓN PREDIAL			CU	
LOTE DE TERRENO			N/A	
Área Mínima	1000 m2			
Frente Mínimo	20 m			
Fondo Mínimo	Libre			
Ocupación Máxima	60%			
RETIROS MÍNIMOS				
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			
► ALTURA MÁXIMA (H)			PB+2 pisos	
► MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO				
1 por cada 60m2 de comercio y servicio				
► ACERA MÍNIMA			Según categorización vial vigente	

14

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: 741.2m2

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Propietario: Zebulum Investment, Inc.

Representante legal: David Abraham Mizrachi

Cédula/Ficha: 8-705-2231

Mosaico: 5-5E

Fecha: 09 de febrero de 2022

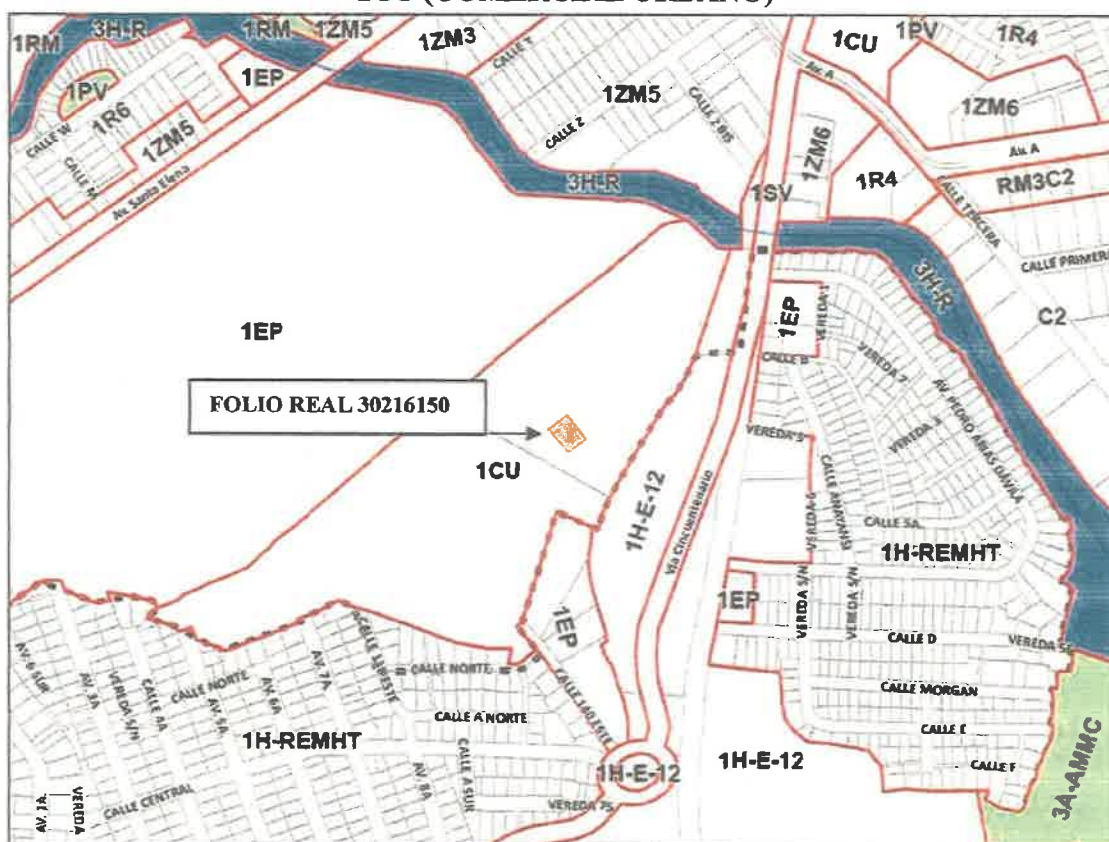
Elaborado por: Itzel Romero

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



Anexo de la Regulación Predial

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	Comercial Urbano	CU	N/A
VOCACIÓN DEL USO		ACTIVIDADES PERMITIDAS	
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.		
USOS PERMITIDOS			
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		
REGULACIÓN PREDIAL		CU	
LOTE DE TERRENO		N/A	
Área Mínima	1000 m2		
Frente Mínimo	20 m		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	60%	➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO	
RETIROS MÍNIMOS			
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		
➤ ALTURA MÁXIMA (H)		PB+2 pisos	
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
1 por cada 60m2 de comercio y servicio			
➤ ACERA MÍNIMA		Según categorización vial vigente	

84

Panamá, 16 de enero de 2025.

H.R.

RODOLFO RODRÍGUEZ

Junta Comunal de Parque Lefevre

E. S. D.

Honorable Representante:

Por este medio, le extendiendo 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 1,431.20m².

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 comuniquen con el Téc. Gilberto Jiménez, al correo electrónico gilberto2702@gmail.com o al celular: 6084-1588.

Sin otro particular.

Atentamente,

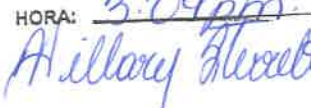

GILBERTO JIMÉNEZ
Céd: 8-521-1605


Parque Lefevre
GOBIERNO LOCAL

29 ENE 2025

RECIBIDO

HORA:

3:04pm


524-9962/9929
6188-4141



DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Construcción de Bodega Comercial
PROMOTOR: Zebulon Investment, Inc.
CATEGORÍA: I
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 28 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).			N/A.
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.			

Entregado por:

Nombre: Gilberto Jiménez

Cédula: 8-521-1605

Firma: [Firma]

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: [Firma]

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		X		
GLADYS CABALLERO	IRC-083-2009		X		
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	Itzel González T.
Firma	
Fecha de Verificación	28/02/2025

Buscar



MINISTERIO DE
AMBIENTE

- [QUÉ ES?](#)
- [NOTICIAS](#)
- [CONSULTAS](#)
- [PORTAL](#)
- [TRANSPARENCIA](#)
- [CONTÁCTENOS](#)

Conoce a tu Consultor

Provincia:

Seleccione

Tipo de Persona

Seleccione

Nombre:

nadyuri

[Consultar](#) [Borrar](#)

Ver	Nombre	Estatus	Tipo	No. de Resolución	Dirección	Teléfono	E-mail
	VERGARA HURTADO NADYURI YANISELA	ACTUAL IZADO	PERS ONA NATU RAL	DEIA-IRC- 098-2021		MÓVIL : 6245- 1775, RESIDENCIAL : 260-1423	NADYURI23@H OTMAIL.COM

PROCESOS DE EVALUACIÓN Y
FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DEL
SISTEMA
INTERINSTITUCIONAL DEL AMBIENTE

INICIO TRAMITES CONSULTORES AUDITORES DENUNCIAS
CONTÁCTENOS



Empresa
ENVIRONMENTAL CONSULTING & SERVICES, INC. (ECOSPANAMA)
ENVIRONMENTAL SOLUTION PANAMA, S.A.
CONSULTORIA, ESTUDIOS Y DISEÑOS, S.A. (CEDSA)

Categoría	Estatus	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
I	APROBADO	0	0	0	0	12	12
	NO ADMISIÓN	0	0	0	0	5	5
	EN PROCESO	0	0	0	0	10	10
	RETIRADO	0	0	0	0	1	1
	TOTAL	0	0	0	0	28	28
II	ACLARACIÓN	0	0	0	1	1	2
	NO ADMISIÓN	0	0	0	1	0	1
	EN PROCESO	0	0	0	1	0	1
	TOTAL	0	0	0	3	1	4
TOTAL		0	0	0	3	29	32



Empresa
ENVIRONMENTAL CONSULTING & SERVICES, INC. (ECOSPANAMA)
ENVIRONMENTAL SOLUTION PANAMA, S.A.
CONSULTORIA, ESTUDIOS Y DISEÑOS, S.A. (CEDSA)

Categoría	Estatus	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
I	APROBADO	0	0	0	0	12	12
	NO ADMISIÓN	0	0	0	0	5	5
	EN PROCESO	0	0	0	0	10	10
	RETIRADO	0	0	0	0	1	1
	TOTAL	0	0	0	0	28	28
II	ACLARACIÓN	0	0	0	1	1	2
	NO ADMISIÓN	0	0	0	1	0	1
	EN PROCESO	0	0	0	1	0	1
	TOTAL	0	0	0	3	1	4
TOTAL		0	0	0	3	29	32



MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I
Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023.
Modificado por el Artículo 6. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

PROYECTO: CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL

PROMOTOR:ZEBULUN INVESTMENT, INC.

Nº DE EXPEDIENTE: DRPM-IF-031-2024

FECHA DE ENTRADA: 28 DE FEBRERO 2025

REALIZADO POR (CONSULTORES):
NADYURI VERGARA IRC-098-2021
GLADYS CABALLERO IRC-083-09
REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): FLOR RIOS

		SI	NO	OBSERVACIONES
1.0	INDICE.	✓		
2.0.	RESUMEN EJECUTIVO.	✓		
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.	✓		
3.0.	INTRODUCCIÓN.	✓		
3.1.	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar.	✓		
4.0.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	✓		
4.1.	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación.	✓		

24

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

4.2.	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	✓		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes. Estos datos deben ser presentados 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 darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano 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	✓		

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

	o EOT. Ver artículo 9 que modifica el artículo 31.			
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.	✓		
5.0.	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	✓		
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 deslizamiento.	✓		
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 a la legislación correspondiente.	✓		
5.7.	Calidad de aire.	✓		
5.7.1.	Ruido.	✓		
5.7.3.	Olores Molestos	✓		
5.8.	Aspectos Climáticos	✓		

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

5.8.1.	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	✓		
6.0.	DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO.	✓		
6.1.	Caracterización 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 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.	✓		
7.0.	DESCRIPCION DEL AMBIENTE SOCIOECONOMICO.	✓		
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..	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
7.3.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura.	✓		

27

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

7.4.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
8.0.	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	✓		
8.1.	Análisis 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, determinando 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 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 (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, 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 determinaran 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.	✓		
9.0	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL	✓		
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.	✓		

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

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.	✓		
11.0.	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
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 notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.	✓		
12.0.	CONCLUSIONES RECOMENDACIONES Y	✓		
13.0.	BIBLIOGRAFÍA	✓		
14.0.	ANEXOS	✓		
14.1.	Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. Copia de cédula del promotor	✓		
14.2.	Copia del Paz y Salvo, y Copia de 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 de que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	✓		

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO DE AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

	S I	NO	OBSERVACIÓN
SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD			
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conducencia remitida por la ASEP (copia autenticada).		✓	
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple).		✓	
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación.		✓	
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad.		✓	

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO EIA-FA-007

INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA-No. 015-2025

FECHA DE INGRESO:	28 DE FEBRERO 2025
FECHA DE INFORME:	7 DE MARZO 2025
PROYECTO:	CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	ZEBULUN INVESTMENT, INC.
CONSULTORES:	NADYURI VERGARA IRC-098-2021 GLADYS CABALLERO IRC-083-09
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Descripción: El proyecto PH, TRANSISTMICA HILLS, cuenta con la asignación de uso de suelo MP-RMEC1 – Metro de Panamá – residencial multifamiliar especial / comercial de baja intensidad y consiste en la construcción de un edificio de apartamentos de una sola torre, con sótano, planta baja y 13 altos, totalizando 92 apartamentos, incluye dos escaleras y dos ascensores, los pisos se distribuyen de la siguiente forma:

NIVEL -100: Estacionamientos, cuarto técnicos, cuarto eléctrico, garita, generador eléctrico, cuarto de bomba, tanque de reserva de agua soterrado, lobby, tinaquera, transformador, tanque de gas 500 GLS.

NIVEL 000 @ 200: Estacionamientos por nive

NIVEL 300: 8 apartamentos, área social (gimnasio, salón social, piscina, servicios sanitarios).

Nivel 400 @ 1300: 8 apartamentos por nivel.

Nivel 1400: 4 apartamentos por nivel.

Ubicación y propiedades: El proyecto se desarrollará en el Lote 30 de The Crescent- Santa María, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá; específicamente en la finca con folio real 30170663 y código de ubicación 8712. La superficie a intervenir es de 2,263.53 m2.

Monto de inversión: El monto global de la inversión es de B/. 11,600,000.00 (once millones seiscientos mil balboas con 00/100).

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

VERIFICACION DE CONTENIDO:

Que conforme a lo establecido en el artículo 25,55 y 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Que luego de revisado el documento se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación en el Artículo 6 de en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, se detectó que los consultores responsables de la elaboración del aludido Estudio de Impacto Ambiental, se encuentran debidamente habilitados para realizar Estudios de Impacto Ambiental.


Por tal motivo, se recomienda la **ADMISIÓN** de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto “**CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL**”, por considerar que el mismo cumple con los requisitos de forma y fondo, como son los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

RECOMENDACIONES:



Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado “**CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL**”, promovido por **ZEBULUN INVESTMENT, INC.**



FLOR RIOS
Técnica Evaluadora


JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442



EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION DE PANAMA METROPOLIATANA
SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRPM-SEIA-015-2025
FORMATO-SEIA-FA-008

EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA,
ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES
LEGALES, Y

C O N S I D E R A N D O:

Que la **sociedad ZEBULUM INVESTMENT, INC**, Folio 155688724, cuyo representante legal es el Señor **DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN**, con cédula de identidad personal No. 8-705-2231, propone realizar el Estudio de Impacto Ambiental denominado **CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL**.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 28 de febrero de 2025, la sociedad **ZEBULUM INVESTMENT, INC**, Folio 155688724, cuyo apoderado Legal es el Señor **DAVID ABRAHAM MIZRACHI DAYAN**, con cédula de identidad personal No.8-705-2231, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL**, ubicado en el corregimiento de Tocumenl, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de **NADYURI VERGARA IRC-098-2021** y **GLADYS CABALLERO IRC-083-09**, personas naturales debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Título V del Capítulo II del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión y se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecido en el artículo 55 del citado reglamento; así como en los artículos 25 y 56 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 del Título III del Capítulo III y lo establecido en los artículos 55 y 56 del Título V del Capítulo I de la revisión y procedimiento de evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos **DRPM-SEIA-015-2025**, con fecha de 7 de marzo de 2024, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL”**, por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA, ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **“CONSTRUCCION DE GALERA COMERCIAL”** cuyo promotor es **ZEBULUM INVESTMENT, INC.**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a SIETE (7) días, del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,


EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO

