

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORÍA I
"LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA"

Promotor:
INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A.



Ubicación
Vía hacia la comunidad de Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste

Consultores
Janeth T. de Navarro IRC-009-2023
Julio Díaz IRC-046-2002

	ÍNDICE	Páginas
2	RESUMEN EJECUTIVO.	1
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.	1
2.2	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	2
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	3
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.	4
3	INTRODUCCIÓN	5
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se proponga realizar, máximo 1 página.	6
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	7
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación.	7
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigido por el Ministerio de Ambiente.	8
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.	9
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	10
4.3.1	Planificación.	10
4.3.2	Ejecución.	10
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).	10
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, sistema de tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros).	12
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	13
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases	13
4.5	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases.	15

4.5.1	Sólidos.	15
4.5.2	Líquidos.	16
4.5.3	Gaseosos.	16
4.5.4	Peligrosos.	17
4.6	Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31.	17
4.7	Monto global de la inversión.	18
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto	18
5	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO.	20
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.	20
5.3.1	Caracterización del área costera marina.	20
5.3.2	La descripción de uso de suelo.	20
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.	20
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento.	21
5.5	Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.	21
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.	22
5.6	Hidrología.	23
5.6.1	Calidad de aguas superficiales.	23
5.6.2	Estudio Hidrológico.	23
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual).	23
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.	24
5.7	Calidad de aire.	25
5.7.1	Ruido.	25
5.7.3	Olores.	25
5.8	Aspectos Climáticos.	25
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	26
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO.	27
6.1	Características de la Flora.	28
6.1.1	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	28
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.	28

6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisito exigido por el Ministerio de Ambiente.	29
6.2	Características de la fauna.	30
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía.	30
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.	30
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO.	30
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	30
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	31
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto a través del Plan de participación ciudadana).	34
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.	43
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	43
8	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	44
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.	44
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.	45
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.	49
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, 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.	51
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4.	55

8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	56
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA).	57
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.	57
9.1.1	Cronograma de ejecución.	59
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental.	59
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales.	60
9.6	Plan de Contingencia.	61
9.7	Plan de Cierre.	62
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	62
11	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	63
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas identificando el componente que elaboró como especialista.	63
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas originales de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.	64
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	65
13	BIBLIOGRAFÍA	66
14	ANEXOS	67
14.1	Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. Copia de cédula del promotor.	68
14.2	Copia de paz y salvo, y copia de recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente.	70
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica.	72
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.	73
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, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	75
	Otros Anexos: Resolución EOT, Escritura pública Encuestas, Informes de Monitoreo de Calidad de aire y Ruido	76

2. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto categoría I “**LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA**”; corresponde a la construcción de un local comercial tipo galera de una planta, destinado a la venta de mercancía seca. Este desarrollo contempla además la habilitación de aceras, estacionamientos para clientes y espacios reservados para personas con discapacidad.

El promotor del proyecto es la sociedad **INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A.**, representada legalmente por el señor **ALBERTO WAI SHUN CHOCH CHENG**, panameño, portador de la cédula de identidad personal N° **8-789-1688**.

El proyecto se ejecutará sobre una finca con una superficie de 2,516.07 m², que se utilizará en su totalidad, inscrita bajo el folio real N° 30402255, con código de ubicación N° 8617; con un área de construcción de 1,000.09 m², y está ubicada en la vía principal a la comunidad de Peña Blanca, en la entrada al Residencial Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

Este estudio tiene como finalidad identificar, evaluar y proponer medidas de manejo ambiental que permitan prevenir, mitigar o compensar los posibles impactos negativos generados durante las fases de planificación, construcción, operación y cierre del proyecto, asegurando la sostenibilidad ambiental y el cumplimiento de la normativa ambiental vigente en la República de Panamá.

Se anticipa que los impactos generados serán de carácter temporal y mitigable, principalmente relacionados con las actividades de movimiento de tierra, manejo de residuos, emisiones de polvo y ruido. Se ha diseñado un plan de manejo ambiental para garantizar la correcta ejecución del proyecto y minimizar los posibles impactos negativos que se puedan generar.

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.

Cuadro 1. Datos General del Promotor.

a) Promotor:	INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A.
b) Representante Legal:	ALBERTO WAI SHUN CHOCHENG
c) Persona a contactar:	Danilo Navarro.
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.	Comunidad de Peña Blanca (calle El Ingeniero), corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.
e) Números de teléfonos:	6601-7688
f) Correo electrónico:	achock168 @hotmail.com
g) Página Web:	No tiene
h) Nombre y registro del Consultor:	Janeth T. de Navarro -IRC-009-2023 Julio Díaz -IRC-046-2002

2.2 Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.

Descripción del Proyecto.

Corresponde a una construcción de un local comercial tipo galera de una planta, destinado a la venta de mercancía seca. Este desarrollo contempla además la habilitación de aceras, estacionamientos para clientes y espacios reservados para personas con discapacidad.

Ubicación.

El proyecto se ubica en vía principal a la comunidad de Peña Blanca, en la entrada al Residencial Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste. Se ejecutará sobre una finca con una superficie de 2,516.07 m², inscrita bajo el folio real N° 30402255, con código de ubicación N° 8617; el área total de construcción será de 1,000.09 m².

Monto de Inversión.

El proyecto tendrá un monto inversión de aproximadamente ochenta mil balboas (B/. 80,000.00).

2.3 Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.

La caracterización del área de influencia comprende el análisis de los componentes físicos, biológicos y sociales del entorno donde se desarrollará el proyecto, con el objetivo de identificar condiciones actuales que puedan verse afectadas o que influyan en la ejecución y operación del mismo.

Características físicas. Se trata de un suelo urbano ya impactado, sin presencia de vegetación arbórea ni cobertura natural significativa, que ha sido previamente alterado por actividades humanas. El terreno presenta una topografía completamente plana, lo cual favorece las labores de construcción y reduce riesgos por escorrentías o deslizamientos. No existe ningún cuerpo de agua superficial dentro del polígono del proyecto ni en sus colindancias. El área está dentro de una zona de clima tropical húmedo, con una estación lluviosa que se extiende de abril a diciembre y una estación seca de enero a marzo. Las precipitaciones son abundantes, por lo cual se debe considerar un buen sistema de drenaje pluvial para el sitio.

Características Biológicas. La vegetación dentro del polígono es prácticamente inexistente, se encuentra impactado y no existen árboles, ni especies vegetales. El terreno ha sido impactado anteriormente, debido a la construcción del residencial cercano y forma parte del lote comercial de la misma. Dada la ausencia de vegetación y el carácter urbano del entorno, no se identifican especies de fauna silvestre asociadas al sitio del proyecto. Puede haber presencia ocasional de fauna adaptada a áreas urbanas como aves comunes (palomas, tortolitas, rabiblancas) o pequeños reptiles.

Características Sociales. El proyecto se ubica en la entrada del Residencial Peña Blanca, en un entorno que combina usos residenciales y comerciales. La zona presenta desarrollo urbano en expansión, con viviendas, pequeños comercios y equipamiento básico. La población en el corregimiento de Playa Leona y sus alrededores ha crecido de forma constante en los últimos años, generando mayor demanda de servicios y comercio. La comunidad será directamente beneficiada con el acceso a productos, generación de empleo y mejoramiento de la infraestructura. El sitio del proyecto se encuentra junto a una vía principal pavimentada que permite fácil acceso para vehículos particulares, transporte público y camiones de carga. La zona cuenta con centros educativos cercanos, comercios y residencias. El área cuenta con infraestructura urbana desarrollada, incluyendo: red pública de agua potable (IDAAN), energía eléctrica suministrada por Naturgy, recolección de

residuos sólidos por empresa contratista, transporte público (autobuses y taxis) y vía de acceso desde La Chorrera centro hacia la comunidad de Peña Blanca.

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.

Impactos Ambientales.

Fase de construcción:

- ✓ Emisión de polvo y material particulado por movimiento de tierra y tránsito de maquinaria.
- ✓ Generación de residuos sólidos de construcción (cemento, bloques, empaques, restos de materiales).
- ✓ Generación de residuos líquidos (aguas residuales de las necesidades de los trabajadores).
- ✓ Contaminación sonora por uso de maquinaria y herramientas.
- ✓ Alteración temporal del entorno visual por la presencia de maquinaria y materiales.

Fase de operación:

- ✓ Generación de residuos sólidos urbanos (basura doméstica de clientes y personal).

Debido a que el terreno está impactado, sin cobertura vegetal significativa, en un área urbana consolidada, y no colinda con cuerpos de agua ni áreas ecológicamente sensibles, los impactos serán moderados y fácilmente mitigables.

Impactos Socioeconómicos.

Positivos:

- ✓ Generación de empleos directos e indirectos durante la construcción y operación.
- ✓ Impulso a la economía local, al facilitar el acceso a bienes y generar dinamismo comercial en el área.
- ✓ Mejora en la infraestructura urbana, con aceras, estacionamientos y accesibilidad.

Negativos (temporales):

- ✓ Molestias menores a residentes cercanos por ruido o polvo durante la construcción.

Medidas de Mitigación.

Durante la construcción:

- ✓ Humedecer suelos para evitar dispersión de polvo.
- ✓ Delimitar y señalizar el área de trabajo para seguridad peatonal y vehicular.
- ✓ Manejo adecuado de residuos de construcción, depositándolos en un área del terreno y enviándolos a sitios autorizados para su disposición final.
- ✓ Colocar servicio portátil para las necesidades de los trabajadores y darles el mantenimiento adecuado.
- ✓ Uso de maquinaria en horarios (diurno) permitidos para reducir molestias por ruido.

Durante la operación:

- ✓ Instalación de recipientes para el depósito de residuos sólidos para su disposición final.
- ✓ Mantenimiento regular de instalaciones sanitarias, eléctricas y sistemas de ventilación.
- ✓ Implementación de iluminación eficiente y dispositivos de ahorro de agua.

Medidas de Seguimiento, Vigilancia y Control.

- ✓ Registro semanal de generación y disposición de residuos sólidos durante la construcción.
- ✓ Monitoreo visual de emisiones de polvo y niveles de ruido.
- ✓ Bitácora de mantenimiento de equipos y maquinaria.
- ✓ Informe de cumplimiento ambiental, verificando el cumplimiento de medidas de mitigación.

3. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Impacto Ambiental (EIA) se elabora como requisito legal ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) de la República de Panamá, en cumplimiento de la Ley General de Ambiente y demás normativas relacionadas, con el propósito de evaluar los posibles impactos ambientales y socioeconómicos

derivados de la construcción y operación del proyecto categoría I “**LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA**”.

El proyecto consiste en la construcción de un local comercial tipo galera de una planta, orientado a la venta de mercancía seca. El desarrollo contempla además la habilitación de aceras, estacionamientos para clientes y espacios para personas con discapacidad, todo dentro de un terreno comercial, ubicado en la comunidad de Peña Blanca, entrada del residencial Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

Este EsIA analiza las condiciones actuales del entorno físico, biológico y socioeconómico, identifica los impactos ambientales, y propone las medidas necesarias para prevenir, mitigar o compensar dichos efectos, asegurando así la sostenibilidad del proyecto conforme a la normativa ambiental vigente.

3.1 Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se proponga realizar.

Importancia del Proyecto.

El proyecto categoría I “**LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA**” contribuirá al fortalecimiento de la economía del área, facilitando el acceso a la comunidad a productos de consumo general, sin necesidad de trasladarse a otras zonas. Además, el proyecto generará oportunidades de empleo directo e indirecto, mejorará la infraestructura del entorno.

Al estar ubicado en una zona urbana, con disponibilidad de servicios básicos y en un terreno ya impactado, el proyecto representa una solución adecuada para aprovechar el uso del suelo, sin comprometer a los recursos naturales.

Alcance del Proyecto.

Este Estudio de Impacto Ambiental comprende el análisis de las siguientes fases del proyecto que consiste en la planificación: trámites legales, permisos y preparación del sitio. Construcción: actividades de movimiento de tierra, edificación y habilitación de áreas externas. Operación: funcionamiento comercial del establecimiento y servicios complementarios y cierre (si aplica): medidas de cierre, retiro de instalaciones y restauración básica.

Dentro de este alcance se incluye la identificación de impactos ambientales y sociales, así como la formulación de un plan de manejo ambiental que contempla acciones de mitigación, seguimiento, vigilancia y control.

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.

Consiste en la construcción de un local comercial tipo galera de una planta, destinado a la venta de mercancía seca. Comprende aceras y la habilitación de estacionamientos para clientes, incluyendo espacios reservados para personas con discapacidad.

El proyecto se ejecutará sobre una finca con una superficie de 2,516.07 m², que se utilizará en su totalidad, inscrita bajo el folio real N° 30402255, con código de ubicación N° 8617; con un área de construcción de 1,000.09 m², y está ubicada en la vía principal a la comunidad de Peña Blanca, en la entrada al Residencial Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

4.1 Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación.

Objetivo del Proyecto.

Desarrollar un local comercial de una planta que brinde espacios adecuados para la venta de mercancía seca, garantizando accesibilidad, funcionalidad y seguridad para los usuarios, mediante el uso del suelo y el cumplimiento de normativas técnicas y ambientales.

Justificación del Proyecto.

El proyecto responde a la necesidad de ampliar la oferta comercial dentro de la comunidad de Peña Blanca y el corregimiento de Playa Leona y sus alrededores, en un contexto de crecimiento urbano y demanda de servicios. La zona presenta un desarrollo residencial en aumento, lo que genera la oportunidad de establecer un comercio formal que atienda las necesidades básicas de la comunidad.

El terreno destinado al proyecto se encuentra dentro de un área comercial definida, con acceso directo a la vía principal, sin cobertura vegetal significativa ni cuerpos de agua colindantes. Estas condiciones minimizan los riesgos ambientales y facilitan su integración al entorno. Por tanto, el proyecto categoría I “**LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA**” es ambiental, social y económicamente justificable.

4.2 Mapa a escala que permite visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigido por el Ministerio de Ambiente.



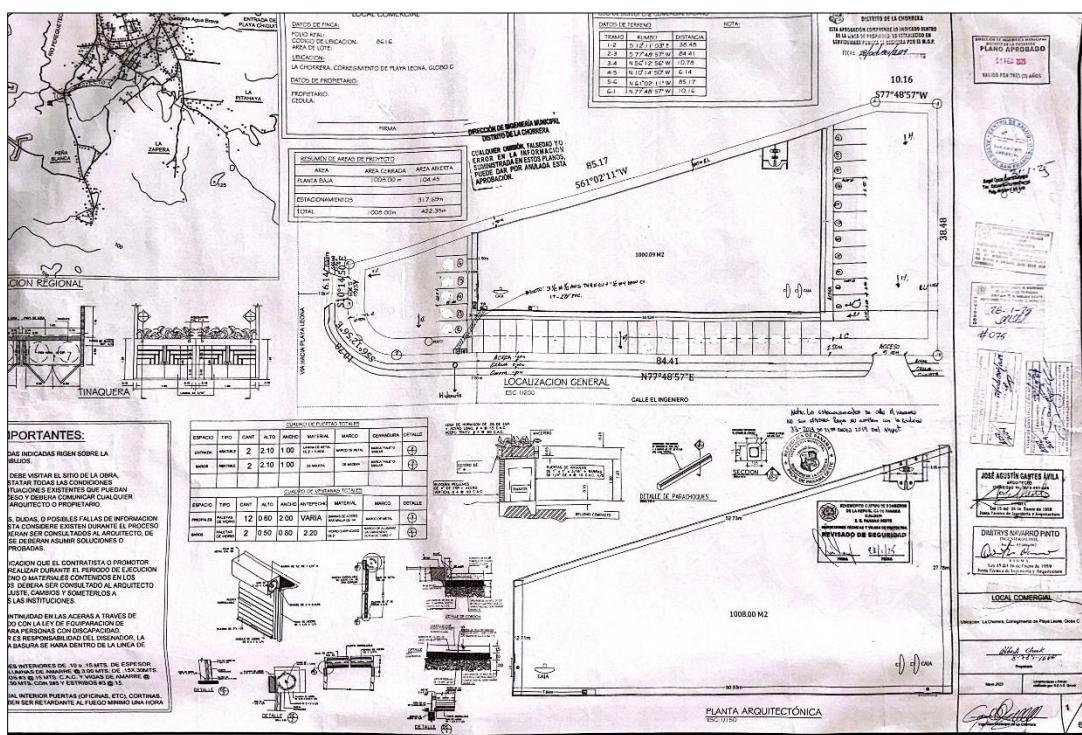
4.2.1 Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.

Cuadro 2. Coordenadas

Vértices del Polígono		
ID	Este (m)	Norte (m)
1	632880.81	976257.93
2	632966.14	976271.31
3	632970.85	976267.17
4	632971.93	976256.51
5	632887.54	976217.80

Plano de proyecto.

Fuente: Promotor, 2025.



4.3 Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.

A continuación, se desarrolla las fases del proyecto.

4.3.1 Planificación.

En esta etapa se definen los aspectos técnicos, legales y ambientales previos al inicio físico del proyecto. Incluye:

Actividades principales:

- ✓ Estudios preliminares del terreno (topografía, catastro, compatibilidad de uso del suelo).
- ✓ Elaboración de planos arquitectónicos, estructurales y técnicos.
- ✓ Tramitación de permisos ante las autoridades competentes (municipio, MiAMBIENTE, bomberos, IDAAN, Naturgy).
- ✓ Contratación de empresa constructora y adquisición de materiales.
- ✓ Presentación y aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

4.3.2 Ejecución.

Comprende de manera integral tanto la fase de construcción y operación el proyecto. En esta fase se lleva a cabo la materialización de los planos a una estructura física para posteriormente se da el paso a la operación del local comercial.

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).

Actividades principales:

- ✓ Limpieza y nivelación del terreno.
- ✓ Trazado y excavación para cimentaciones.
- ✓ Construcción de la estructura (cimientos, columnas, paredes, cubierta).
- ✓ Instalaciones eléctricas, sanitarias, y pluvial.
- ✓ Construcción de aceras perimetrales y estacionamientos.
- ✓ Señalización y adecuaciones para accesibilidad.
- ✓ Instalación de sistemas de ventilación, iluminación y seguridad.

Infraestructura a desarrollar:

- ✓ Preparación del terreno
- ✓ Limpieza, desbroce y nivelación.
- ✓ Trazado de la obra y replanteo según planos.
- ✓ Cementación: Excavaciones y construcción de la base estructural (cimientos, zapatas, losa de cimentación).
- ✓ Estructura: Levantamiento de columnas, vigas, muros y techos según el tipo de sistema constructivo (concreto, acero, mixto, etc.).
- ✓ Instalaciones: Colocación de redes eléctricas, sanitarias, agua potable, desagüe, ventilación y climatización.
- ✓ Acabados: Enchapados, pisos, pintura, carpintería, puertas, ventanas, señalética y detalles estéticos.
- ✓ Instalaciones complementarias: Móbilario comercial, sistemas de iluminación, seguridad, sonido, y tecnologías necesarias.
- ✓ Revisión final y pruebas: Supervisión técnica, pruebas de funcionamiento (electricidad, agua, ventilación), y verificación de calidad.
- ✓ Recepción de obra: Entrega oficial del local terminado, con planos conforme a obra y documentos de garantía.

Equipo y maquinaria a utilizar:

- ✓ Retroexcavadora.
- ✓ Mezcladora de concreto.
- ✓ Camión volquete.
- ✓ Compactadora.
- ✓ Herramientas menores (taladros, soldadoras, cortadoras, herramientas de albañilería, entre otras).

Mano de obra (empleos directos e indirectos generados):

- ✓ Empleos directos: 8 personas (albañiles, electricistas, plomeritos, soldadores, ayudantes generales).
- ✓ Empleos indirectos: Proveedores de materiales, transporte, seguridad, entre otros.

Insumos:

Cemento, arena, grava, carriolas, clavos, tornillos, zinc, bloques, acero, pintura, cables, tuberías de electricidad y fontanería, luminarias, señalización vial. Además de combustible y lubricantes para maquinaria.

Servicios básicos:

- ✓ Agua potable: Se les proporcionara a los trabajadores mediante botellas de agua, adquiridas en comercios de la localidad.
- ✓ Energía eléctrica: Planta eléctrica, para trabajos de soldaduras u otros que sean necesarios.
- ✓ Vías de acceso: Carretera asfaltada principal con acceso directo al terreno, vía a la comunidad de Peña Blanca, entrada al Residencial Peña Blanca.
- ✓ Transporte público: Ruta existente de autobuses y taxis sobre la vía principal desde al La Chorrera centro hacia la comunidad de Peña Blanca.
- ✓ Aguas residuales: El promotor contratará a una empresa los servicios portátiles para las necesidades de los trabajadores y les proveerá el mantenimiento y limpieza.

4.3.2.2 Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, sistema de tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros).

Actividades principales:

- ✓ Funcionamiento regular del local comercial.
- ✓ Recepción y almacenamiento de mercancía seca.
- ✓ Atención al público.
- ✓ Limpieza y mantenimiento de instalaciones.
- ✓ Manejo y disposición de residuos sólidos comerciales para su disposición.

Infraestructura operativa:

- ✓ Local comercial acondicionado y equipado.
- ✓ Estacionamientos operativos.
- ✓ Área de carga y descarga.
- ✓ Áreas administrativas, sanitarias y de servicio.

Mano de obra (empleos directos e indirectos generados):

- ✓ Empleos directos: 5 personas (vendedores, administradores, personal de limpieza y seguridad).
- ✓ Empleos indirectos: Proveedores de productos, servicios de mantenimiento, vigilancia externa, reciclaje o disposición final.

Insumos en operación:

- ✓ Material de oficina, productos de limpieza, bolsas para desechos, papelería comercial.
- ✓ Equipos eléctricos: computadoras, cajas registradoras, luminarias.

Servicios básicos:

- ✓ Agua potable: Red pública (IDAAN).
- ✓ Alcantarillado: Se construirá un sistema de tratamiento de aguas residuales (tanque séptico) para el local comercial, a su vez descargará al sistema de alcantarillados del residencial.
- ✓ Energía eléctrica: Red de suministro eléctrico. (Naturgy).
- ✓ Recolección de basura: Servicio del contratista autorizado (Veolia) al relleno sanitario de La Chorrera.
- ✓ Internet y telefonía: Servicios disponibles en el sitio.
- ✓ Transporte público: Ruta existente de autobuses y taxis desde La Chorrera centro hacia la comunidad de Peña Blanca.

4.3.3 Cierre de la actividad, obra o proyecto.

El proyecto no contempla una fase de cierre formal, ya que está diseñado para operar de manera continua e indefinida. No obstante, en caso de cese de operaciones, se asumiría una eventual fase de desmantelamiento, que podría implicar:

- ✓ Retiro de mobiliario y equipos.
- ✓ Cierre físico de accesos.
- ✓ Limpieza general y desconexión de servicios básicos.
- ✓ Disposición adecuada de residuos generados.

Cualquier futura desinstalación deberá realizarse bajo lineamientos ambientales y de seguridad vigentes.

4.3.4 Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.

El desarrollo del proyecto se estima que tomará aproximadamente seis (6) meses en total, divididos en tres fases: planificación, construcción y operación. A continuación, se describen las actividades por fase y el tiempo estimado para cada una.

Cuadro 3. Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades.

Fase de Planificación	
Actividades	Tiempo de desarrollo
Gestión de trámites y permisos ante el Municipio de La Chorrera, MiAMBIENTE, IDAAN, Naturgy y demás entidades.	Un (1) mes
Elaboración de planos y estudios técnicos (estructurales, eléctricos, sanitarios).	
Contratación de la empresa constructora y adquisición de materiales.	
Fase de Construcción	
Actividades	Tiempo de desarrollo
Limpieza del terreno y nivelación.	Cuatro (4) meses
Excavación y colocación de cimientos.	
Construcción de la estructura principal del local (paredes, columnas, techo).	
Instalación de sistemas eléctricos y sanitarios internos.	
Construcción de aceras, estacionamientos y accesos para personas con discapacidad.	
Colocación de señalización vial, detalles arquitectónicos y acabados.	
Instalación de luminarias, mobiliario básico y sistema de drenaje pluvial.	
Fase de Operación	
Actividades	Tiempo de desarrollo
Reclutamiento y capacitación del personal operativo.	Un (1) mes
Instalación de mobiliario, estanterías, equipos de oficina y cajas registradoras.	
Inicio de operaciones comerciales.	
Funcionamiento regular del local con venta de mercancía seca, atención al público y recepción de mercancías.	
Fase de Cierre (No aplicable). Aunque el proyecto no contempla una fase de cierre formal por tratarse de un comercio de operación continua, en caso de abandono futuro se realizarán actividades como retiro de equipos, limpieza del sitio y desconexión de servicios, de acuerdo con las normativas ambientales y municipales vigentes.	

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

4.5 Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases.

El manejo y disposición de desechos y residuos es el conjunto de acciones técnicas, operativas y normativas destinadas a recolectar, clasificar, almacenar, transportar y tratar y eliminar de forma segura y responsable los residuos sólidos, líquidos, gaseosos o peligros durante la construcción y operación del proyecto. Su objetivo es minimizar impactos negativos al ambiente y proteger la salud pública.

4.5.1 Sólidos.

Fase de Planificación:

- ✓ Tipo de residuos: Documentos, empaques de oficina, materiales de oficina en desuso.
- ✓ Manejo: Segregación en reciclables y no reciclables. Recolección interna en recipientes.
- ✓ Disposición: Entrega a empresa recolectora encargada para su disposición al relleno sanitario autorizado o centro de reciclaje si aplica.

Fase de Construcción:

- ✓ Tipo de residuos: Restos de bloques, madera, bolsas de cemento vacías, cables, metales, empaques de materiales u otros.
- ✓ Manejo: Acopio en área designada dentro del sitio de la obra.
- ✓ Disposición: Recolección y transporte por empresa autorizada hacia relleno sanitario autorizado.

Fase de Operación:

- ✓ Tipo de residuos: Desechos comerciales (cartón, papel, empaques, bolsas, desechos orgánicos de empleados).
- ✓ Manejo: Colocación de contenedores para la disposición de los desechos.
- ✓ Disposición: Recolección y transporte por empresa autorizada hacia relleno sanitario.

Fase de Cierre (si aplica):

- ✓ Tipo de residuos: Mobiliario desechado, materiales de oficina, restos de equipos.
- ✓ Manejo y disposición: Evaluación para reutilización, donación o venta. Resto enviado a disposición final a relleno sanitario autorizado.

4.5.2 Líquidos.

Fase de Planificación:

- ✓ Tipo de residuos: Aguas grises de uso administrativo.
- ✓ Manejo: Uso temporal de baño conectado a tanque séptico si aplica.
- ✓ Disposición: Descarga en red sanitaria.

Fase de Construcción:

- ✓ Tipo de residuos: Aguas servidas de baños portátiles para trabajadores, aguas de limpieza de herramientas.
- ✓ Manejo: Instalación de baños portátiles.
- ✓ Disposición: Contratación de empresa para el vaciado, limpieza y disposición final autorizada.

Fase de Operación:

- ✓ Tipo de residuos: Aguas servidas de baños y fregaderos.
- ✓ Manejo: A través de tanque séptico con conexión al sistema de alcantarillado público del residencial.
- ✓ Disposición: A través de red sanitaria regulada por IDAAN.

Fase de Cierre (si aplica):

- ✓ Tipo de residuos: Agua residual de limpieza final.
- ✓ Manejo y disposición: Uso de productos biodegradables. Eliminación en red sanitaria.

4.5.3 Gaseosos.

Fase de Planificación:

- ✓ Tipo: No se generan emisiones relevantes.

Fase de Construcción:

- ✓ Tipo de emisiones: Polvo (PM10), gases de combustión de maquinaria.
- ✓ Manejo: Humedecimiento el terreno. Mantenimiento periódico de maquinaria.

Fase de Operación:

- ✓ Tipo: Emisiones mínimas por ventilación natural o aire acondicionado. Emisiones indirectas por transporte de mercancía.
- ✓ Manejo: Ventilación adecuada.
- ✓ Disposición: No se requiere disposición especial.

Fase de Cierre:

- ✓ Tipo: No se anticipan emisiones relevantes.

4.5.4 Peligrosos.

Fase de Planificación:

- ✓ Tipo: Ninguno relevante.

Fase de Construcción:

- ✓ Tipo: Restos de pinturas, solventes, aceites usados, baterías, envases contaminados.
- ✓ Manejo: Almacenamiento en contenedores y en área techada.
- ✓ Disposición: Retiro por empresa autorizada para su disposición final.

Fase de Operación:

- ✓ Tipo: Posibles residuos eléctricos o electrónicos, lámparas fluorescentes, productos de limpieza.
- ✓ Manejo: Acopio temporal en contenedores apropiados.
- ✓ Disposición: Entrega a gestores autorizados para reciclaje o disposición final al relleno sanitario autorizado.

Fase de Cierre (si aplica):

- ✓ Tipo: Desechos peligrosos residuales (si quedan productos químicos o electrónicos).
- ✓ Manejo y disposición: Retiro completo y disposición o tratamiento adecuado.

4.6 Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT.

El terreno en el cual se propone la ejecución del proyecto, fue originalmente parte de una finca madre que formaba parte del desarrollo de un residencial previamente aprobado, en el cual los propietarios gestionaron y solicitaron, ante Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), la asignación del uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial, correspondiente.

Mediante la Resolución N° 240-2014, del 16 de abril de 2014, se asignó formalmente a la finca en cuestión un uso de suelo, por lo que esta asignación se encuentra vigente y fue emitida en el marco del ordenamiento territorial aprobado para la zona.

El terreno del proyecto, fue objeto de un proceso de segregación y designado por los propietarios como uso comercial (*C1 Comercial de Barrio*), por lo cual y se considera que el uso de suelo ya fue debidamente otorgado y forma parte del historial del desarrollo original, por lo tanto, no es necesario realizar nuevamente la solicitud de uso de suelo para el proyecto propuesto, ya que este cumple con la

normativa y el esquema de ordenamiento territorial. Se adjunta en los Anexos la Resolución N° 240-2014.

4.7 Monto global de la inversión.

El proyecto tendrá un monto inversión de aproximadamente ochenta mil balboas (B/. 80,000.00).

4.8 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.

- ✓ Constitución Política de la República de Panamá de 1972, que en el Capítulo Séptimo del Título III en los artículos 114 al 117 nos habla del régimen ecológico.
- ✓ Ley N° 8 de 25 de marzo de 2015. Crea el Ministerio de Ambiente y dicta otras disposiciones.
- ✓ Ley No 41 de 1 de julio de 1998. Ley General del Ambiente de la República de Panamá. 1998.
- ✓ Ley N° 1 de 3 de febrero de 1994, “Por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá y se dictan otras disposiciones”. Esta ley acota, en su capítulo I, que su finalidad es la protección, conservación, mejoramiento, acrecentamiento, educación, manejo y aprovechamiento de los recursos forestales del país.
- ✓ Ley N° 24 de 7 de junio de 1995, “Por la cual se establece la Legislación de Vida Silvestre y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Ley No. 14 (18/mayo/2007) que adopta el Código Penal en su Título XIII sobre Delitos contra el Ambiente.
- ✓ Decreto Ejecutivo N° 1 del 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, General del Ambiente de la República de Panamá. Modificado por el Decreto Ejecutivo N° 2 del 27 de marzo de 2024.
- ✓ Resolución N.º AG-0235-2003-09-16 de la ANAM “Por la cual se establece la tarifa para el pago en concepto de Indemnización Ecológica, por expedición de los permisos de tala raza y eliminación de sotobosque o formaciones de gramíneas, que se requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructuras y edificaciones.
- ✓ Decreto Ejecutivo 2 de 15 de febrero de 2008. Por el cual se reglamenta la Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción.
- ✓ Decreto de Gabinete No 68 del 31 de marzo de 1970. Centraliza la responsabilidad de atender los riesgos profesionales en la Caja de Seguro Social (CSS), para los servidores públicos y privados.

- ✓ Resolución No 506 del 6 de octubre de 1999, MICI reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000. Higiene y Seguridad industrial en Ambientes de Trabajo en donde se generen Ruidos.
- ✓ Resolución No 124 del 20 de marzo del 2001. Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 Higiene y seguridad Industrial, para el control de la contaminación atmosféricas en ambientes de trabajo producida por sustancias químicas.
- ✓ Resolución No CDZ 003/99 del 11 de febrero de 1999. Consejo de directores de Zona de los Cuerpos de Bomberos de la República de Panamá; Manual Técnico de seguridad para las Instalaciones, almacenamiento, Manejo, Distribución y Transporte de Productos Derivados del Petróleo.
- ✓ Resolución Nº45,588-2011 -J.D. "Reglamento General de Prevención de los Riesgos Profesionales y de seguridad e higiene en el trabajo.
- ✓ Decreto Ejecutivo 17 de 20 de mayo de 2009. Por la cual se reglamenta el artículo 89 del Decreto de Gabinete No. 252 de 30 de diciembre de 1971 (Código de Trabajo) y se toman medidas en relación con los subcontratistas.
- ✓ Decreto Ejecutivo N.º 306, de 4 de septiembre de 2002. Que adopta el reglamento para el control del ruido en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como ambientes laborales. (G. O. 24, 635). Modificado por el Decreto Ejecutivo Nº 1 de 15 de enero de 2004 (G.O. 24,970).
- ✓ Resolución Nº 506, de 6 de octubre de 1996. Por el cual se aprueba el reglamento técnico DGNI-COPANIT 44-2000 Higiene y seguridad industrial. Condiciones de Higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido. (G.O. 24,163), la cual establece las medidas para mejorar las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo donde se genere ruido que por sus características, niveles y tiempo de exposición sean capaces de alterar la salud de los trabajadores, así como la correlación entre los niveles máximos permisibles de ruido y los tiempos máximos de exposición por jornada de trabajo.
- ✓ Decreto Ejecutivo N.º 1 (de 15 de enero de 2004). Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales. Normas de Calidad de Agua.
- ✓ Reglamento Técnico DGNTI- COPANIT 35 – 2019. Agua. Descarga de Efluentes líquidos a cuerpos y masa de aguas continentales y marinas.
- ✓ Normas de Calidad de Suelos • Decreto Ejecutivo N.º 2 de 14 de enero de 2009, que establece la Norma Ambiental de Calidad de Suelo para Diversos Usos. Ésta es de aplicación nacional y, se aplica de manera directa. Normas para el Manejo de Hidrocarburos.
- ✓ Ley N. ª 6 de 11 de enero de 2007. Que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio

Nacional. Establece disposiciones generales sobre la utilización, el manejo, transporte y disposición de este tipo de desechos.

5. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO.

El ambiente físico hace referencia al conjunto de elementos naturales y artificiales que conforman las características geográficas, geológicas, climáticas e hidrológicas de un área determinada. Incluye componentes como el relieve, suelo, clima, aire, cuerpos de agua, calidad del agua, y las condiciones topográficas.

5.3 Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.

El sitio del proyecto será destinado a la construcción de un local comercial, orientado a la atención de residentes del área y visitantes. Actualmente el terreno se encuentra impactado, sin vegetación, con acceso directo desde la vía principal de la comunidad de Peña Blanca, y rodeado de infraestructuras de tipo residencial y comercial.

5.3.1 Caracterización del área costera marina.

El proyecto no se encuentra dentro ni en proximidad a zonas costeras marinas. No hay presencia de playas, humedales, manglares ni otros ecosistemas marino-costeros en el área de influencia directa o indirecta del proyecto.

5.3.2 La descripción de uso de suelo.

En el pasado el sitio y sus alrededores era constituido por fincas para la actividad agropecuaria de ganadería; a medida que pasaron los años se fue desarrollando y cambiando el uso del suelo a tipo residencial urbanístico. El uso de suelo actual está categorizado como urbano-residencial y comercial, adecuado para desarrollos inmobiliarios y de servicios. El área circundante ha experimentado un crecimiento urbanístico, incluyendo residenciales, comercios menores y equipamientos básicos.

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

Los terrenos colindantes presentan un uso mixto: residencial, comercial y de servicios. Quedan pocas zonas de los sitios colindantes donde se desarrolla la actividad ganadera. No se identifican zonas industriales, ni áreas naturales protegidas en las cercanías.

Colindantes con el terreno del proyecto:

- Norte: Limita con la calle El Ingeniero.
- Sur: Limita con el terreno Nacional y resto de la Finca N° 1458.
- Este: Limita con el camino de tierra.
- Oeste: Limita con el resto de la Finca N° 1458.

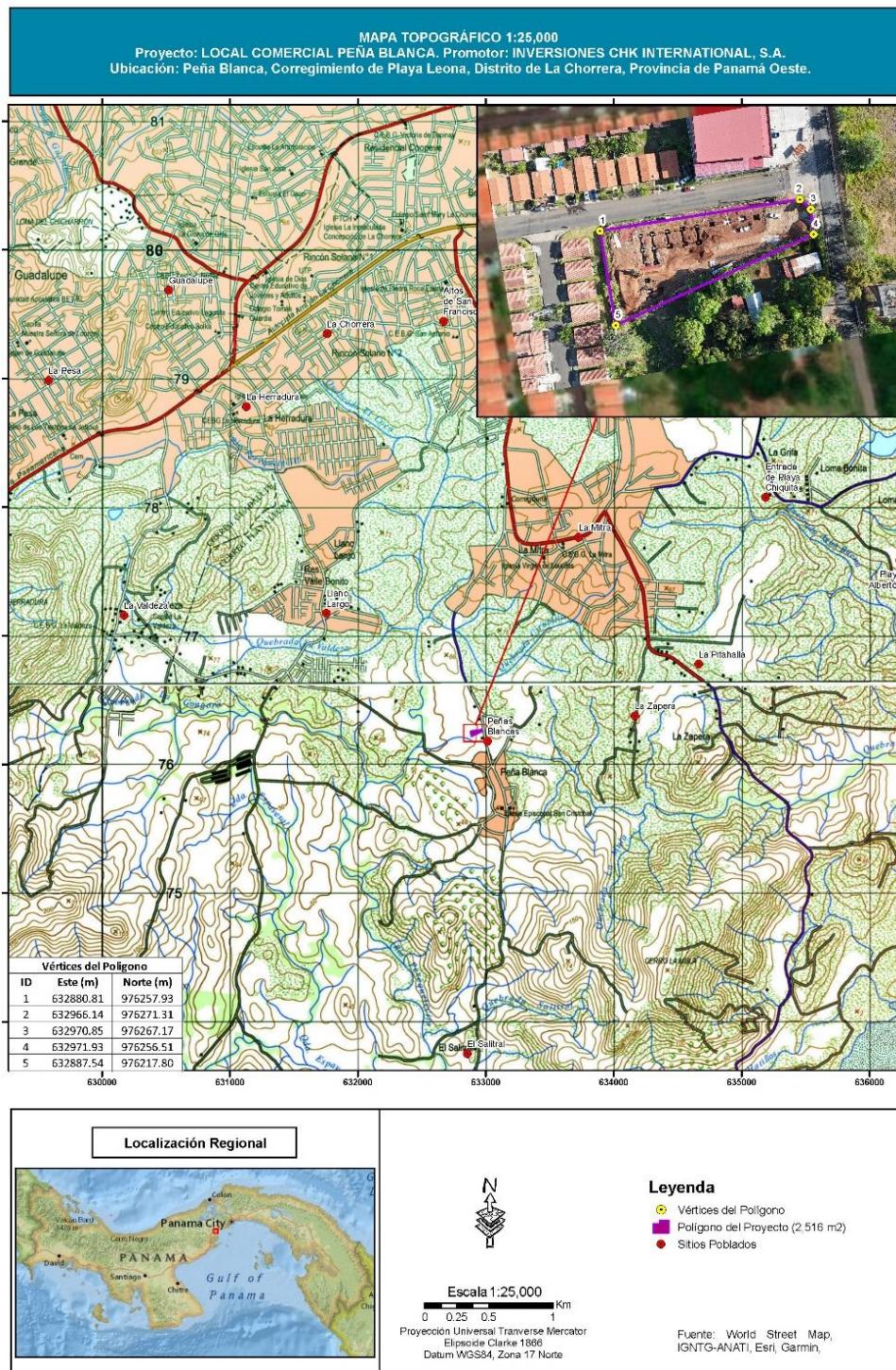
5.4 Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento.

Dado que la topografía del terreno es completamente plana y el suelo ha sido previamente intervenido, no se identifican zonas con riesgo de erosión o deslizamiento dentro del sitio ni en sus alrededores.

5.5 Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.

La topografía actual es plana, lo cual minimiza la necesidad de movimientos significativos de tierra. Se prevé un mínimo ajuste de nivelación para adecuación del terreno al diseño de la infraestructura, sin requerir cortes o rellenos de magnitud significativa.

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.

No existen cuerpos de agua superficiales dentro ni adyacentes al sitio del proyecto.

5.6.1 Calidad de aguas superficiales.

Al no existir cuerpos de agua en el área del proyecto ni en su proximidad, no se identifican fuentes susceptibles de contaminación directa.

5.6.2 Estudio Hidrológico.

No aplica, ya que no existe cuerpos de agua naturales, ni dentro del terreno, ni en su colindancia.

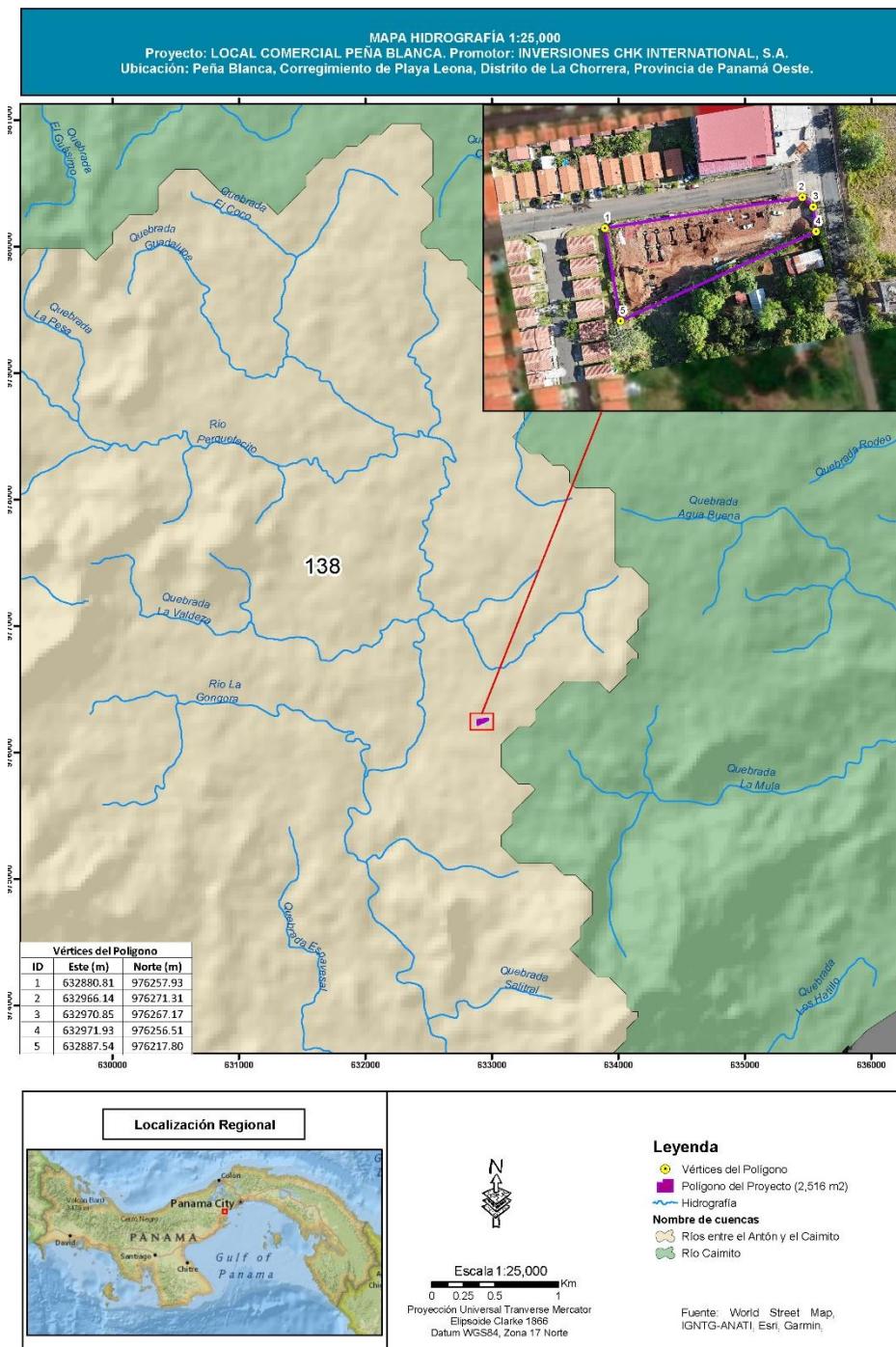
5.6.2.1 Caudales (máximo, mínimo y promedio anual).

El área no posee caudales naturales debido a la ausencia de ríos o quebradas.



Foto. Consultores ambientales, 2025.

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.

La calidad del aire en la zona es buena, con mínimas fuentes de emisión cercanas. No se identifican industrias contaminantes en el entorno inmediato. Durante la fase de construcción, se implementarán controles para mitigar emisiones de polvo. En la interpretación de los resultados del Informe del Monitoreo de Calidad del Aire Ambiental para el proyecto indica que *“Las mediciones reflejan condiciones momentáneas de calidad del aire durante la hora de monitoreo. Tanto las concentraciones de PM2.5 como de PM10 están por debajo de los límites recomendados, lo que indica una buena calidad del aire durante ese periodo”*. El informe se adjunta en los anexos.

5.7.1 Ruido.

El nivel de ruido actual es moderado, influenciado principalmente por el tránsito vehicular de la vía principal. El proyecto generará niveles temporales de ruido durante la fase de construcción, pero estos se mantendrán dentro de los límites establecidos por la normativa. En la interpretación de los resultados del Informe del Monitoreo de Ruido Ambiental para el proyecto indica que *“Máximo (LMax) y Mínimo (LMin): El valor máximo de 60.3 dB y el mínimo de 48.2 dB reflejan pocas fluctuaciones en los niveles de ruido. El LEQ de 53.30 dB indica que, a lo largo del periodo de medición, el nivel promedio de ruido fue de aproximadamente 53.30 dB, lo que podría sugerir un ambiente con una fuente de ruido bajo”*. El informe se adjunta en los anexos.

5.7.3 Olores.

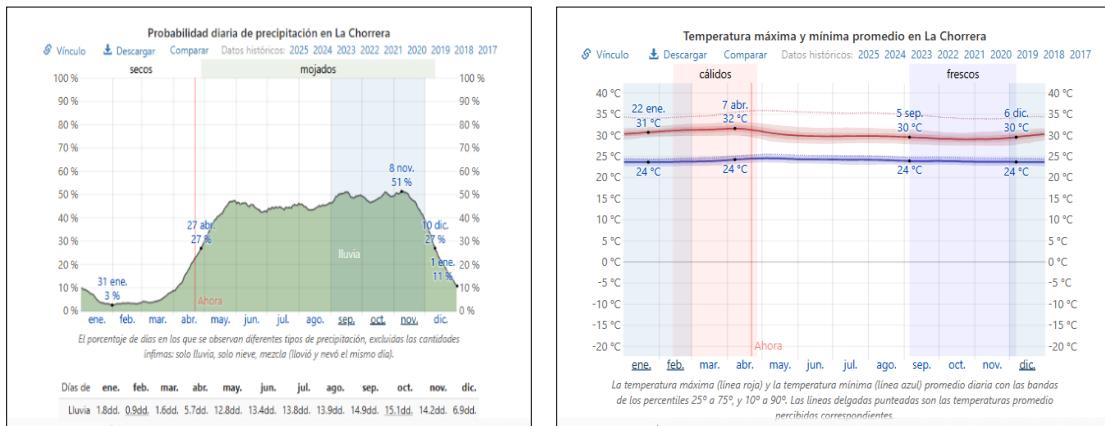
No se identifican fuentes permanentes de olores molestos en el área. Durante la fase constructiva se prevé una adecuada gestión de residuos y materiales para evitar generación de olores indeseados.

5.8 Aspectos Climáticos.

Los aspectos climáticos, en términos generales, se refieren a las condiciones atmosféricas características de un lugar, observadas a lo largo de un período de tiempo largo, como un año o más. Incluyen elementos como la temperatura, la presión, la humedad, las precipitaciones y el viento, así como los factores que los determinan, como la latitud, la altitud.

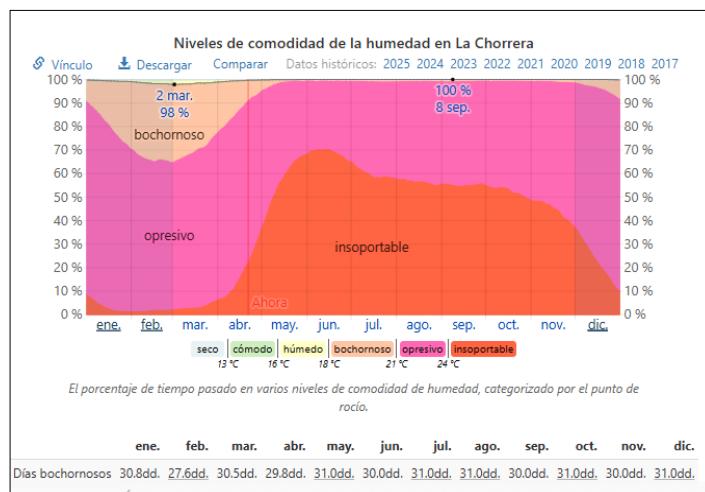
5.8.1 Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.

- ✓ **Precipitación:** En La Chorrera, la temporada de lluvia es nublada, la temporada seca es ventosa y parcialmente nublada y es muy caliente y opresivo durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 24 °C a 32 °C y rara vez baja a menos de 23 °C o sube a más de 33 °C. El promedio de lluvia durante 31 días móviles en el otoño en La Chorrera disminuye rápidamente, comenzando la estación con 183 milímetros y rara vez excede 289 milímetros o baja a menos de 91 milímetros y la estación termina con 140 milímetros, y rara vez excede 234 milímetros o baja a menos de 53 milímetros. El promedio de la acumulación máxima de 31 días es 203 milímetros el 29 de octubre.



- ✓ **Temperatura:** Solamente hay una estación meteorológica, Aeropuerto Internacional de Albrook "Marcos A. Gelabert", en nuestra red adecuada para usarla como representante de los registros históricos de temperatura y punto de rocío de La Chorrera. A una distancia de 31 kilómetros de La Chorrera, más cerca de nuestro límite de 150 kilómetros, esta estación se considera suficientemente cerca para confiarnos en ella como nuestra fuente principal de registros de temperatura y punto de rocío. Los registros de la estación se corrigen tomando en cuenta la diferencia de altitud entre la estación y La Chorrera, de conformidad con la International Standard Atmosphere y con el cambio relativo entre las dos ubicaciones indicado en la reanálisis para la época de satélites MERRA-2.

- ✓ **Humedad:** Se basa el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que, aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda. El nivel de humedad percibido en La Chorrera, debido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es bochornoso, opresivo o insoportable, no varía considerablemente durante el año, y permanece entre el 1 % del 99 %.



- ✓ **Presión atmosférica:** El viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora. La velocidad promedio del viento por hora en La Chorrera aumenta rápidamente durante el otoño, y aumenta de 8.3 kilómetros por hora a 12.2 kilómetros por hora durante el transcurso de la estación.

6. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO.

El ambiente biológico está conformado por los componentes vivos del entorno, incluyendo la flora, fauna, hábitats, y ecosistemas presentes en un área determinada. Abarca tanto las especies individuales como sus interacciones, distribución y estado de conservación.

6.1 Características de la Flora.

Actualmente, el sitio del proyecto no presenta cobertura vegetal significativa, debido al impacto previo por actividades del residencial colindante. No se observaron árboles, arbustos, ni hierbas de ningún tipo durante la visita técnica.



Foto. Consultores ambientales, 2025.

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

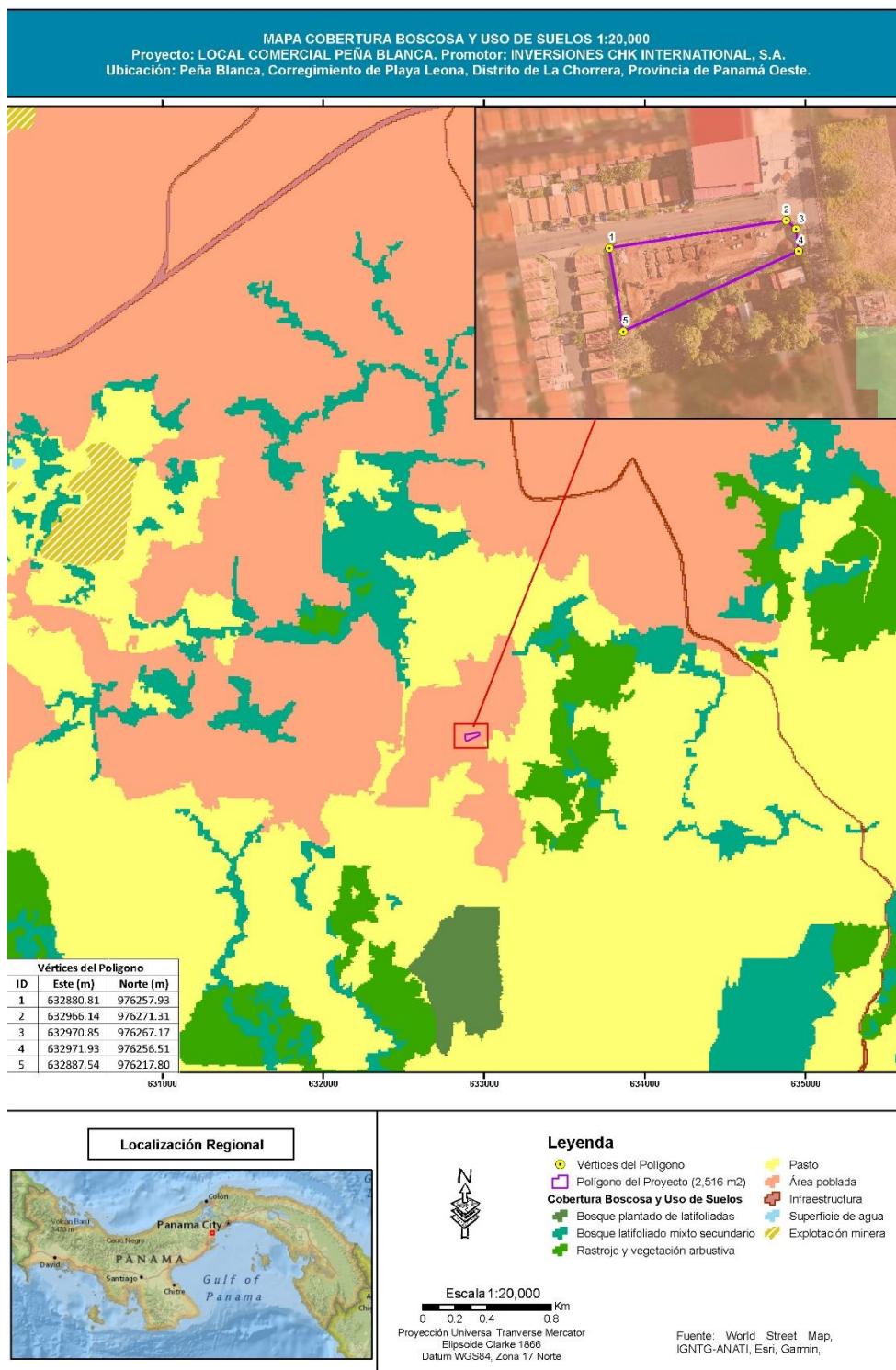
No se identifican formaciones vegetales dentro del predio, por lo tanto, los estratos son inexistente. Tampoco se identificaron especies exóticas, invasoras, endémicas, amenazadas o en peligro de extinción dentro del sitio o en su proximidad inmediata, ya que el terreno no conserva cobertura vegetal alguna.

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 requisito exigido por el Ministerio de Ambiente.

Debido a la ausencia total de vegetación, no se realizó un inventario forestal. No existen árboles ni individuos forestales que deban ser registrados, removidos, ni compensados. El terreno carece de valor forestal.

6.1.3 Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisito exigido por el Ministerio de Ambiente.



6.2 Características de la fauna.

La intervención previa del terreno y la eliminación de cobertura vegetal han generado condiciones no aptas para fauna silvestre. No se observaron rastros de especies residentes o migratorias en el área del proyecto.

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

A pesar de la evidente ausencia de hábitat, se aplicó una inspección visual directa como método de verificación. La inspección consistió en una visita técnica al sitio, con observación durante el día (entre las 7:30 a.m. y 10:00 a.m.), recorriendo todo el perímetro y puntos internos, por lo que no se detectó fauna durante el recorrido.

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.

Debido al entorno urbanizado, no se identificaron especies faunísticas asociadas directamente al sitio del proyecto. Sin embargo, en áreas más abiertas y con algo de vegetación dentro del residencial o zonas verdes cercanas, podrían encontrarse especies comunes como: Aves urbanas: Paloma común (*Columba livia*), gorrión (*Passer domesticus*), zanate (*Quiscalus mexicanus*). Reptiles menores: lagartijas (*Anolis spp.*). Insectos comunes: mariposas, hormigas, abejas. Estas especies no están en categorías de amenaza ni dependen del hábitat del sitio a intervenir.

7. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO.

El ambiente socioeconómico comprende el conjunto de condiciones sociales, culturales y económicas que caracterizan a una población en un área determinada. Incluye aspectos como la demografía, educación, salud, ocupación, infraestructura social, servicios públicos.

7.1 Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.

El proyecto se encuentra ubicado en la vía que conduce a la comunidad de Peña Blanca, en el corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, es una zona con una dinámica creciente de desarrollo urbano y comercial. El área circundante presenta una combinación de zonas residenciales formales, pequeños comercios y servicios, lo que indica un proceso de consolidación urbana.

Entre las características socioeconómicas generales del área se destacan:

Población: Predomina una población de familias jóvenes y adultos trabajadores. La comunidad es mixta, con residentes permanentes y personas que se desplazan diariamente a centros laborales cercanos o la ciudad de Panamá.

Economía local: Se basa en actividades comerciales como Mini Super, servicios, trabajos en el sector público y privado, y algunos emprendimientos propios como los food truck, de venta de comida rápida. La cercanía a vías principales favorece el comercio local.

Servicios e infraestructura: La zona cuenta con servicios básicos como agua potable suministrada por pozo subterráneo o también por el IDAAN, energía eléctrica de Naturgy, recolección de residuos o basura por la empresa VEOLIA, transporte público de autobuses de rutas internas que van desde Peña Blanca hacia el centro de La Chorrera, también existen el servicio de taxis, uber o indriver, acceso a centros educativos como la escuela de Peña Blanca, CBG de La Mitra, centros de salud, comercios y lugares recreativos.

En general, el área de influencia del proyecto se caracteriza por una población urbana en crecimiento, con acceso a servicios básicos, y una estructura económica orientada al comercio y los servicios.

7.1.1 Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.

Los indicadores demográficos son datos cuantitativos que permiten analizar las características de una población en un área específica. Estos pueden incluir tamaño de la población, densidad poblacional, edad, sexo, tasas de natalidad, mortalidad, migración, entre otros. Son esenciales para comprender el contexto social donde se desarrollará un proyecto y para evaluar sus posibles impactos.

Población.

La Chorrera es uno de los cinco distritos que integran la provincia de Panamá Oeste. La ciudad homónima es la capital del distrito y de la provincia. Con una población de 258, 221 habitantes según el censo de 2023, es el cuarto distrito más poblado de Panamá y el segundo más poblado de la provincia (superado solamente por el distrito de Arraiján).

El corregimiento de Playa Leona tiene 10,309, según el censo de 2023, fue fundada el 14 de noviembre de 1909 y su representante es Edwin Pinto. El corregimiento de Playa Leona está en el distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste. La comunidad de Peña Blanca se encuentra dentro de este corregimiento.

La historia de Peña Blanca se divide en dos partes: La primera cuando dichas tierras pertenecían al terrateniente Tomás Herrera en el año de 1875. La segunda época, con la llegada de cuatro familias de oriundas de Polanco de Capira los Torres, Madrid, Ortega y Rodríguez que se dedicaban a la agricultura. Con una pequeña aldea de interioranos, se construye la primera escuela y el primer camino de penetración hacia La Chorrera, dichos moradores encuentran una piedra de dos metros de altura de color blanco, naciendo el nombre de “Peña Blanca”.

Cuadro 4.

Distribución de la Población por provincia, distrito y corregimiento		
provincia de Panamá Oeste	distrito de La Chorrera	corregimiento de Playa Leona
542,370 hab.	230,751 hab.	10,309 hab.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC).

Distribución por sexo y edad.

El corregimiento de Playa Leona comprende una población total de 10,309 habitantes; de las cuales 5,054 corresponden al sexo femenino y 5,255 al sexo masculino.

Cuadro 5.

Sexo	Provincia de Panamá Oeste	Distrito de La Chorrera	Corregimiento de Playa Leona
Mujeres	277,555	117,948	5,054
Hombres	264,815	112,803	5,255
Total	542,370	230,751	10,309

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC).

Hay más hombres que mujeres en todas las edades (50.98% vs. 49.52%), esto indica una población ligeramente mayor de hombres, aunque la distribución por género es bastante equilibrada.

La población infantil (0-4 años) representa un 7.63% del total, lo cual sugiere alta natalidad o presencia de familias jóvenes.

Las personas mayores de 80 años apenas representan un 3.06%, lo que indica una baja proporción de adultos mayores, común en zonas rurales o de migración reciente.

Cuadro 6.

Distribución de sexo y edad en el corregimiento de PLAYA LEONA			
Edades	Mujeres	Hombres	Total
0-4	332	370	702
5-9	400	430	830
10-14	428	498	926
15-19	452	396	848
20-24	426	417	843
25-29	323	357	680
30-34	351	336	687
35-39	380	412	792
40-44	466	426	892
45-49	415	414	829
50-54	326	356	682
55-59	214	298	512
60-64	171	184	355
65-69	148	119	267
70-74	67	94	161
75-79	62	65	127
80 y más	93	83	176
Total	5,054	5,255	10,309

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC).

Tasa de Crecimiento.

El distrito de La Chorrera ha experimentado un notable aumento poblacional en los últimos años. Aumento poblacional: En 2023, la población de La Chorrera era de 258,221 habitantes, lo que lo convierte en el cuarto distrito más poblado de Panamá. Entre los años 2010 y 2023, la población de la provincia de Panamá Oeste, donde se encuentra La Chorrera, aumentó un 50.6%.

De acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo XII Censo de Población y VIII de Vivienda de Panamá: Año 2023 en la última década, la población en el corregimiento de Playa Leona ha tenido un incremento; entre el

año 2010 (16,951 habitantes) y el 2023 (45,878 habitantes) el aumento fue del 170.65%.

El corregimiento de Playa Leona ha experimentado un crecimiento poblacional significativo en las últimas décadas. Según datos del censo de 2010, la población aumentó 3,501 habitantes, lo que representa una tasa de crecimiento del 11.38% en 13 años.

Distribución étnica y cultural.

La provincia de Panamá Oeste, incluyendo La Chorrera es conocida por su diversidad cultural. Sin embargo, se realizan eventos como Festivales que se celebran en diferentes épocas del año, donde se destaca el legado afrodescendiente de la región.

Migraciones.

La Chorrera ha sido un destino principal para la migración interna en Panamá. En los últimos años, el distrito ha recibido más de 58,000 nuevos habitantes, lo que ha contribuido a su crecimiento y transformación social. Este fenómeno ha traído consigo desafíos como el aumento de la delincuencia y la presión sobre los servicios públicos.

7.2 Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto a través del Plan de participación ciudadana).

El Plan de Participación Ciudadana es una herramienta clave dentro del proceso de evaluación ambiental que busca involucrar a la comunidad local en la toma de decisiones relacionadas con un proyecto.

Como parte del Estudio de Impacto Ambiental, se llevó a cabo un Plan de Participación Ciudadana con el objetivo de informar, consultar y recoger las opiniones, percepciones y preocupaciones de los residentes del área de influencia, asegurando que sus intereses y necesidades sean considerados en el diseño y ejecución del proyecto categoría I "**Local Comercial Peña Blanca**". Este plan incluyó dos actividades principales:

Distribución de volantes informativas: Se entregaron volantes en el área residencial adyacente al terreno donde se desarrollará el proyecto. Estas volantes contenían

información sobre la descripción del proyecto, y los posibles impactos ambientales y socioeconómicos con las medidas de mitigación a implementar.

Aplicación de encuestas: Se aplicaron diez (10) encuestas a residentes seleccionados de forma aleatoria, con preguntas dirigidas a conocer su percepción sobre el proyecto.

Población.

La muestra estuvo compuesta por personas residentes en la comunidad de Peña Blanca. El objetivo de la participación es de informar de manera directa y clara sobre el proyecto, conocer las percepciones y recomendaciones de la comunidad.

Para determinar el tamaño de la muestra a encuestar, se tomó en cuenta los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, actualizado del corregimiento de Playa Leona, en la comunidad de La Mita, donde la comunidad de Peña Blanca forma parte.

La fórmula utilizada para calcular el tamaño de la muestra es:

Formula:

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

Dónde:

n = tamaño de muestra

N = tamaño de la población

Z = Nivel de confianza (constante)

e = error de estimación máximo aceptado.

q = nivel de probabilidad de ocurrencia

p = nivel de probabilidad de No ocurrencia.

Para calcular el tamaño de la muestra para una población de 6,287 habitantes, con los siguientes parámetros estándar:

Datos:

- N = 6,287 (Población)
- Z = 1.96 (nivel de confianza para 95%)
- p = 0.5 (Proporción máxima de variabilidad)
- q = 1 – p = 0.5 (Proporción complementaria)
- n = 10 (Tamaño de la muestra).
- e = 0.31 (margen de error).

Aplicando la formula:

Sustituyendo:

$$6287 \times (1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5$$

$$\overline{(0.31)^2 \times (6287 - 1) + (1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5}$$

$$6287 \times 3.8416 \times 0.25 = 6287 \times 0.9604 = 6032.17$$

$$\overline{0.0961 \times (6286)} = 6039.35$$

$$3.8416 \times 0.25 = 0.9604$$

$$6039.35 + 0.9604 = 6040.31$$

$$\begin{array}{rcl} n= & 6032.17 \\ & \hline & = 0.9986 \text{ Encuestas.} \\ & 6040.31 \end{array}$$

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

Introducción.

Como parte del proceso de evaluación ambiental del proyecto categoría I “**Local Comercial Peña Blanca**”, se aplicaron diez (10) encuestas el día 17 de abril de 2025, a residentes de la comunidad de Peña Blanca, con el objetivo de conocer su percepción sobre el proyecto y sus posibles impactos. A continuación, se presenta el análisis de los resultados obtenidos.

Datos generales de los entrevistados.

Sexo de los encuestados:

- Femenino: 3 personas (30%)
- Masculino: 7 personas (70%)

Residencia:

100% (10 personas). Todas las personas encuestadas son residentes locales de la comunidad de Peña Blanca.

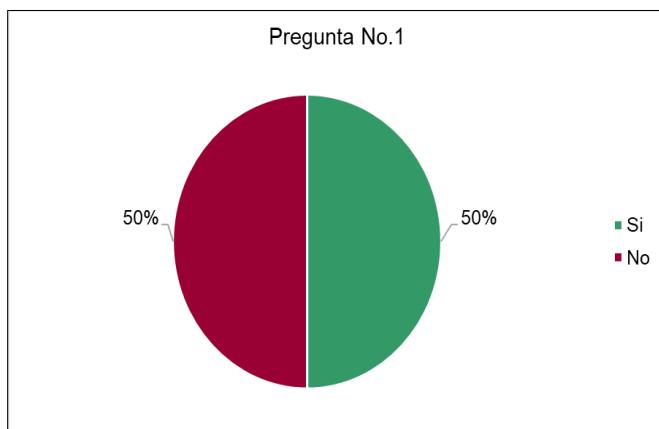
Resultados de las encuestas y análisis:

- ✓ Pregunta 1: ¿Tiene conocimiento sobre la construcción del proyecto Categoría I “Local Comercial Peña Blanca”?

Sí: 5 personas (50%)

No: 5 personas (50%)

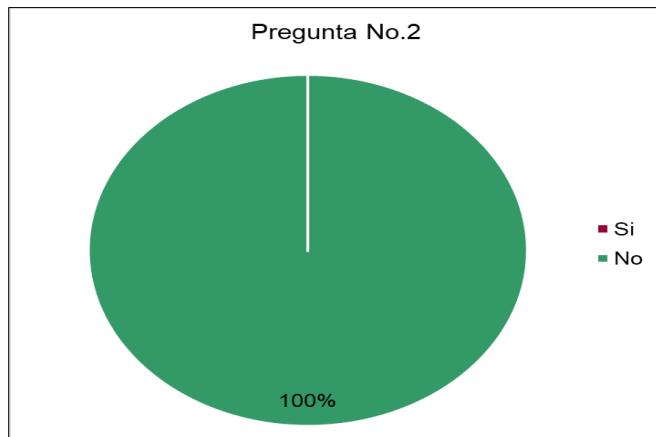
Aunque solo el 50% tenía conocimiento previo del proyecto, este dato destaca la importancia de continuar fortaleciendo los canales de información comunitaria. A pesar de ello, todos los encuestados mostraron una actitud receptiva al proyecto, lo cual es altamente positivo.



- ✓ Pregunta 2: ¿Considera usted que el proyecto podría causar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área (flora, fauna, agua o suelo)?

Sí: 0 personas (0%)

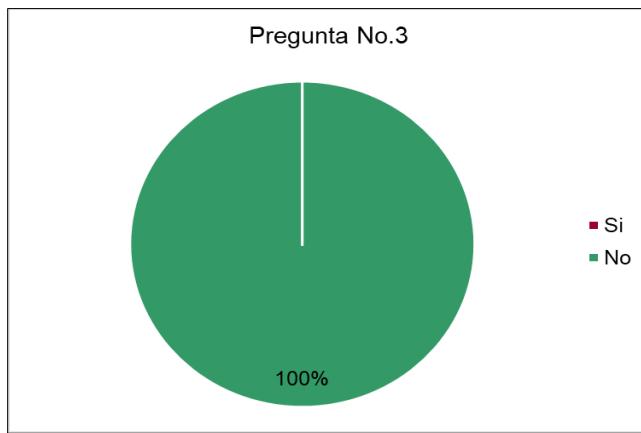
No: 10 personas (100%)



- ✓ Pregunta 3: ¿Cree usted que la ejecución del proyecto afectaría de alguna manera el medio ambiente?

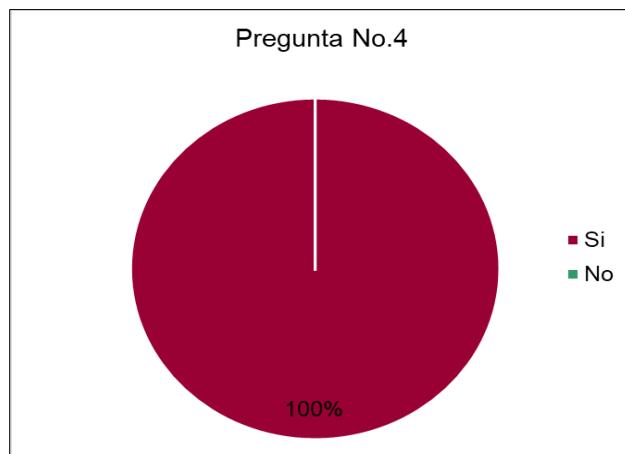
Sí: 0 personas (0%)
No: 10 personas (100%)

Análisis conjunto de la pregunta 2 y 3: La percepción ambiental de la comunidad es altamente favorable. El 100% de los encuestados considera que no existirán impactos ambientales negativos. Esta percepción refuerza la sostenibilidad del proyecto desde el punto de vista comunitario.



- ✓ Pregunta 4: ¿Usted estaría de acuerdo con el desarrollo del proyecto?

Sí: 10 personas (100%)
No: 0 personas (0%)



Existe una aceptación total por parte de la comunidad encuestada. El 100% está de acuerdo con la ejecución del proyecto, lo que representa un fuerte respaldo social.

- ✓ Pregunta 5: ¿Podrá brindarnos algún comentario o recomendación con relación al proyecto?

Comentarios recibidos:

“Construir una ferretería”

“Colaborar con el avance de la comunidad”

“Continuar con el desarrollo, colocar una farmacia”

“Generar empleo”

Otros encuestados no emitieron comentarios, expresando simplemente su aprobación general del proyecto.

Las sugerencias indican un interés positivo hacia el desarrollo del proyecto. Las recomendaciones apuntan al fortalecimiento del comercio y la creación de empleo, aspectos valorados por la comunidad.

Conclusión: Los resultados de las encuestas demuestran una percepción altamente favorable hacia el proyecto categoría I “**Local Comercial Peña Blanca**”. La aceptación del 100% de los encuestados, sumado a la nula preocupación por impactos ambientales negativos, refuerza la viabilidad de la ejecución del proyecto. Además, las recomendaciones reflejan una percepción altamente favorable hacia el desarrollo del proyecto comercial en la zona, lo cual es un indicador clave de aceptación social y respaldo de la comunidad.

**ENCUESTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I**

Proyecto: “LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA”

Promotor: INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A.

Descripción de Proyecto: Consiste en la construcción de un local comercial tipo galera de una planta, destinado a la venta de mercancía seca. Incluye aceras y la habilitación de estacionamientos para clientes, incluyendo espacios reservados para personas con discapacidad.

Ubicación: Vía principal a la comunidad de Peña Blanca, entrada a la Urbanización Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

Datos Generales de los (as) Entrevistados (as)

Nombre: _____

Sexo: F _____ M _____

Reside en el área: SI _____ NO _____

PREGUNTAS:

1. ¿Tiene conocimiento sobre la construcción del proyecto Categoría I “LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA”?

SI _____ NO _____

2. ¿Considera usted que el proyecto podría causar algún tipo de impacto ambiental a los recursos naturales del área donde se desarrollará el proyecto (flora, fauna, agua o suelo)?

SI _____ NO _____

3. ¿Cree usted que la ejecución del proyecto afectaría de alguna manera el medio ambiente?

SI _____ NO _____

4. ¿Usted estaría de acuerdo con el desarrollo del proyecto?

SI _____ NO _____

5. ¿Podrá brindarnos algún comentario o recomendación con relación al proyecto, que pueda servir de sugerencia para el Promotor de la actividad?

Encuestador: _____ Fecha: _____ Encuesta No._____

**VOLANTE INFORMATIVA
MECANISMO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I**

Proyecto: “LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA”

Promotor: INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A.

Descripción de Proyecto: Consiste en la construcción de un local comercial tipo galera de una planta, destinado a la venta de mercancía seca. Incluye aceras y la habilitación de estacionamientos para clientes, incluyendo espacios reservados para personas con discapacidad.

Ubicación: Vía principal a la comunidad de Peña Blanca, entrada a la Urbanización Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.



Síntesis de los Impactos Ambientales y las medidas de mitigación.

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE MITIGACIÓN
Alteración del suelo.	Implementar revegetación en las áreas impactadas, para mejorar la belleza escénica del lugar.
Emisión de partículas de polvo.	Mantener el suelo humedecido, cuando se amerite, para evitar la dispersión del polvo.
Aumento en los niveles de ruido.	Establecer un horario de trabajo específico, diurnos.
Manejo de desechos sólidos.	Los desechos domésticos y de construcción se acopiarán en un sitio establecido, para su disposición final en el relleno sanitario.
Manejo de desechos líquidos.	Disponer de letrinas portátiles para el uso de los trabajadores en la construcción. Su limpieza y mantenimiento será por la empresa responsable.
Generación de empleo y mano de obra local.	Crear oportunidad de empleos a la población de la localidad.
Accidentes laborales y de tránsito.	Proveer a los trabajadores del equipo de protección personal (EPP).

Fotografías de las encuestas



Fuente: Consultores ambientales, 2025.

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.

Para el proyecto categoría I “Local Comercial Peña Blanca”, no se ha considerado necesario presentar un informe de prospección arqueológica o evaluación arqueológica del terreno, debido a que el área a intervenir cuenta con una superficie aproximada de 2,516.07 m², lo cual representa una extensión reducida que disminuye la probabilidad de encontrar hallazgos arqueológicos de relevancia.

El sitio ya ha sido intervenido, presenta suelo removido y ha sido impactado por actividades asociadas al residencial vecino del área, lo cual elimina la posibilidad de conservación de estratos arqueológicos intactos.

El terreno fue designado desde el inicio del proyecto residencial como área para desarrollo comercial. Además, se encuentra en una zona colindante con otras propiedades urbanizadas y comerciales, junto a una vía principal, en un área donde históricamente se realizaban actividades de pastoreo de ganado, sin registro de hallazgos arqueológicos previos.

No existen antecedentes conocidos de valor arqueológico en los sitios aledaños ni en el sector inmediato de influencia directa del proyecto. Por lo tanto, considerando el contexto físico, histórico y el uso actual del terreno, se concluye que no es necesario realizar una prospección arqueológica como parte del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, ya que el potencial de hallazgos es extremadamente bajo o nulo.

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

En el área de influencia del proyecto se pueden identificar los siguientes tipos de paisaje: Paisaje Urbano-Residencial: Dominado por construcciones de uso habitacional, calles asfaltadas, aceras, luminarias y áreas comunes de residenciales cercanos. Este paisaje forma parte del entorno inmediato del proyecto y refleja un patrón de crecimiento urbano organizado.

Paisaje Transformado por Actividad Agropecuaria (residual): A pesar de que la mayoría del terreno está urbanizado, históricamente el área fue usada para el pastoreo de ganado, lo cual forma parte del paisaje cultural de fondo. Este tipo de paisaje hoy en día es poco representativo en el entorno inmediato del proyecto, pero

su influencia histórica se reconoce. Estos paisajes reflejan un proceso de transformación progresiva del territorio hacia un uso predominantemente urbano y comercial, propio de las zonas en expansión del distrito de La Chorrera.

8. IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

La identificación y valorización de riesgos e impactos ambientales y socioeconómicos es el proceso mediante el cual se detectan, analizan y califican los posibles efectos positivos y negativos que un proyecto puede generar sobre el medio físico, biológico y social de su entorno. Este análisis permite establecer medidas de prevención, mitigación y compensación apropiadas.

La categorización del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) es la clasificación del proyecto en un nivel de impacto ambiental (bajo, moderado o alto), con base en las características de la actividad, el grado de afectación esperada, la sensibilidad del entorno y la legislación ambiental vigente.

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.

El proyecto “Local Comercial Peña Blanca” se desarrolla sobre un terreno ya transformado, lo que reduce significativamente los riesgos e impactos negativos. Las principales transformaciones serán positivas en el aspecto socioeconómico, con afectaciones mínimas y manejables en el entorno físico durante la construcción.

Cuadro 7. Análisis de la Línea base.

LÍNEA BASE ACTUAL	TRANSFORMACIONES GENERADAS	ACCIONES PREVISTAS
Medio Físico		
Terreno impactado, por un residencial previo. Topografía completamente plana. No mantiene cuerpo de agua dentro, ni en la colindancia.	Fase de construcción: movimiento de tierra leve (nivelación), instalación de estructuras, generación temporal de polvo, ruido y residuos de obra. Fase de operación: generación de residuos sólidos comerciales,	Control de polvo mediante riego. Manejo adecuado de residuos. Señalización y control del acceso de maquinaria. Monitoreo de ruido y aire.

	aumento leve en tráfico vehicular local.	
Medio Biológico		
Ausencia total de cobertura vegetal y fauna asociada. No se identifican especies endémicas, amenazadas o hábitats sensibles. No existen áreas protegidas ni corredores ecológicos en el entorno inmediato.	No se prevé afectación adicional, ya que el terreno no presenta elementos de valor ecológico.	No se requiere compensación vegetal ni reubicación de fauna. Se recomienda mantener medidas generales de control ambiental (ruido, aire) para no afectar áreas cercanas al proyecto.
Medio Socioeconómico		
Comunidad urbana con residenciales y pequeños comercios. Población con acceso a servicios básicos. Terreno originalmente destinado para uso comercial por la promotora del residencial.	Fase de construcción: generación temporal de empleo y dinamismo económico. Posible molestia por ruido o tráfico. Fase de operación: establecimiento de actividad comercial que mejora el acceso a bienes y servicios, y genera empleos permanentes.	Plan de Participación Ciudadana ya implementado para informar a la comunidad. Control de horarios de trabajo en construcción para reducir molestias. Diseño de estacionamientos y accesos para no afectar la vialidad interna del residencial.

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

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.

El proyecto “**Local Comercial Peña Blanca**”, no genera impactos significativos ni irreversibles en los cinco criterios de protección ambiental definidos por la legislación panameña. Sus efectos potenciales son leves, localizados, temporales y reversibles, y pueden ser manejados con las medidas propuestas en el Plan de Manejo Ambiental.

Además, el proyecto aporta beneficios a nivel socioeconómico, al integrar infraestructura comercial a una comunidad en crecimiento y con necesidades de servicios cercanos.

Cuadro 8. Criterios de Protección Ambiental.

Criterio 1. Sobre la salud de la población, flora, fauna y el ambiente en general.	Se presentará o se generará	
	Si	No
a) Producción y/o manejo de sustancias peligrosas y no peligrosas, atendiendo a su composición, cantidad y concentración; así como la disposición de desechos y/o residuos peligrosos y no peligrosos.		✓
b) Los niveles, frecuencia y duración de ruidos, vibraciones, radiaciones y la posible generación de ondas sísmicas artificiales.	✓	
c) Producción de efluentes líquidos, emisiones gaseosas, o sus combinaciones, atendiendo a su composición, calidad y cantidad, así como de emisiones fugitivas de gases o partículas producto de las diferentes etapas de desarrollo de la acción propuesta.	✓	
d) Proliferación de patógenos y vectores sanitarios.		✓
e) Alteración del grado de vulnerabilidad ambiental.		✓
Se considera que el Criterio 1 no será afectado, el terreno no presenta vegetación, ni fauna silvestre, ya que ha sido impactado previamente por actividades del residencial vecino. No hay cuerpos de agua, ni ecosistemas sensibles en el área inmediata. La zona es urbana, con residencias y comercios. Los niveles de ruido y vibraciones serán esporádico y temporal.		

Criterio 2: Sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales.	Se presentará o se generará	
	Si	No
a) La alteración del estado actual de los suelos.	✓	
b) La generación o incremento de procesos erosivo.		✓
c) La pérdida de fertilidad en suelos.		✓
d) La modificación de los usos actuales del suelo.		✓
e) La acumulación de sales y/o contaminantes sobre el suelo.		✓
f) La alteración de la geomorfología.		✓
g) La alteración de los parámetros físicos, químicos y biológicos del agua superficial, continental o marítima y subterránea.		✓

h) La modificación de los usos actuales del agua.		✓
i) La alteración de fuentes hídricas superficiales o subterráneas.		✓
j) La alteración de régimen de corrientes mareas y oleajes.		✓
k) La alteración del régimen hidrológico.		✓
l) La afectación sobre la diversidad biológica.		✓
m) La alteración y/o afectación de los ecosistemas.		✓
n) La alteración y/o afectación de las especies de flora y fauna.		✓
o) La extracción, explotación o manejo de fauna, flora u otros recursos naturales.		✓
p) La introducción de especies de flora y fauna exóticas.		✓
El criterio 2 no será afectado, porque no existe cuerpos de agua, cobertura boscosa ni suelos agrícolas. El terreno está nivelado y urbanizado, sin valor ecológico significativo. La calidad del aire y del ruido puede verse alterada de forma leve y se implementarán medidas de mitigación para minimizar.		

Criterio 3: Sobre los atributos que tiene un área clasificada como protegida, o con valor paisajístico, estético y /o turístico.	Se presentará o se generará	
	Si	No
a) La afectación, intervención o explotación de recursos naturales que se encuentran en áreas protegidas y/o sus zonas de amortiguamiento.		✓
b) La afectación, intervención o explotación de áreas con valor paisajístico, estético y/o turísticos.		✓
c) La obstrucción de la visibilidad a áreas con valor paisajístico, estético, turístico y/o protegidas.		✓
d) La afectación, modificación y/o degradación en la composición del paisaje.		✓
e) Afectaciones al patrimonio natural y/o al potencial de investigación científica.		✓
El proyecto no se encuentra dentro ni colindante a áreas protegidas, paisajes naturales con valor escénico o zonas de interés turístico. Está ubicado dentro de un entorno urbanizado y ya transformado por actividades residenciales y comerciales. Por lo tanto, el Criterio 3 no se ve afectado.		

Criterio 4: Sobre los sistemas de vida y /o costumbres de grupos humanos, incluyendo los espacios urbanos.	Se presentará o se generará	
	Si	No
a) El reasentamiento o desplazamiento de comunidades humanas y/o individuos, de manera temporal o permanente.		✓

b) La afectación de grupos humanos protegidos por disposiciones especiales.		✓
c) La transformación de las actividades económicas, sociales y culturales.		✓
d) Afectación a los servicios públicos.		✓
e) Alteración al acceso de los recursos naturales que sirvan de base para alguna actividad económica, de subsistencia, así como actividades sociales y culturales de seres humanos.		✓
f) Cambios en la estructura demográfica local.		✓
El proyecto se ubica en una zona residencial, con acceso a servicios y vías. La comunidad está acostumbrada a un entorno urbano, por lo que la instalación de un local comercial complementa sus hábitos y necesidades (compras, acceso a servicios). El Criterio 4 no se ve afectado de forma significativa, siempre que se mantenga la armonía con el entorno y se promueva, cuando sea posible, la participación de actores locales.		

Criterio 5: Sobre sitios y objetos arqueológicos, edificaciones y/o monumentos con valor antropológico, arqueológico, histórico y /o pertenecientes al patrimonio cultural.	Se presentará o se generará	
	Si	No
a) La afectación, modificación y/o deterioro de un monumento, sitios, recursos u objeto arqueológico, antropológico, paleontológico, monumentos históricos y sus componentes.		✓
b) La afectación, modificación y/o deterioro de recursos arquitectónicos, monumentos públicos y sus componentes.		✓
El terreno fue designado como zona comercial por la promotora del residencial vecino y ya ha sido intervenido. No se han identificado hallazgos arqueológicos en la zona, y no se encuentra cerca de sitios protegidos por el Ministerio de Cultura (INAC). Por lo que el criterio 5 no será afectado.		

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

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.

Cuadro 9. Identificación y descripción de los impactos.

Fase de Construcción.		
Identificación de los Impactos ambientales y socioeconómicos	Descripción	Análisis
Impacto sobre la calidad del aire.	Durante la fase de construcción se generará emisión de polvo por el movimiento de tierra, tránsito de maquinaria y actividades de obra.	Este impacto es negativo, de baja magnitud, corta duración, localizado y totalmente reversible con la implementación de medidas de suelo y uso de barreras contra el polvo.
Impacto por ruido.	El uso de maquinaria y herramientas generará niveles de ruido que pueden afectar momentáneamente a los residentes cercanos.	Este impacto es negativo, de magnitud moderada, temporal, localizado y reversible, se aplican horarios adecuados de trabajo y barreras acústicas.
Generación de residuos sólidos de obra	Se producirán desechos como escombros, empaques y materiales sobrantes.	El impacto es negativo, de magnitud moderada, temporal y reversible, siempre que se gestionen correctamente y se remuevan del sitio conforme a la normativa.
Afectación visual del paisaje.	Durante esta fase se afectará temporalmente la estética del acceso al residencial debido a la presencia de materiales y maquinaria.	Este impacto es negativo, bajo, temporal y reversible.
Aumento del tránsito vehicular	El ingreso y salida de camiones y maquinaria	Impacto negativo, leve, temporal y reversible.

	podría generar molestias o riesgo vial.	
Generación de empleo temporal	El proyecto generará oportunidades de trabajo durante la obra, beneficiando a la comunidad.	Este impacto es positivo, de moderada magnitud, temporal y no reversible por su efecto favorable inmediato.
Riesgos en salud ocupacional	Existen posibles riesgos para los trabajadores si no se utilizan equipos de protección personal.	Este impacto es negativo, controlable, y reversible mediante buenas prácticas de seguridad.
Fase de Operación		
Ruido ambiental	La actividad comercial y el movimiento de personas y vehículos generarán un nivel bajo de ruido.	Impacto negativo, leve, permanente, localizado y reversible, si se controla el horario y la logística de operación.
Generación de residuos sólidos comerciales	El local generará residuos no peligrosos como papel, plástico y orgánicos.	Este impacto es negativo, de magnitud moderada, continuo, y reversible si se aplican buenas prácticas de recolección y separación de desechos.
Aumento del flujo vehicular	La operación del local puede incrementar ligeramente el tránsito en la entrada del residencial.	El impacto es negativo, de baja magnitud, continuo y reversible con señalización y diseño vial adecuado.
Cambio en el paisaje urbano	La edificación del local alterará la estética de la entrada del residencial, aunque en armonía con el uso comercial del terreno.	Impacto neutro o levemente positivo, permanente y no reversible, pero integrado al desarrollo urbanístico.
Empleo permanente y dinamización comercial	La apertura del local comercial generará puestos de trabajo estables y mejorará el acceso a bienes y servicios.	Impacto positivo, moderado, permanente y no reversible, con beneficios directos a la economía local.

Mejora en la calidad de vida de los residentes	Al contar con un comercio accesible en la entrada del residencial, se reducen tiempos de desplazamiento y se fortalecen las redes locales.	Impacto positivo, moderado, continuo, y no reversible.
Eventual Fase de Cierre.		
Desmantelamiento de la infraestructura	En caso de abandono, el desmantelamiento generaría residuos y alteración temporal del sitio.	Impacto negativo, bajo, temporal y reversible.
Afectación visual temporal	La posible desocupación del local podría impactar negativamente el entorno visual.	Este efecto sería negativo, temporal y reversible, si se ejecuta un plan de cierre adecuado.

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

El proyecto categoría I “**Local Comercial Peña Blanca**”, no genera impactos ambientales ni socioeconómicos significativos. Todos los efectos negativos son leves o moderados, temporales, locales y reversibles. Además, los impactos positivos en la fase de operación son relevantes, especialmente en la generación de empleo y mejora de la calidad de vida en la comunidad.

Gracias a la ubicación del proyecto sobre un terreno previamente impactado, sin vegetación ni cuerpos de agua, y fuera de áreas protegidas o con valor patrimonial, el desarrollo es ambiental y socialmente viable, siempre que se implementen las medidas previstas en el Plan de Manejo Ambiental.

8.4 Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa 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.

La Matriz de Impacto Ambiental, es el método analítico, por el cual, se le puede asignar la importancia (*I*) a cada impacto ambiental posible de la ejecución de un Proyecto en todas cada una de sus etapas. Dicha Metodología, pertenece a Vicente Conesa Fernández-Vitora (1997).

Ecuación para el Cálculo de la Importancia (*I*) de un impacto ambiental:

$$I = \pm [3i + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC]$$

Dónde:

\pm = *Naturaleza del impacto*.

I = *Importancia del impacto*.

i = *Intensidad o grado probable de destrucción*.

EX = *Extensión o área de influencia del impacto*.

MO = *Momento o tiempo entre la acción y la aparición del impacto*.

PE = *Persistencia o permanencia del efecto provocado por el impacto*.

RV = *Reversibilidad*.

SI = *Sinergia o reforzamiento de dos o más efectos simples*.

AC = *Acumulación o efecto de incremento progresivo*.

EF = *Efecto (tipo directo o indirecto)*.

PR = *Periodicidad*.

MC = *Recuperabilidad o grado posible de reconstrucción por medios humanos*.

El desarrollo de la ecuación de (*I*) es llevado a cabo mediante el modelo propuesto en el siguiente cuadro:

Importancia de Impacto.

Signo		Intensidad (<i>i</i>) *	
Beneficioso	+	Baja	1
Perjudicial	-	Media	12
Extensión (EX)		Momento (MO)	
Puntual	1	Largo plazo	1
Parcial	2	Medio plazo	2
Extenso	4	Inmediato	4
Total	8	Critico	8
Critica	12		
Persistencia (PE)		Reversibilidad (RV)	
Fugaz	1	Corto plazo	1

Temporal	2	Medio plazo	2
Permanente	4	Irreversible	4
Sinergia (SI)		Acumulación (AC)	
Sin sinergismo	1	Simple	1
Sinérgico	2	Acumulativo	4
Muy sinérgico	4		
Recuperabilidad (MC)		$I = \pm [3i + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC]$	
Recup. Inmediato	1		
Recuperable	2		
Mitigable	4		
Irrecuperable	8		

Valores extremos de la Importancia (I):

Valor I (13 y 100)	Calificación	Significado
< 25	BAJO	La afectación del mismo es irrelevante en comparación con los fines y objetivos del Proyecto en cuestión.
25 > < 50	MODERADO	La afectación del mismo, no precisa prácticas correctoras o protectoras intensivas.
50 > < 75	SEVERO	La afectación de este, exige la recuperación de las condiciones del medio a través de medidas correctoras o protectoras. El tiempo de recuperación necesario es en un periodo prolongado.
>75	CRITICO	La afectación del mismo, es superior al umbral aceptable. Se produce una perdida permanente de la calidad en las condiciones ambientales. NO hay posibilidad de recuperación alguna.

A continuación, se expone la explicación de estos conceptos:

- ✓ **Signo (+/-).** El signo del impacto hace alusión al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) de las distintas acciones que van a actuar sobre los distintos factores considerados.
- ✓ **Intensidad (i).** Este término se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa. El baremo de valoración estará

comprendido entre 1 y 12, en el que 12 expresará una destrucción total del factor en el área en la que se produce el efecto y el 1 una afección mínima.

- ✓ **Extensión (EX).** Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del Proyecto dividido el porcentaje del área, respecto al entorno, en que se manifiesta el efecto.
- ✓ **Momento (MO).** El plazo de manifestación del impacto alude al tiempo que trascurre entre la aparición de la acción (t_0) y el comienzo del efecto (t_j) sobre el factor del medio considerado.
- ✓ **Persistencia (PE).** Se refiere al tiempo que permanecería el efecto desde su aparición y a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales o mediante la introducción de medidas correctoras.
- ✓ **Reversibilidad (RV).** Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado por el Proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez que aquella deja de actuar sobre el medio.
- ✓ **Recuperabilidad (MC).** Se refiere a la posibilidad de reconstrucción, total o parcial, del factor afectado como consecuencia del Proyecto, es decir la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la actuación, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- ✓ **Sinergia (SI).** Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. El componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independiente, no simultánea.
- ✓ **Acumulación (AC).** Este atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera.
- ✓ **Efecto (EF).** Este atributo se refiere a la relación causa-efecto, o sea a la forma de manifestación del efecto sobre un factor, como consecuencia de una acción.

- ✓ **Periodicidad (PR).** La periodicidad se refiere a la regularidad de manifestación del efecto, bien sea de manera cíclica o recurrente (efecto periódico), de forma impredecible en el tiempo (efecto irregular), o constante en el tiempo (efecto continuo).

Categorías de la Matriz:

Valor I Ponderado	Calificación	Categoría
< 25	BAJO	Verde
25 > < 50	MODERADO	Amarillo
50 > < 75	SEVERO	Naranja
>75	CRÍTICO	Rojo
Los valores con signo + se consideran de impacto nulo.		Azul

Cuadro 10. Valorización de los impactos ambientales y socioeconómico.

MEDIO	COMPONENTE	IMPACTO AMBIENTAL	Signo	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Recuperabilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Importancia
Físico	Aire	Emisión de polvo y material particulado por movimiento de tierra y tránsito de maquinaria.	(-)	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	16
Físico	Desechos sólidos	Generación de residuos sólidos de construcción (cemento, bloques, empaques, restos de materiales).	(-)	1	1	2	2	1	2	1	4	4	1	21
Físico	Desechos líquidos	Generación de residuos líquidos (aguas residuales de las necesidades de los trabajadores).	(-)	1	2	2	2	2	2	1	1	2	1	16
Físico	Ruido	Contaminación sonora por uso de maquinaria y herramientas.	(-)	1	1	1	2	2	1	1	1	2	2	14
Físico	Contaminación visual	Alteración temporal del entorno visual por la presencia de maquinaria y materiales.	(-)	2	1	4	1	1	1	1	2	1	1	20
Físico	Desechos sólidos	Generación de residuos sólidos urbanos (basura doméstica de clientes y personal). (<i>Fase de operación</i>).	(-)	1	2	2	1	1	1	1	1	4	1	19
Físico	Socioeconómicos	Generación de empleos directos e indirectos durante la construcción y operación.	(+)	2	1	4	2	1	1	1	2	2	1	21
Físico	Socioeconómico	Impulso a la economía local, al facilitar el acceso a bienes y generar dinamismo comercial en el área.	(+)	1	1	2	2	1	2	1	4	4	1	19
Físico	Socioeconómico	Molestias menores a residentes cercanos por ruido o polvo durante la construcción.	(-)	1	1	4	2	1	2	4	4	2	2	23

Análisis de los Impactos Ambientales y socioeconómicos en base al resultado de la Significancia o clasificación del Impacto.

Se identificaron un total de nueve impactos ambientales y socioeconómicos asociados al proyecto, de los cuales dos son de carácter positivo (+) y siete de carácter negativo (-). Todos los impactos fueron evaluados y clasificados con un nivel de significancia irrelevante o baja, conforme a los criterios metodológicos aplicados para la valoración de impactos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo N.º 1 de 1 de marzo de 2023, modificado mediante el Decreto Ejecutivo N.º 2 de 27 de marzo de 2024, el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental contempla tres categorías de Estudios de Impacto Ambiental (EIA), las cuales se determinan en función del nivel de afectación ambiental negativa que una actividad, obra o proyecto pueda generar en su área de influencia. Para ello, se requiere un análisis cualitativo y cuantitativo de los impactos mediante metodologías técnicas de identificación y valoración.

El mencionado artículo establece que los Estudios de Impacto Ambiental clasificados como **Categoría I** son aplicables a proyectos que generan impactos ambientales negativos de baja magnitud o leves sobre los componentes físicos, biológicos, socioeconómicos y culturales del entorno intervenido.

8.5 Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4.

El Proyecto categoría I “**Local Comercial Peña Blanca**”, ubicado en la vía a la comunidad de Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste, consiste en la construcción y operación de un local comercial en la entrada de un área residencial con desarrollo urbanístico. El terreno donde se ejecutará el proyecto presenta las siguientes condiciones: Ha sido previamente impactado por actividades del residencial (sin vegetación ni, fauna silvestre), no existen dentro del terreno cuerpos de agua superficiales ni colindantes, no está dentro ni próximo a áreas protegidas, patrimoniales, arqueológicas ni con valor escénico, el uso de suelo asignado por la promotora contempla actividades comerciales, la topografía es completamente plana, sin riesgos de deslizamientos ni erosión, el proyecto tiene una superficie aproximada de 2,000 m², considerada de dimensiones reducidas.

Con base en los criterios técnicos y normativos definidos por el Reglamento para la Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Ejecutivo N.º 1 de 1 de marzo de 2023, modificado mediante el Decreto Ejecutivo N.º 2 de 27 de marzo de 2024,), el proyecto califica como de Categoría I, debido a que: No implica transformación significativa del entorno físico, biológico y socioeconómico, los impactos ambientales identificados son locales, de baja o moderada magnitud, temporales y reversibles, no afecta áreas protegidas, recursos naturales sensibles ni patrimonio cultural o arqueológico, genera beneficios sociales y económicos, con impactos positivos en el acceso a servicios, empleo y dinámica local, puede ser manejado ambientalmente mediante la aplicación de medidas contenidas en un Plan de Manejo Ambiental.

A partir del análisis desarrollado en las secciones 8.1 a 8.4, se concluye que los impactos derivados de la ejecución del proyecto presentan una magnitud baja, en función de la naturaleza de las actividades proyectadas y del grado actual de intervención. En consecuencia, el proyecto se ajusta a los criterios establecidos para la clasificación como Estudio de Impacto Ambiental Categoría I.

8.6 Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.

Cuadro 11. Riegos ambientales.

Fase	Riesgo	Valoración
Construcción	Generación de polvo	Bajo. Se controla con riego y manejo de materiales.
	Ruido temporal	Moderado. Afecta a vecinos cercanos si no se controlan horarios.
	Manejo inadecuado de residuos de obra	Moderado. Puede evitarse con plan de gestión de residuos.
	Afectación al tránsito local	Bajo. Limitado al ingreso de maquinaria, controlable con señalización.
	Accidentes laborales o exposición a materiales	Bajo. Mitigable con normas de seguridad y EPP.
	Generación continua de residuos comerciales.	Moderado. Manejo adecuado con recolección y separación.

Operación	Incremento en el flujo vehicular.	Bajo. Flujo leve, puede manejarse con diseño vial y acceso adecuado.
	Generación de ruido leve por actividad comercial.	Bajo. No se prevé uso de equipos ruidosos.
	Consumo de recursos (agua, energía).	Bajo. Dentro de rangos normales y conectados a red pública.
Fase de Cierre (si aplica)	Acumulación de residuos al desocupar el local	Bajo. Prevención mediante un plan de cierre.
	Deterioro visual del entorno si no se desmonta adecuadamente.	Bajo. Mitigable con medidas de restauración.

Resumen de Valoración de Riesgos
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgos identificados: Baja a moderada magnitud. ▪ Ámbito de impacto: Local. ▪ Duración: Temporal (en su mayoría). ▪ Reversibilidad: Alta. ▪ Manejo ambiental: Factible mediante acciones preventivas, correctivas y de monitoreo simples.

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

9. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA).

Se muestra en este capítulo el conjunto de acciones técnicas, administrativas y operativas diseñadas para prevenir, mitigar, corregir y compensar los impactos ambientales negativos generados del proyecto. Incluye medidas durante las fases de construcción, operación y cierre del proyecto, y se enfoca en garantizar la sostenibilidad ambiental de la actividad propuesta.

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.

Impactos Ambientales.

Fase de construcción:

- ✓ Emisión de polvo y material particulado por movimiento de tierra y tránsito de maquinaria.

- ✓ Generación de residuos sólidos de construcción (cemento, bloques, empaques, restos de materiales).
- ✓ Generación de residuos líquidos (aguas residuales de las necesidades de los trabajadores).
- ✓ Contaminación sonora por uso de maquinaria y herramientas.
- ✓ Alteración temporal del entorno visual por la presencia de maquinaria y materiales.

Fase de operación:

- ✓ Generación de residuos sólidos urbanos (basura doméstica de clientes y personal).

Debido a que el terreno está impactado, sin cobertura vegetal significativa, en un área urbana consolidada, y no colinda con cuerpos de agua ni áreas ecológicamente sensibles, los impactos serán moderados y fácilmente mitigables.

Impactos Socioeconómicos.

Positivos:

- ✓ Generación de empleos directos e indirectos durante la construcción y operación.
- ✓ Impulso a la economía local, al facilitar el acceso a bienes y generar dinamismo comercial en el área.
- ✓ Mejora en la infraestructura urbana, con aceras, estacionamientos y accesibilidad.

Negativos (temporales):

- ✓ Molestias menores a residentes cercanos por ruido o polvo durante la construcción.

Medidas de Mitigación.

Durante la construcción:

- ✓ Humedecer suelos para evitar dispersión de polvo.
- ✓ Delimitar y señalizar el área de trabajo para seguridad peatonal y vehicular.
- ✓ Manejo adecuado de residuos de construcción, segregándolos y enviándolos a sitios autorizados.
- ✓ Colocar servicio portátil para las necesidades de los trabajadores.
- ✓ Uso de maquinaria en horarios permitidos para reducir molestias por ruido.

Durante la operación:

- ✓ Instalación de recipientes para residuos sólidos y reciclables.
- ✓ Mantenimiento regular de instalaciones sanitarias, eléctricas y sistemas de ventilación.
- ✓ Implementación de iluminación eficiente y dispositivos de ahorro de agua.

Medidas de Seguimiento, Vigilancia y Control.

- ✓ Registro semanal de generación y disposición de residuos sólidos durante la construcción.
- ✓ Monitoreo visual de emisiones de polvo y niveles de ruido, especialmente en zonas residenciales cercanas.
- ✓ Bitácora de mantenimiento de equipos y maquinaria.
- ✓ Informe de cumplimiento ambiental, verificando el cumplimiento de medidas de mitigación.

9.1.1 Cronograma de ejecución.

Cuadro 12. Cronograma.

Actividad	Fase del proyecto	Duración estimada
Implementación del PMA	Inicio de la obra	una semana
Monitoreo de aire y ruido	construcción	mensual
Manejo de residuos sólidos y líquidos.	Construcción y operación	permanente
Plan de contingencia	Inicio y anual	un día
Informe de cumplimiento ambiental	Post-construcción	Cada tres meses

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

9.1.2 Programa de Monitoreo Ambiental.

Objetivo:

Establecer un sistema de seguimiento y verificación continua del comportamiento ambiental del proyecto, a fin de garantizar el cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas y detectar oportunamente posibles desviaciones.

Cuadro 13. Monitoreo ambiental.

Componente del monitoreo	Parámetros	Frecuencia
Monitoreo del aire (polvo en suspensión).	Durante la fase de construcción, mediante inspecciones visuales y control de humedad en áreas de trabajo.	Mensual durante la fase de construcción.
Monitoreo del ruido.	Mediante mediciones puntuales, especialmente si se utilizan maquinarias durante la construcción.	Quincenal en horarios laborales durante la construcción.
Monitoreo de residuos sólidos.	Supervisión del manejo, almacenamiento y disposición de residuos sólidos generados en obra y operación.	Semanal.
Condiciones del suelo.	Verificación de la integridad del terreno ante posibles derrames de sustancias peligrosas.	Trimestral
Monitoreo de aguas residuales.	Observación del sistema de descarga de aguas residuales (tanque séptico) para verificar que no haya escorrentías fuera de control.	Mensual
Responsable: Personal técnico del proyecto, consultor ambiental y promotor.		

9.3 Plan de Prevención de Riesgos Ambientales.

Objetivo:

Minimizar la probabilidad de ocurrencia de impactos negativos derivados de situaciones previsibles relacionadas con las actividades del proyecto.

- ✓ **Capacitación al personal de obra:** en buenas prácticas ambientales y medidas preventivas.
- ✓ **Control de maquinaria y equipos:** evitando fugas de aceites o combustibles.
- ✓ **Señalización y delimitación de áreas de trabajo:** para evitar afectación de zonas no intervenidas.

- ✓ **Implementación de barreras contra el polvo:** riego de agua y cobertura de materiales sueltos.
- ✓ **Gestión adecuada de residuos:** clasificación, recolección y disposición con gestores autorizados.

9.6 Plan de Contingencia.

Objetivo:

Establecer las acciones inmediatas ante la ocurrencia de incidentes ambientales no previstos, con el fin de controlar, mitigar y corregir los efectos adversos. Posibles contingencias:

- ✓ **Derrames de sustancias peligrosas (aceite, combustible):**
Acciones: Contención inmediata con material absorbente y recolección adecuada.
- ✓ **Incendios en áreas de construcción o almacenamiento:**
Acciones: Disponibilidad de extintores, señalización y capacitación en manejo de fuego.
- ✓ **Accidentes laborales:**
Acciones: Detención inmediata de actividades, contención de incidentes, primeros auxilios y protocolo de evacuación.
- ✓ **Inundaciones por lluvias intensas:** limpieza constante de canales de escorrentía y revisión de drenajes.

Recursos requeridos:

Kit de respuesta a emergencias, extintores, botiquín, lista de contactos de emergencia, procedimientos escritos.

Este plan se activará ante cualquier emergencia ambiental y será supervisado por un responsable designado.

9.7 Plan de Cierre.

Una vez culminadas las fases de construcción o en caso de abandono temporal del sitio, se ejecutará un plan de cierre que contempla:

- ✓ Limpieza y retiro de materiales de obra.
- ✓ Reparación o adecuación de daños en la vía pública.
- ✓ Desinstalación de equipos temporales.
- ✓ Entrega del sitio conforme a la normativa vigente.

Este plan garantizará que no queden impactos pendientes ni riesgos para el entorno tras el fin de las actividades.

9.9 Costos de la Gestión Ambiental.

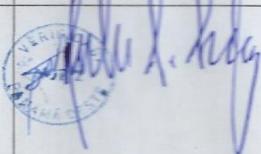
Cuadro 14.

Concepto	Costo estimado
Señalización y equipo de seguridad	500.00
Capacitación ambiental al personal	300.00
Materiales para control de polvo y derrames	400.00
Monitoreo ambiental (ruido, aire)	800.00
Gestión de residuos con empresa autorizada	600.00
Reportes e informes ambientales	400.00
Contingencia y correctivos	500.00
Total, estimado de gestión ambiental	3,500.00

Fuente: Consultores ambientales, 2025.

11. 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.

CONSULTORES	FIRMA	COMPONENTE
Licda. Janeth T. de Navarro Registro: IRC-009-2023 Cédula N° 8-513-552		Componente Socioeconómico, Plan de Participación Ciudadana, Valorización de los impactos.
Téc. Julio Alfonso Díaz Registro: IRC-046-2002 Cédula N° 8-209-1829		Coordinación del EsIA, Descripción del proyecto, Plan de Manejo Ambiental e Impactos Ambientales, Componente Físico y Biológico.

Yo, la suscrita, Licda. SUMAYA JUDITH CEDEÑO, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá Oeste, con Cédula No. 8-521-1658,

CERTIFICO:
Que se ha colejado la(s) firma(s) anteriores con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del(las) firmante(s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha(s) firma(s) es(son) auténtica(s).

Panamá Oeste 06 MAY 2025
IC TESTIGO JL TESTIGO

LICDA. SUMAYA JUDITH CEDEÑO
Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá Oeste

11.2 Lista de nombres, número de cédula y firmas originales de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.

No se requirió de personal de apoyo para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Conclusiones.

- ✓ El proyecto categoría I “Local Comercial Peña Blanca”, se sitúa en un terreno previamente impactado, sin cobertura vegetal, sin cuerpos de agua ni áreas sensibles colindantes, y destinado conforme al uso de suelo establecido.
- ✓ Se identificaron nueve impactos ambientales y socioeconómicos, de los cuales siete son negativos y dos positivos, todos clasificados como de magnitud baja o irrelevante.
- ✓ Las medidas del Plan de Manejo Ambiental propuestas, junto con los planes y programas desarrollados, permiten controlar y mitigar adecuadamente los impactos ambientales del proyecto.

Recomendaciones.

- ✓ Implementar en su totalidad el Programa de Monitoreo Ambiental y los planes de gestión propuestos, con personal capacitado y recursos adecuados.
- ✓ Dar seguimiento riguroso al cumplimiento normativo ambiental durante todas las fases de construcción y operación del proyecto.
- ✓ Coordinar con las autoridades locales para el manejo de residuos sólidos del proyecto.
- ✓ Incorporar criterios de sostenibilidad en el diseño y operación del local comercial, como parte del compromiso ambiental del proyecto.

13. BIBLIOGRAFÍA

- ✓ Conesa Fernández-Vitora, Vicente. 1995. Guía metodológica para evaluación de Impactos Ambientales. España.
- ✓ Contraloría General de la República, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2000.
- ✓ Decreto Ejecutivo Nº 209, del 5 de septiembre de 2006, por el cual se evalúan los Estudio de Impacto Ambiental.
- ✓ Holdridge, L.R. 1978. Ecología basada en Zonas de Vida. Instituto Interamericano de Ciencias Agrícolas.
- ✓ Instituto Geográfico Nacional “Tommy Guardia”. 1982. Atlas Nacional de la República de Panamá.
- ✓ Ley Nº 41, Por la cual se crea la Autoridad Nacional de Ambiente (ANAM) como ente administrador de los Recursos Naturales.
- ✓ Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023 y modificado por el Decreto Ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024.
- ✓ Decreto de Gabinete 252 del 30 de diciembre de 1971 de legislación laboral que reglamento los aspectos de Seguridad Industrial e Higiene del Trabajo.
- ✓ Decreto Ejecutivo Nº 1 de 15 de enero de 2004, por el cual se determinan los niveles de
 - ✓ ruido, para las áreas residenciales e industriales.
 - ✓ Ley 21 del 16 de diciembre de 1973, se refiere al uso del suelo.
- ✓ Ley 66 de 10 de enero de 1947, Código Sanitario, el cual regula todo lo relativo a salud humana y condiciones de salubridad ambiental. En su artículo 205 se prohíbe la descarga directa e indirecta de agua servida a los desagües de ríos, o cualquier curso de agua.
- ✓ Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019, que establece el control de efluentes líquidos provenientes de las actividades domésticas, comerciales e industriales que se descargan directamente los sistemas de alcantarillados.
- ✓ Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000, que regula las condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido.
- ✓ Resolución No. 3 de 18 de abril de 1996, Cuerpo de Bomberos de Panamá.

14. ANEXOS

- 14.1 Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental.
Copia de cédula del promotor.
 - 14.2 Copia de 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 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.
- Otros Anexos: Resolución EOT, Escritura pública
Encuestas, Informes de Monitoreo de Calidad de aire y Ruido

14.1 Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental.

A la Fecha de su Presentación.

Ingeniero
LUIS CÓRDOBA
Director Regional Encargado
Ministerio de Ambiente
Regional de Panamá Oeste
E. S. D.



Estimado Ingeniero Córdoba:

Quien suscribe, **ALBERTO WAI SHUN CHOCK CHENG**, portador de la cédula de identidad personal N.^o 8-789-1688, por medio de la presente eleva solicitud formal para la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, detallando a continuación la información correspondiente al proyecto:

Domicilio para notificaciones: Comunidad de Peña Blanca (calle El Ingeniero), corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste. Teléfono: 6601-7688. Correo electrónico: achock168 @hotmail.com.

Promotor del proyecto (persona jurídica): INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A., sociedad legalmente constituida y registrada bajo el Folio N.^o 155662101, desde el 2 de marzo de 2018.

Nombre del proyecto: "LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA", a desarrollarse en la finca identificada con el Folio Real N.^o 30402255, Código de Ubicación N.^o 8616, con una superficie de 2,516.07 m², ubicada en la comunidad de Peña Blanca, corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

Categoría del Estudio de Impacto Ambiental: Categoría I.

Cantidad de páginas que conforman el EIA: _____.

Consultores Ambientales:

- Téc. Forestal Julio Díaz, Registro de Consultor N.^o IRC-046-2002.
- Licda. Janeth Tenas de Navarro, Registro de Consultora N.^o IRC-009-2023.

De conformidad con la normativa ambiental vigente, se adjuntan los siguientes documentos para su debida consideración:

- Copia notariada del carné de residente permanente.
- Certificado de Propiedad de la finca.
- Certificado de Persona Jurídica.
- Recibo de pago y Paz y Salvo del Ministerio de Ambiente.
- Estudio de Impacto Ambiental Categoría I (Original) y dos (2) CD con copia del mismo.

Agradezco de antemano su atención a esta solicitud y quedo a disposición para cualquier información adicional que se requiera.

Atentamente,

Alberto Chock
ALBERTO WAI SHUN CHOCK CHENG
Cédula N.^o N.^o 8-789-1688
Representante Legal
INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A.

Yo, la suscrita, Licda. SUMAYA JUDITH CEDEÑO, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá Oeste, con Cédula No. 8-521-1959, CERTIFICO:
Que el(a) licenciado ha (n) firmado este documento en mi presencia y en la de los testigos que suscriben, y por consiguiente esta (s) es (son) auténtica (s).
Panamá Oeste, 30 ABR 2025
TESTIGOS TESTIGOS
J.C. *J.C.*
LICDA. SUMAYA JUDITH CEDEÑO
Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá Oeste

Copia de cédula del promotor.



14.2 Copia de paz y salvo, y copia de recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo

Nº 255768

Fecha de Emisión:

30	04	2025
----	----	------

 Fecha de Validez:

30	05	2025
----	----	------

(día / mes / año) (día / mes / año)

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

INVERSIONES CHK INTERNATIONAL S.A.

Representante Legal:

ALBERTO WAI SHUN CHOCK CHENG

Inscrita

155662101-2-2018

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

Certificación, válida por 30 días


Firma Autorizada



Proyecto Cat. I "LOCAL COMERCIAL PEÑA BLANCA"
Promotor: INVERSIONES CHK INTERNATIONAL, S.A.

■
GOBIERNO NACIONAL
*** CON PASO FIRME ***
MINISTERIO DE AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE
R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75
Dirección de Administración y Finanzas
Recibo de Cobro

No.
83027503

INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	INVERSIONES CHK INTERNATIONAL S.A. / 155662101-2-2018	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-4-30
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MIAMBIENTE Panamá Oeste	<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>	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

PAGO DE PAZ Y SALVO MAS ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I REF.340431663

Día	Mes	Año	Hora
30	4	2025	01:24:07 PM

Firma

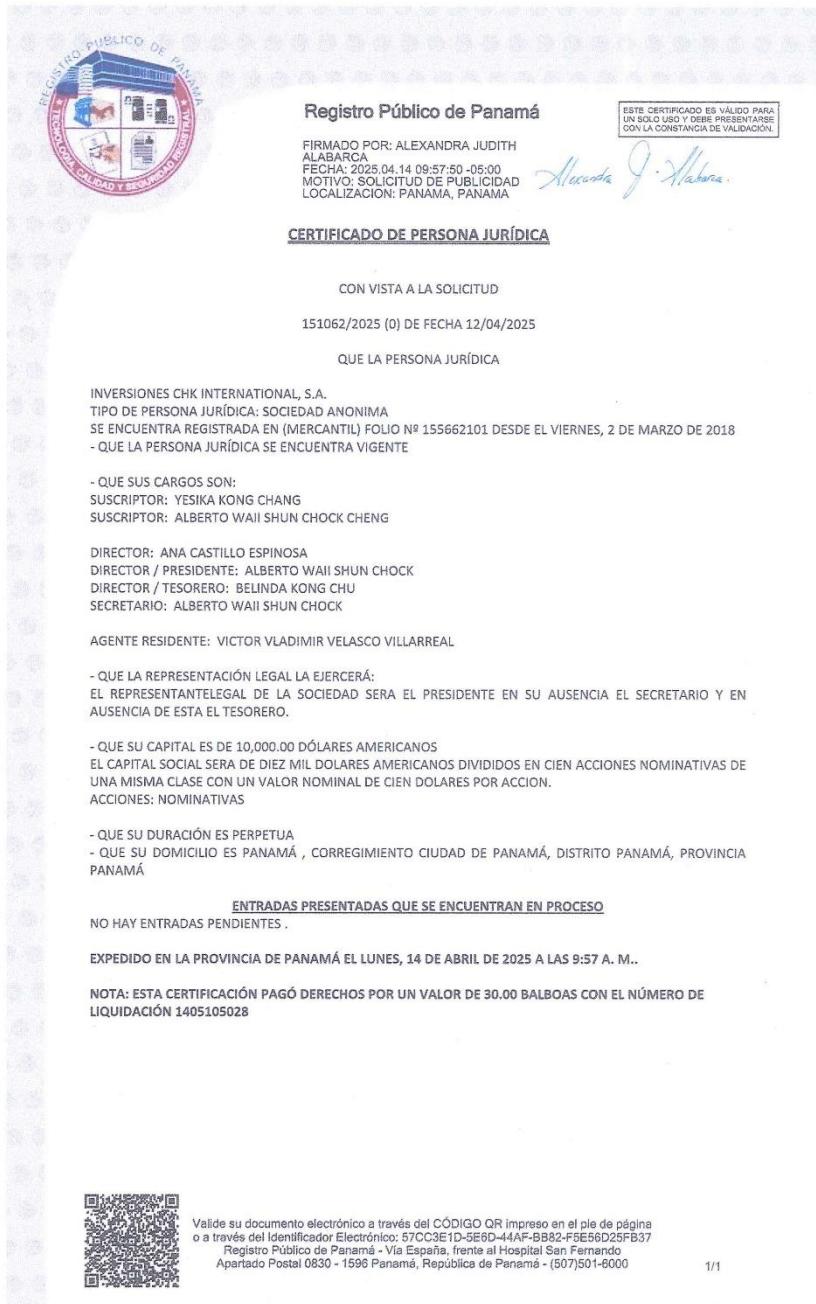
Nombre del Cajero Itza Gil



IMP 1

PAGADO

14.3 Copia del certificado de existencia de persona jurídica.



14.4 Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad.



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: ALBA YOLINETH RODRIGUEZ VALDES
FECHA: 2025/05/08 08:06:33-05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO PARA UNICO USO Y DEBE PRESENTARSE CON LA CONSTANCIA DE VALIDACION.

Alba Yolineth R. V.

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 165071/2025 (0) DE FECHA 24/04/2025.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) LA CHORRERA CÓDIGO DE UBICACIÓN 8616, FOLIO REAL N° 30402255
UBICADO EN LOTE N° GLOBO C , CORREGIMIENTO PLAYA LEONA, DISTRITO LA CHORRERA, PROVINCIA PANAMÁ
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2,516.07m² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2,516.07m²
COLINDANCIAS: NORTE: LIMITA CON LA CALLE EL INGENIERO. SUR: LIMITA CON EL TERRENO NACIONAL Y RESTO DE LA FINCA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHON*1458. ESTE: LIMITA CON EL CAMINO DE TIERRA. OESTE: LIMITA CON EL RESTO DE LA FINCA 1458. NÚMERO DE PLANO: N° 130716-139616
CON UN VALOR DE B/.15,000.00 (QUINCE MIL BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

INVERSIONES CHK INTERNATIONAL S.A. (RUC 155662101) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CORRECCIÓN DE CONSTANCIAS REGISTRALES ANTE NOTARIO: SE HA REALIZADO LA SIGUIENTE CORRECCIÓN:
QUE MEDIANTE ESTA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 1056 DE 24 DE ENERO DE 2025 DE LA NOTARIA PÚBLICA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA; SE CORRIGE LA ESCRITURA PÚBLICA 7557 DE 5 DE JULIO DE 2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA, EN LA CUAL SE COMETIO UN ERROR AL DECLARAR QUE EL NOMBRE DE LA SOCIEDAD COMPRADORA ERA INVERSIONES CHK INTERNACIONAL, S.A. , CUANDO LO CORRECTO ES INVERSIONES CHK INTERNACIONAL, S.A. SOCIEDAD INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO A LA SECCION DE MERCANTIL AL FOLIO ELECTRONICO NUMERO (155662101). SE DIO DE BAJA A INVERSIONES CHK INTERNACIONAL, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD. OBSERVACIONES: SE HACE DICHA CORRECCIÓN EL DÍA DE HOY, 28 DE ENERO DEL 2025. INSCRITO AL ASIENTO 3, EL 29/01/2025, EN LA ENTRADA 34227/2025 (0)

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A.(RUC 280-134-61098) POR LA SUMA DE DOSCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS OCHO BALBOAS (B/.220,708.00) Y POR UN PLAZO DE 5 AÑOS UNA TASA EFECTIVA DE 9.31% UN INTERÉS ANUAL DE 9.04% MAS EL 1% DE INTERÉS ADICIONAL CORRESPONDIENTE AL FONDO ESPECIAL (FECL) LIMITACIONES DEL DOMINIO LA PARTE GARANTE SE OBLIGA A NO VENDER, ARRIENDAR, PERMUTAR, HIPOTECAR O EN CUALQUIER OTRA FORMA ENAJENAR O GRAVAR EL BIEN DADO EN GARANTÍA, EN TODO O EN PARTE, SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO DE EL BANCO OTORGADO EN LA MISMA ESCRITURA EN QUE SE EFECTÚE LA OPERACIÓN DE QUE SE TRATE. CUALQUIER VIOLACIÓN A LO ESTIPULADO EN ESTA CLÁUSULA DETERMINARÁ EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA OBLIGACIÓN. LAS PARTES CONVIENEN EN QUE LAS PROHIBICIONES SEÑALADAS ANTERIORMENTE CONSTITUYEN UNA LIMITACIÓN AL DERECHO DE DOMINIO DE LA FINCA GRAVADA, Y EN CONSECUENCIA, LAS PARTES SOLICITAN AL REGISTRO PÚBLICO LA ESPECIAL ANOTACIÓN DE LA MARGINAL CORRESPONDIENTE Y SALVO DEL INMUEBLE 303103449021 PAZ Y SALVO DEL IDAA 12344830. DEUDOR: ECONOMATERIALES, S.A. (FICHA:621696) GARANTE HIPOTECARIO: INVERSIONES CHK INTERNACIONAL, S.A. (FOLIO: 155662101) (GARANTE) FIADOR: INVERSIONES CHK INTERNACIONAL, S.A. (FOLIO: 155662101) YESIKA KONG CHANG (CEDULA: 8-821-812) ALBERTO WAI SHUN CHOCK CHENG (CEDULA:8-789-1688) (FIADOR SOLIDARIO). INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 29/01/2025, EN LA ENTRADA 34227/2025 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .



Validé su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 37F20D88-6379-437C-8D31-791D53784702
Registro Público de Panamá - Via España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/2



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, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.

No aplica.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 240-2014
De 16 de abril de 2014

"Por la cual se Aprueba la Propuesta de Uso de Suelo, Zonificación y se da Concepto Favorable al Plan Vial, contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial "LA TERCERA ETAPA", ubicado en el Corregimiento de Playa Leona, Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá Oeste."

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ENCARGADO,
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES

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

Que es competencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de conformidad con el Artículo 2 de la Ley 61 del 23 de octubre de 2009, en los ordinales:

- "11. Disponer y ejecutar los planes de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.
- 12. Establecer las normas de zonificación, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes.
- 14. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional con la participación de organismos y entidades competentes en materia, así como las normas y los procedimientos técnicos respectivos."

Que es función de esta Institución por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, planificar y elaborar normas e instrumentos de ordenamiento territorial relacionadas con la red vial de comunicación en todo el país, conforme al procedimiento administrativo que establece la Resolución 4-2009.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial "LA TERCERA ETAPA", se ubica en el Corregimiento de Playa Leona, Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá Oeste, sobre las siguientes fincas:

- Finca: 1458, Tomo: 113, Folio: 214, Superficie: 15 Has + 1,898.16 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.
- Finca: 917, Tomo: 84, Folio: 492, Superficie: 6 Has + 4,331.74 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.
- Finca: 100317, Rollo: 4384, Documento: 3, Superficie: 3 Has + 6,701.69 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.
- Finca: 2280, Tomo: 155, Folio: 146, Superficie: 14 Has + 8,445.52 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.

Que habiéndose adoptado la modalidad de consulta pública a fin de garantizar la participación ciudadana, se fijó por el término de diez (10) días hábiles, Aviso de Convocatoria, sin que dentro del término establecido se recibiera objeción alguna por parte de la ciudadanía.

Que revisado el expediente objeto del Esquema de Ordenamiento Territorial "LA TERCERA ETAPA", en el que se puede verificar que cumple con todos los requisitos exigidos en la Resolución No. 4-2009, y el mismo que contiene el Informe Técnico No.35-14 de 24 de marzo de 2014, el cual considera viable la aprobación de la solicitud presentada.

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar la propuesta de uso de suelo y zonificación y dar concepto favorable a la viabilidad contenida en el Esquema de Ordenamiento Territorial "LA TERCERA ETAPA", ubicado en el Corregimiento de Playa Leona, Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá Oeste, sobre las siguientes fincas:

Finca: 1458, Tomo: 113, Folio: 214, Superficie: 15 Has + 1,898.16 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.
Finca: 917, Tomo: 84, Folio: 492, Superficie: 6 Has + 4,331.74 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.
Finca: 100317, Rollo: 4384, Documento: 3, Superficie: 3 Has + 6,701.69 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.
Finca: 2280, Tomo: 155, Folio: 146, Superficie: 14 Has + 8,445.52 M2, Propietario: Financiera Comercial Torrion , S.A.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar la propuesta de los siguientes Códigos de Zonificación y Usos del Suelo para el Esquema de Ordenamiento Territorial "LA TERCERA ETAPA", de acuerdo al documento y plano adjunto:

R2-B2 (Residencial Básico)
C1 (Comercial de Barrio)
Esv (Equipamiento Básico Vecinal)
Pv (Parque Vecinal)
Pnd (Área Verde no Desarrollable)
Siv (Equipamiento de Servicio Básico Vecinal).

ARTÍCULO TERCERO: Dar Concepto Favorable a las siguientes servidumbres viales y líneas de construcción propuestas en el Esquema de Ordenamiento Territorial "LA TERCERA ETAPA":

NOMBRE DE LA VÍA CONSTRUCCIÓN	SERVIDUMBRE	LÍNEA DE
Calle Los Llanos	15.00 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.

Pág. No.3
Resolución No. 200-2014
de 10 de abril de 2014

Calle Pereque	15.00 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calle Las Mesetas	15.00 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calle 4B-2	12.80 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calle 7B-2	12.80 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calle Sabana	12.80 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calle La Llanura	12.80 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calle La Coraza	12.80 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calle La Valdeza	10.80 MTS.	5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.

Parágrafo:

- Deberá cumplir con la dotación del acueducto (agua potable).
- Deberá cumplir con la dotación de sistema de tratamiento de aguas servidas.
- Deberá contar con el porcentaje de áreas verdes y recreativas de acuerdo al artículo 42, Cap.3 del Decreto No.36 de 31 de agosto de 1998.

ARTÍCULO CUARTO: Autorizar la continuación del trámite correspondiente en la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial; previo cumplimiento de las observaciones y regulaciones de las distintas Instituciones competentes, en especial las recomendaciones que emite para este Esquema de Ordenamiento Territorial en temas de prevención de riesgo, el Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC).

ARTÍCULO QUINTO: El documento y los planos del Esquema de Ordenamiento Territorial " LA TERCERA ETAPA", cuya propuesta ha sido aprobada en el artículo 1 de este instrumento legal, servirán de consulta y referencia en la ejecución del proyecto y formará parte de esta Resolución.

ARTÍCULO SEXTO: Deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Decreto Ejecutivo No.36 de 31 de agosto de 1998.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Cualquier cambio a lo aprobado en esta Resolución requerirá la autorización previa de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Pág. No.4
Resolución No. 240-2014
de 16 de Agosto de 2014

ARTÍCULO OCTAVO: Esta aprobación se da sobre aquellas tierras que son propiedad del solicitante.

ARTÍCULO NOVENO: Esta Resolución se encuentra sujeta a la veracidad de los documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO DÉCIMO: Esta Resolución no otorga permisos para movimientos de tierras ni de construcción al Esquema de Ordenamiento Territorial "LA TERCERA ETAPA".

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Enviar copia de esta Resolución a la Dirección de Ventanilla Única de este Ministerio, al Municipio correspondiente y a la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración, dentro del término de cinco días hábiles a partir de su notificación.

FUNDAMENTO LEGAL: Decreto ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Resolución No.4 de 20 de enero de 2009; Decreto Ejecutivo N° 23 del 16 de mayo de 2007; Ley 6 del 1 de Febrero de 2006; Resolución No.15-86 de 24 de febrero de 1986.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


EDGARDO LASO G.
Ministro Encargado de Vivienda
y Ordenamiento Territorial


ELADIO OSTIA PRAVIA
Viceministro de Ordenamiento
Territorial.

ELG/EOP/RA/AJdO/ag



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Fabián E. Ruiz S.

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO

Tel.: (507) 309-1011
309-1012
309-1013
309-1014
Cel.: (507) 6678-3779

CALLE MANUEL MARÍA ICAZA,
EDIFICIO OMEGA, PLANTA BAJA.
PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ
email: fruiz@notariasegunda.com.pa

COPIA 7,557 05 julio 21
ESCRITURA No. _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

la sociedad FINANCIERA COMERCIAL TORRION, S.A., de la finca de su
propiedad No.1458 segregá y vende el lote de terreno identificado como globo "C"
a INVERSIONES CHK INTERNACIONAL, S.A.