

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

Nº de Expediente	DRPM-IF-198-2024	
Nombre del Proyecto	OFFICE BODEGA TOCUMEN	
Sector	CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.	
Representante Legal	YOSIAHOU MICHAAN BTECH	
Nombre de los Consultores y número de Registro	ING CECILIO CAMAÑO, S.A. IRC-008-2011	
	ING STEPHANY PAYNE IRC-011-2023	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	CORREGIMIENTO DE TOCUMEN, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ	
Fecha de Recepción del EsIA	16 DE DICIEMBRE DE 2024	
Etapa de Admisión	Admitido/Fecha	No admitido/Fecha
	18/12/2024	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	F RIOS	
Nombre del Técnico Evaluador asignado para la Fase de Evaluación y Análisis, y Decisión del EsIA:	F RIOS	

TOMO I



INGENIERO EDGAR NATERON, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, PANAMA METRO, E.S.D.:

ING. NATERON. Por medio de la presente le saludamos y le deseamos éxitos en sus delicadas funciones y a la vez informa que la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. Folio No. 832743 inscrita el 06 de mayo de 2014. Cuyo Representante Legal YOSIAHOU MICHAAN BTESH, con cedula de identidad personal número 8-791-855. Ubicada en el, Corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, promotor y propietario de la **Finca. Folio Real No. 44369, sobre una superficie aproximada de 1 ha. 3m² + 35dm²**, concurre ante su despacho y con el debido respeto.

EXPONE:

1. Domicilio detallado donde se recibe notificaciones: al teléfono 271-1426 / 6151-4300 y por correo electrónico enrique@azdevelopers.net / fatima@azdevelopers.net
2. Datos de inscripción en el Registro Público: Ruc: 2593871-1-832743 DV 86 El representante legal es el Señor YOSIAHOU MICHAAN BTESH, con cédula de identidad personal número 8-791-855.
3. Nombre y localización de la actividad, obra o proyecto objeto del estudio: El nombre del proyecto objeto del estudio es "OFFICE BODEGA TOCUMEN"; el cual se desarrollará en la Finca **Folio Real No. 44369**, con uso de suelo aprobado No.570-2024 (MP – C2). Comercial de mediana intensidad y Anteproyecto aprobado No. RLA-1952 - 12/06/2024, **sobre una superficie aproximada de 1 ha. 3m² + 35dm², sobre el lote Número 44369**, en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá.
4. La categoría del Estudio de Impacto Ambiental: Categoría I.
5. Cantidad de páginas que lo conforman: 257
6. Datos de los consultores del Estudio de Impacto Ambiental (persona natural y/o jurídica) que elaboraron el estudio: La persona natural que elaboró el Estudio de Impacto Ambiental es el señor Cecilio Camaño, debidamente inscrito en el registro de consultores ambientales del Ministerio de Ambiente con la Idoneidad No.1RC-008-2011; con domicilio en Ciudad de Panamá, Las Acacias, Calle 6 Casa 195 es localizable a los teléfonos 64375584, y correo electrónico ccamanoj@hotmail.com. En colaboración: STEPHANIE PAYNE IRC-011-2023.



3

Este Estudio de Impacto Ambiental fue elaborado además con la participación de los siguientes consultores como responsables: Lic. Álvaro Brizuela, Registro 04-09-DNPH.

En cumplimiento de la normativa ambiental vigente hacemos entrega de la presente solicitud de evaluación, la cual acompañamos de los siguientes documentos:

1. Documento impreso del Estudio de Impacto Ambiental y sus anexos.
2. Dos (2) copias digitales. Panamá, a la fecha de presentación.

Panamá a la fecha de Presentación.

Yosiahou Michaan Btresh

YOSIAHOU MICHAAN BTESH.

CIP. 8-791-855

Representante Legal de la sociedad

OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.

Yo, Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO:

Que este documento ha sido cotejado y encontrado en todo conforme con el original.

07 NOV 2024

Panamá.

Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá





4

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Yosiahou
Michaan Btresh

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 03-ENE-1986
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: AB+
EXPEDIDA: 17-SEP-2014 EXPIRA: 17-SEP-2024

8-791-855

Yosiahou Michaan

TE TRIBUNAL ELECTORAL
LA PAZ EN LA PALABRA TODOS

8-791-855

NI0403RL01UYZA



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA
JONES CASTILLO
FECHA: 2024.12.12 13:37:48 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Glady E Jones

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

486208/2024 (0) DE FECHA 12/12/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.
TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 832743 (S) DESDE EL MARTES, 6 DE MAYO DE 2014
- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: GIULIA DE SANCTIS
SUSCRIPTOR: JUAN NICOLAS CONSTANTAKIS

DIRECTOR / PRESIDENTE: ALBERTO ISAAC BTESH HAKIM
DIRECTOR / SECRETARIO: YOSIAHOU MICHAAN BTESH ✓
DIRECTOR / TESORERO: ISAAC ALBERTO SNAIDER BTESH

AGENTE RESIDENTE: MEDINA & ASOCIADOS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD PODRA SER EJERCIDA POR EL PRESIDNETE, SECRETARIO O
TESORERO INDISTINTAMENTE DE FORMA INDIVIDUAL, EN CUALQUIER CASO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL
EL NUMERO TOTAL DE ACCIONES QUE LA SOCIEDAD PODRA EMITIR ES DE QUINIENTAS 500 ACCIONES TODAS
LAS CUALES SERAN SIN VALOR NOMINAL O PAR.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA
SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL JUEVES, 12 DE DICIEMBRE DE 2024 A LAS 1:06 P. M..

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1404921807**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: F5129EA4-7FD9-47DE-96F1-BC9C2578FEBA
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RITA YARISETH
TEJADA DOMINGUEZ
FECHA: 2024.04.11 10:22:58 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 143231/2024 (0) DE FECHA 04/09/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL Nº 44369 (F)
UBICADO EN CORREGIMIENTO TOCUMEN, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
CON UNA SUPERFICIE DE 1 ha 3 m² 35 dm²
CON UN VALOR DE B/.10,000.00 (DIEZ MIL BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. (RUC F-832743) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A. POR LA SUMA DE OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.8,150,000.00) Y POR UN PLAZO DE UN AÑO PRORROGABLE POR OTRO PERIODO DE UN AÑO Y ASI SUCESIVAMENTE UNA TASA EFECTIVA DE 5.33% UN INTERÉS ANUAL DE 5.25% LIMITACIONES DEL DOMINIO SIPAZ Y SALVO DEL INMUEBLE 303102476893PAZ Y SALVO DEL IDAAN 12019710. DEUDOR: PROMOTORA CASAS PACIFICAS, S.A. GARANTE HIPOTECARIO: OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 11/15/2022, EN LA ENTRADA 463640/2022 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

✓ LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 11 DE ABRIL DE 2024 10:22 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404551912



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 14D5C220-D6E5-4CBE-A26A-187ED86D1E75
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

7



Ministerio de Ambiente

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

Dirección de Administración y Finanzas
Recibo de Cobro

No.

82146883

Información General

Hemos Recibido De	OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. / 822743	Fecha del Recibo	2024-11-15
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	Contado
Efectivo / Cheque		No. de Cheque	
	ACH	080041334	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	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 353.00

Observaciones

PAGO DE E.I.A. CAT 1, MAS PAZ Y SALVO 247169

Día	Mes	Año	Hora
15	11	2024	12:02:55 PM

Firma

Nombre del Cajero Maritza Blandford



Sello

IMP 1



República de Panamá
Ministerio de Ambiente
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo
N° 247169

Fecha de Emisión:

15	11	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

15	12	2024
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:
OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A

Representante Legal:
YOSIAHOY MICHAAN BTASH

Inscrita

Tomo	Folio	Asiento	Rollo
	822743		
Ficha	Imagen	Documento	Finca

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado

Angélica Avila
Directora Regional

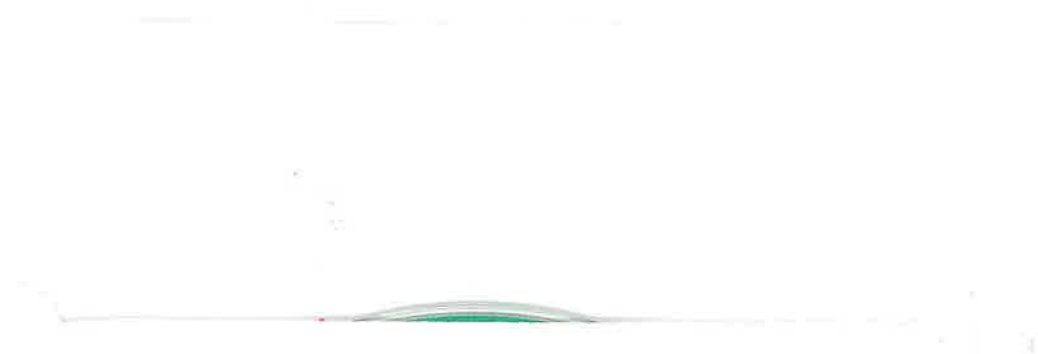
REPÚBLICA DE PANAMÁ
ANGÉLICA AVILA
C.C. 8-477-733

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): JOSE CHERO SILVA		EN REPRESENTACIÓN DE: MICHAAN BTESH YOSIAHOU	
CORREO ELECTRÓNICO: jcs6180@gmail.com	TELÉFONO: 2204821	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 44369	
LOTE N°: 44369	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: calle del inadeh	URBANIZACIÓN: No disponible	CORREGIMIENTO TOCUMEN

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	MP-C2	COMPLEJO DE 31 BODEGAS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	No Cumple	Calle del INADEH S= 15.00m	½ S= 10.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	L.C.= 5.00m de la L.P.	L.C.= 2.50m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O JIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Con pared ciega: ninguno / 1.50m cuando colinde con comercio o industria	A 1.50m de la L.P. con pared ciega.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Con pared ciega: ninguno / 1.50m cuando colinde con comercio o industria	A 1.50m de la L.P. con pared ciega.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	2.50m	A 14.30m de la L.P.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Planta baja + 9 altos	Planta baja + 1 alto
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	101 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad + 3 de carga y descarga)	112 espacios (incluye 2 para personas con discapacidad + 33 de carga y descarga)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	70%	38.98%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	30%	61.02%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	2.50m	2.50m
14. TENEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Requiere	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		



{

C

{

C

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

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Office Bodega Tocumen
PROMOTOR: Office Bodega Tocumen, S.A.
CATEGORÍA: I.
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 16 MES: Diciembre AÑO: 2024

	DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).			
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
8	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCRITOS, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.			

Entregado por:

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre:

Técnico:

Cédula:

Firma:

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
ING. CECILIO CAMAÑO	IRC-008-2011		✓		
ING. STEPHANIE PAYNE	IRC-011-2023		✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental:

“OFFICE BODEGA TOCUMEN”.

Categoría:

I

PROMOTOR

Promotora: OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: YOSIAHOU MICHAAN BTESH

Cédula:
8-791-855

Sección de Evaluación de Impacto Ambiental
Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	GERALDO MOLINAR
Firma	
Fecha de Verificación	16/12/2024



CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023.

Modificado por el Artículo 6. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

PROYECTO: OFFICE BODEGA TOCUMEN

PROMOTOR: OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A

Nº DE EXPEDIENTE: DRPM-IF-198-2024

FECHA DE ENTRADA: 16 DE DICIEMBRE DE 2024

REALIZADO POR (CONSULTORES): ING CECILIO CAMAÑO, S.A. IRC-008-2011, ING STEPHANY PAYNE IRC-011-2023

REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): FLOR RIOS

		SI	NO	OBSERVACIONES
1.0	INDICE.	✓		
2.0.	RESUMEN EJECUTIVO.	✓		
2.1.	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia. e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico; g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	✓		
2.2.	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	✓		
2.3.	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
2.4.	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control.	✓		
3.0.	INTRODUCCIÓN.	✓		
3.1.	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar.	✓		
4.0.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	✓		

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

FORMATO FA-003

4.1.	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación.	✓		
4.2.	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	✓		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	✓		
4.3.	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	✓		
4.3.1.	Planificación.	✓		
4.3.2.	Ejecución	✓		
4.3.2.1.	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).	✓		
4.3.2.2.	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).	✓		
4.3.3.	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	✓		
4.3.4.	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.	✓		
4.5.	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases.	✓		
4.5.1.	Sólidos.	✓		
4.5.2.	Líquidos.	✓		
4.5.3.	Gaseosos.	✓		
4.5.4.	Peligrosos	✓		
4.6.	Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT. Ver artículo 9 que modifica el artículo 31.	✓		

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

4.7	Monto global de la inversión.	✓		
4.8.	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.0.	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	✓		
5.3.	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.3.1.	Caracterización del área costera marina.	✓		
5.3.2.	La descripción del uso del suelo.	✓		
5.3.4	Uso Actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.4.	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento.	✓		
5.5.	Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.	✓		
5.5.1.	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.	✓		
5.6	Hidrología.	✓		
5.6.1.	Calidad de aguas superficiales.	✓		
5.6.2.	Estudio Hidrológico.	✓		
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual).	✓		
5.6.2.3.	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.	✓		
5.7.	Calidad de aire.	✓		
5.7.1.	Ruido.	✓		
5.7.3.	Olores Molestos	✓		
5.8.	Aspectos Climáticos	✓		
5.8.1.	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	✓		
6.0.	DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO.	✓		

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

6.1.	Caracterización de la Flora.	✓		
6.1.1.	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	✓		
6.1.2.	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio.	✓		
6.1.3.	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.	✓		
6.2.	Características de la Fauna.	✓		
6.2.1.	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía.	✓		
6.2.2.	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.	✓		
7.0.	DESCRIPCION DEL AMBIENTE SOCIOECONOMICO.	✓		
7.1.	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
7.1.1.	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	✓		
7.2.	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana.	✓		
7..	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
7.3.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura.	✓		
7.4.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
8.0.	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	✓		

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

8.1.	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	✓		
8.2.	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	✓		
8.3.	Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.	✓		
8.4.	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.	✓		
8.5.	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4.	✓		
8.6.	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	✓		
9.0	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL	✓		
9.1.	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.	✓		
9.1.1	Cronograma de ejecución.	✓		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental.	✓		
9.3.	Plan de prevención de Riesgos Ambientales.	✓		
9.6.	Plan de Contingencia.	✓		
9.7.	Plan de Cierre.	✓		
9.9.	Costos de la Gestión Ambiental.	✓		

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

FORMATO FA-003

11.0.	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
11.1.	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	✓		
11.2.	Lista de nombres, , número de cédula y firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.	✓		
12.0.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	✓		
13.0.	BIBLIOGRAFÍA	✓		
14.0.	ANEXOS	✓		
14.1.	Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. Copia de cédula del promotor	✓		
14.2.	Copia del Paz y Salvo, y Copia de recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	✓		
14.3.	Copia del certificado de existencia de persona jurídica.	✓		
14.4.	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio.	✓		
14.4.1.	En caso de que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	✓		

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

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO EIA-FA-007

INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA-No. 170-2024

FECHA DE INGRESO:	16 DE DICIEMBRE DE 2024
FECHA DE INFORME:	18 DE DICIEMBRE DE 2024
PROYECTO:	OFFICE BODEGA TOCUMEN
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A
CONSULTORES:	ING CECILIO CAMAÑO, S.A. IRC-008-2011 ING STEPHANY PAYNE IRC-011-2023
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE TOCUMEN, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto “**OFFICE BODEGA TOCUMEN**”, consiste la construcción de OFFICE BODEGA TOCUMEN; (Edificio A 15 galeras y Edificio B 16 galeras) para depósito; almacenamiento y distribución de mercancía seca y oficinas, el cual se desarrollará en la Finca Folio Real No. 44369, con uso de suelo aprobado No.570-2024 (MP – C2), comercial de mediana intensidad y Anteproyecto aprobado No. RLA-1952 - 12/06/2024, sobre una superficie aproximada de 1 ha. 3m2 + 35dm2, de propiedad OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A. Folio 832743, 06 de mayo de 2024, Ubicado; en calle del INADEH, en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá. La terracería e infraestructuras básicas a las que se conectará el proyecto, están contempladas en el EsIA “**OFFICE BODEGA TOCUMEN**”, y cuenta con los planos de diseño aprobados por las diferentes instituciones competentes para el proyecto.

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

VERIFICACION DE CONTENIDO:

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

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

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, se detectó que los consultores responsables de la elaboración del aludido Estudio de Impacto

Ambiental, se encuentran debidamente habilitados para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

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

RECOMENDACIONES:

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado “**OFFICE BODEGA TOCUMEN**”, promovido por **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A**



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
FLOR RÍOS
LICENCIADA EN AGRICULTURA
NATURAS
IDONEIDAD N° 1442

FLOR RÍOS

Técnica Evaluadora

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

Jhoely S. Cuevas B.

JHOELY CUEVAS

**Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental**

Edgar R. Nateron N.

EDGAR R. NATERON N.

DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
INGENIERO EN CIENCIAS AMBIENTALES
IDONEIDAD N° 1442

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION DE PANAMA METROPOLIATANA
SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRPM-SEIA-170-2024
FORMATO-SEIA-FA-008

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A, Folio N°832743, cuyo apoderado Legal es el Señor YOSIAHOU MICHAAN BTECH, con Cedula de identidad personal No. 8-791-855, propone realizar el Estudio de Impacto Ambiental denominado "OFFICE BODEGA TOCUMEN".

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 16 de diciembre de 2024, la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A, Folio N°832743, cuyo apoderado Legal es el Señor YOSIAHOU MICHAAN BTECH, con Cedula de identidad personal No. 8-791-855, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.

Ubicado en el corregimiento de Tocumen, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la sociedad ING CECILIO CAMAÑO, S.A. IRC-008-201, persona natural debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente con la colaboración de ING STEPHANY PAYNE IRC-011-2023 persona natural debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

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

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

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

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos DRPM-SEIA-NO. 170-2024, con fecha de 18 de diciembre de 2024, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del

22

Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “OFFICE BODEGA TOCUMEN” por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado “OFFICE BODEGA TOCUMEN”, cuyo promotor es OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A

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

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

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

CÚMPLASE,




EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO




27

 Outlook

VEERIFICACION DE COORDENADAS

From Flor Rios <frios@anamgobpa.onmicrosoft.com>
Date Tue 12/24/2024 11:21 AM
To GEOVERIFICACION-EIA CATEGORIA 1 <geoverificacion@miambiente.gob.pa>
Cc Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

 1 attachment (710 KB)
6. solicitud de coordenada.docx;

Buenos día, el motivo de la presente es para solicitarle la verificación de coordenadas del proyecto EsIA Cat 1 **"OFFICE BODEGA TOCUMEN"**

Coordenadas del Área de Estudio		
Punto	Este	Norte
1	67°53'46"	100°43'39"
2	67°56'17"	100°42'47"
3	67°57'39"	100°45'56"
4	67°59'37"	100°48'26"

The figure consists of a main map of Panama with a callout box labeled "ÁREA DE ESTUDIO". This callout points to a detailed inset map titled "AMPLIACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO". The inset map shows a coastal area with several buildings and roads, and four numbered points (1, 2, 3, 4) indicating specific locations. Below the maps, there is a table providing the coordinates for these four points.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
EVALUACIÓN Y ORDENAMIENTO AMBIENTAL

FORMULARIO EIA-1605

VERIFICACIÓN DE COORDENADAS

Fecha de solicitud: 24 DE DICIEMBRE DE 2024
Proyecto: OFFICE BODEGA TOCUMEN
Promotores: OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A
Categoría: I
Expediente: DRPM-IF-198-2024
Provincia: PANAMA
Distrito: PANAMA
Corregimiento: TOCUMEN
Técnico Evaluador solicitante: FLOR RIOS
Nivel Central: Dirección Regional de: PANAMA METROPOLITANA

OBERVACIONES:

A continuación, se presentan las coordenadas UTM de la huella del proyecto.

Tabla 2. Coordenadas UTM de la huella del proyecto.

Punto	Este	Norte
1	675934.66	1003439.93
2	676167.65	1003424.70
3	676179.96	1003466.78
4	675937.62	1003482.63

DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
Tel. 500-0855 – Ext. 6048/6811

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0753-2024

De:


DIEGO E. FÁBREGA PERSCKY
Director de Información Ambiental

Fecha de solicitud: 24 de diciembre de 2024.

Proyecto: **"Office Bodega Tocumen"**

Categoría: I

Provincia: Panamá

Distrito: Panamá

Corregimiento: Tocumen ✓

Técnico Evaluador solicitante: Flor Ríos

Regional de: Panamá Metropolitana

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 24 de diciembre de 2024, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **Office Bodega Tocumen**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie (1ha+0,193.26 m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en la categoría de "Área poblada (1ha+0,193.26 m²; 100%)" y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: III – 76.00% (Arable, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas) y VII -24% (No arable, con limitaciones muy severas, apta para pastos, bosques, tierras de reserva).

Técnico responsable: Julio A. Henríquez

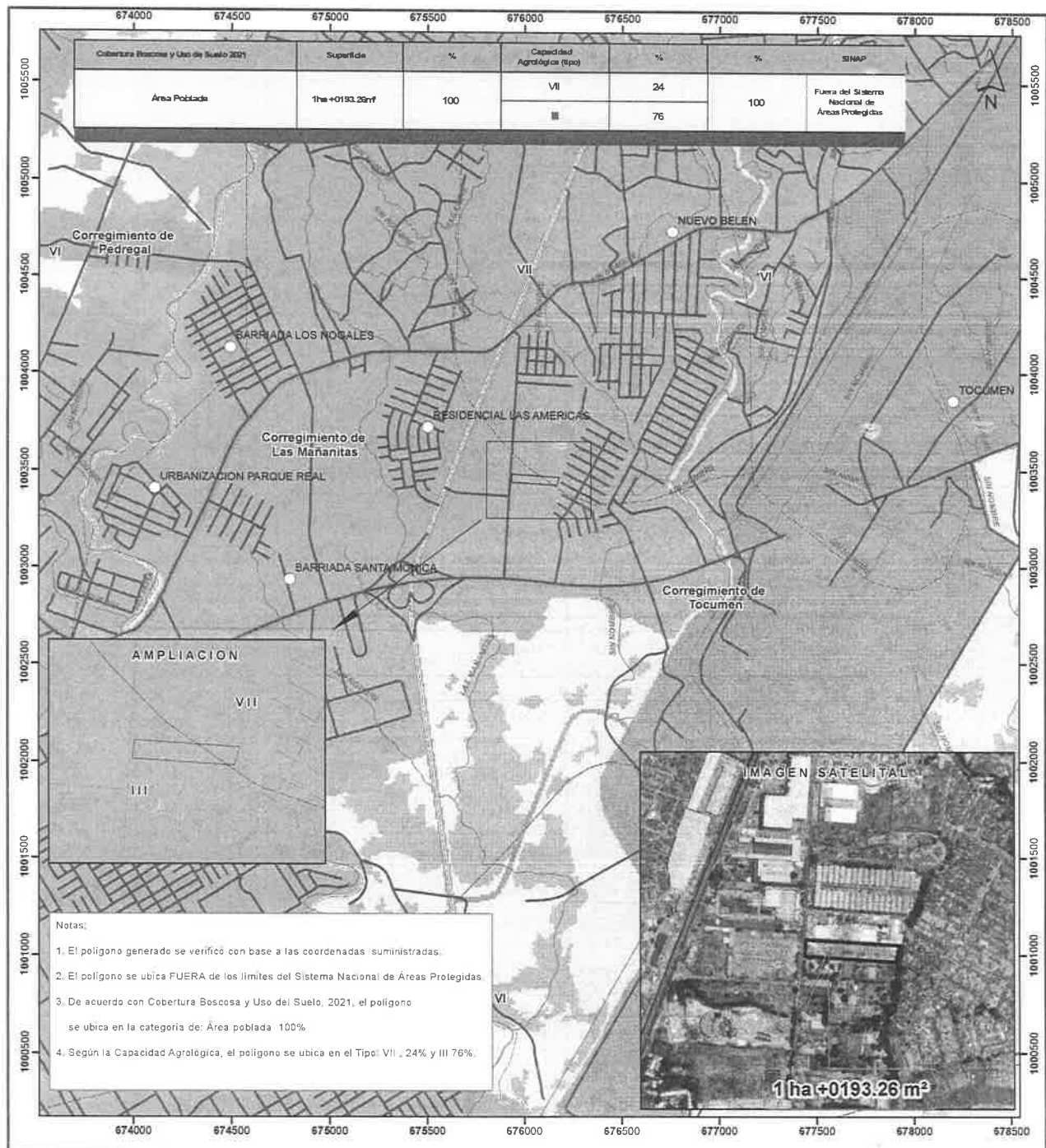
Fecha de respuesta: Panamá, 27 de diciembre de 2024

Adj: Mapa
DEFP/aodgc/jah

CC: Departamento de Geomática.



PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, CORREGIMIENTO TOCUMEN
- VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL PROYECTO
"OFFICE BODEGA TOCUMEN"



Escala 1:20,000



- Lugares Poblados 2010
- Calles
- Ríos y quebradas
- Office Bodega Tocumen
- Límites de corregimientos
- Cuenca Hidrográfica No. 144, Ríos entre Juan Díaz y Pacora
- Límite de Capacidad Agroológica
- VI No arable, con limitaciones muy severas, apta para pastos, bosques, tierras de reserva.

LEYENDA

Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, 2021

- Bosque latifoliado mixto maduro
- Bosque latifoliado mixto secundario
- Bosque de mangle
- Vegetación herbácea

- III Arable, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas.

- Vegetación baja inundable
- Afloramiento rocoso y tierra desnuda
- Superficie de agua
- Área poblada
- Infraestructura

Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

Ministerio del Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Fuentes:
- Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imagen ESRI
- Solicitud DRPM-IF-198-2024

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME SECRETARIAL

FECHA: 15 de enero de 2025.
DESTINATARIO: A quien concierne.
EVALUADOR: Yagehiry Garcia.
EXPEDIENTE: DRPM-IF-198-2024.
ASUNTO: Reasignación de Expediente.

Por este medio se deja constancia que en fecha 15 enero de 2025, se me reasignó el expediente DRPM-IF-198-2024, correspondiente al trámite administrativo del proceso de evaluación de impacto ambiental del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, cuyo promotor es la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.**

El expediente consta de treinta y siete (27) fojas, cuyos contenidos se detallan a continuación:

Foja	Descripción del Contenido.
1	Portada.
2	Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental.
4	Documento de Identidad Notariado del señor YOSIAHOU MICHAAN BTECH.
4	Copia de Certificado de Persona Jurídica sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.
5	Copia de Certificado de Propiedad finca 44369.
7	Recibo de Cobro No. 82146883 de 15 de noviembre de 2024 del Ministerio de Ambiente a nombre de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.
8	Certificado de Paz y Salvo No. 247169 de 15 de noviembre de 2024 a nombre de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.
9	Copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-1952 de 12 de junio de 2024 emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá.
10	Copia Digital de Estudio de Impacto Ambiental (CD).
11	Formulario de Recepción de EsIA.
12	Verificación de Consultores.
13-18	Verificación de Contenidos Mínimos
19-20	Informe de Revisión de Contenidos Mínimos SEIA-170-2024.
21-22	Proveído DRPM-SEIA-170-2024.
23-25	Solicitud de Verificación de Coordenadas.
26-27	Respuesta de Verificación de Coordenadas.

Preparado por:

YAGEHIRY GARCIA
Evaluadora



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
YAGEHIRY Y. GARCIA A.
MGTRA EN C. AMBIENTALES
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 5,574-07-M13 *

Revisado por:

JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

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



Documentación por notificar EsIA OFFICE BODEGA TOCUMEN. OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.

Desde Yagehiry García <ygarcia@anamgobpa.onmicrosoft.com>
Fecha Vie 03/14/25 8:43 AM
Para enrique@azdevelopers.net <enrique@azdevelopers.net>
CC Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Panamá 14 de marzo de 2025

Señor

YOSIAHUO MICHAAN BTECH
Representante Legal
OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.

Estimado señor Michaan Btech:



En atención al Memorando OAL-0144-2024 de 9 de agosto de 2024, emitido por la Oficina de Asesoría Legal del Ministerio de Ambiente, se le informa que el representante legal de la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.**, deben presentarse, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados al recibo del presente correo, a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, para que sea notificado (a) de la nota DRPM-048-2025 de 15 de enero de 2025, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**.

Cabe señalar que, de no poder notificarse personalmente, deberá presentar nota debidamente notariada a través de la cual, se dé por notificado del acto antes descrito, y a su vez autorice a una tercera persona a retirar la documentación, adjuntándole copia de su cédula.

De igual manera, podrá otorgar poder a un licenciado en Derecho, de acuerdo a lo establecido por el Código Judicial.



En caso de no presentarse en el término señalado en el presente correo, se procederá con su notificación en el lugar declarado como domicilio, atendiendo lo normado en los artículos 90 y 94 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.

Sin otro particular,

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

Panamá, 15 de enero de 2025
DRPM-048-2025

Señor
YOSIAHUO MICHAAN BTECH
Representante Legal
OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.
E. S. D.

Estimado señor Michaan:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, para solicitarle información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EslA) categoría I, del proyecto denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, el cual es promovido por la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A.**, al respecto las siguientes observaciones:

1. En los contenidos 4, 4.6 y 5.3.2 se indica que la finca 44369 cuenta con Uso de Suelo **MP-C2** y en el contenido 14.6 se presentó copia de la Certificación de Código de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024 en la que la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá certifica que la precitada finca mantiene Uso de Suelo y Código de **Zona MP-C2** (Comercial de Mediana Intensidad), por lo cual solicitamos:
 - a. Presentar documentación a través de la cual la sociedad **METRO DE PANAMÁ, S. A.** manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto respecto a las operaciones del **METRO DE PANAMÁ**.
2. En el contenido 7.2
 - a. Indicar cuales fueron los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto, que incluya sin limitarse a ellos a los miembros de las comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, consejos consultivos ambientales, comités cuencas entre otros.

Nota DRPM-048-2025.

Pág. 1 -3.

RG/JC/ylg.

af.

Ave. Ascanio Villaláz, Edificio 501, Altos de Curundú, Ancón, Panamá, (507)500-0908,
www.miambiente.gob.pa

- 21
- b. Indicar el valor del tamaño de población considerada para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área.
3. En el contenido 4.5.1, 4.5.2, 8.4, 8.5, 9.0, 9.1, 14.10 y 14.11
- a. Especificar el sitio donde serán descargadas las aguas tratadas a generarse durante la etapa de operación del proyecto y presentar coordenadas UTM del mismo.
 - b. Aclarar si la descarga del sistema de tratamiento que será utilizado durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa DGNTI-COPANIT 35-2019 o la DGNTI-COPANIT 39-2000, debido a que se presentó la nota No. 213 Cert. –DNING de 24 de julio de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados certifica que no cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto; sin embargo en el contenido 8.5 del EslA se hace referencia que se cumplirá de la normativa DGNTI-COPANIT 39-2000.
 - c. Especificar manejo y sitio de disposición final que se le dará a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.
 - d. Presentar Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluir las medidas correspondientes en el Plan de Manejo Ambiental.
4. En los contenidos 8.4 y 8.5.
- a. Aclarar porque se propone el presente Estudio de Impacto Ambiental como Categoría I, si la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos a través de metodologías reconocidas presentada se determinó que el desarrollo del proyecto generará impacto con **importancia ambiental moderada**, lo cual corresponde a la Categoría II.
5. En contenido 14.2.
- a. Presentar Certificado de Paz y Salvo de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A. emitido por el Ministerio de Ambiente, debido a que el Certificado de Paz y Salvo No. 247169 de 15 de noviembre no se encontraba vigente a la fecha de presentación de la solicitud de evaluación de impacto ambiental del Estudio de Impacto Ambiental.

6. En el contenido 14.4.

- a. Presentar Certificado de Propiedad vigente de la finca 44369, debido a que el presentado está fechado 11 de abril de 2024, lo cual excede los seis (6) de su emisión por el Registro Público de Panamá.

Por lo descrito anteriormente, queremos informarle que tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente solicitud de aclaración, para presentar la información correspondiente. De no presentarse la información solicitada dentro del plazo otorgado, o si la misma se presenta de la forma incompleta o no responde a lo solicitado, o se ha incorporado o suministrado información falsa y/o inexacta, plagio u omite información fundamental, se procederá a tomar la decisión correspondiente.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,



ROBERTO GALÁN

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado

**MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA**

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El día 20 de marzo de 25, siendo

12:09 de la tarde, Notifico

personalmente a Josiahua Michael B.

de la presente Resolución

Por escrito

8-791-855

Adelbal

7-713-1531



Nota DRPM-048-2025.

Pág. 3 -3.

RG/JC/ylg.

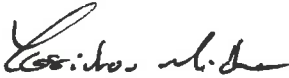
Panamá, año 2025
INGENIERO: EDGAR NATERON
Administrador Regional Panamá - Metro.
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

Ing. Naterón. Por este medio Yo: YOSIAHOU MICHAAN BTESH, con cedula de identidad personal número 8-791-855, como representante legal de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. Folio N°832743, desde el 06 de mayo de 2014, y promotor del proyecto denominado "OFFICE BODEGA TOCUMEN", que se localiza sobre la finca Folio Real N° 44369, en un área aproximada 1ha 3m² + 35dm². Ubicado; en calle del INADEH, en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá. Propiedad de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. **Me notifico por escrito de la nota de solicitud de información aclaratoria N° DRPM-048-2025 de 15 de enero de 2025**, para el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I.

Por lo que autorizo al Ing. Cecilio Camaño, varón, mayor de edad, panameño, portador de la cédula de identidad personal No 8-448-386 a retirar dicha nota.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la misma

Atentamente.



YOSIAHOU MICHAAN BTESH,
CID. 8 -791 - 855
Representante Legal
OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A



Yo Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista Notario Público Duodécimo del Circuito de la Provincia de Panamá, con cedula de identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO

Que hemos cotejado la(s) firma anterior (es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales por la que la consideramos autentica.

19 MAR 2025
Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista
Notario Público Duodécimo

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Cecilio Antonio
Camaño Jimenez

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 25-JUL-1955
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M
EXPIDIDA: 23-NOV-2021

TIPO DE SANGRE: O+
EXPIRA: 23-NOV-2036

8-448-386



95

Panamá, año 2025
INGENIERO: EDGAR NATERON
Administrador Regional Panamá - Metro.
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

MINISTERIO DE AMBIENTE

RECIBIDO

Por: 

FECHA: 10/4/25 HORA 1:59 pm

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DIRECCIÓN REGIONAL

PANAMA METROPOLITANA



DEA: 10ABR'25 1:59PM

Ing. Naterón. c. Manzano. En atención a su nota **Nº DRPM-048-2025 de 15 de enero de 2025**, solicitud de información aclaratoria al **Estudio de Impacto Ambiental denominado "OFFICE BODEGA TOCUMEN"**, que se localiza sobre la finca Folio Real Nº 44369, en un área aproximada 1ha 3m² + 35dm². Ubicado; en calle del INADEH, en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá. Propiedad de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A

Por lo que tenemos a bien presentar toda la documentación e información correspondiente que aclara todo lo relacionado al Estudio de Impacto Ambiental categoría 1, denominado "OFFICE BODEGA TOCUMEN", localizado en el corregimiento de Tocumen, distrito y provincia de Panamá.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la misma.

Atentamente.



YOSIAHOU MICHAAN BTESH,
CID. 8 -791 - 855
Representante Legal
OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A



Yo Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista, Notario Público Duodécimo del Circuito de la Provincia de Panamá, con cédula de identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO

Que hemos cotejado la(s) firma anterior (es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales por la que la consideramos auténtica.

Testigo Testigo

Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista
Notario Público Duodécimo



Abril
2025

DEA. 10/04/25 1:59PM

MINISTERIO DE AMBIENTE

ACLARACION DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

REFERENCIA - NOTA - DRPM 048 - 2025-DEL 15 ENERO AÑO 2025

MINISTERIO DE AMBIENTE
RECIBIDO

Por:

FECHA:

10/4/25

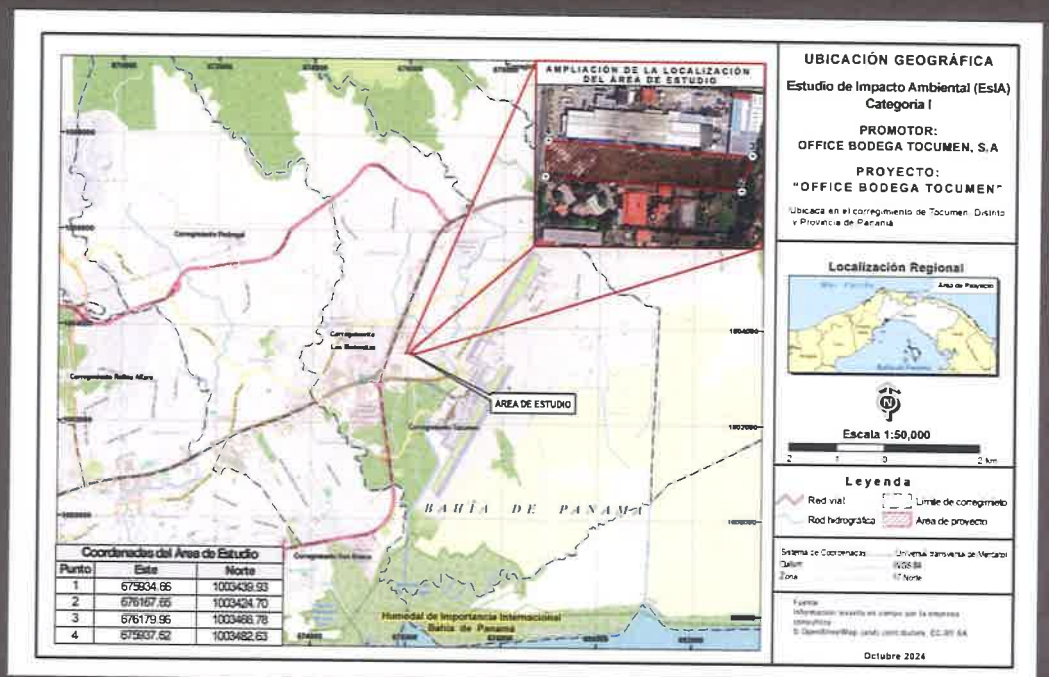
HORA:

OFFICE BODEGA TOCUMEN

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN REGIONAL
PANA MET

PROMOTOR: OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A.

UBICACIÓN:
CORREGIMIENTO DE TOCUMEN DISTRITO Y PROVINCIA
DE PANAMA



CONSULTOR LIDER: INGENIERO / MAGISTER
AMBIENTAL CECILIO CAMAÑO. – IRC -008-2011

Pregunta	Aspectos a Aclarar	Respuesta	Página
1.	En los contenidos 4, 4.6 y 5.3.2 se indica que la finca 44369 cuenta con Uso de Suelo MP-C2 y en el contenido 14.6 se presentó copia de la Certificación de Código de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024 en la que la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá certifica que la precitada finca mantiene Uso de Suelo y Código de Zona MP-C2 (Comercial de Mediana Intensidad), por lo cual solicitamos:		4
	a. Presentar documentación a través de la cual la sociedad METRO DE PANAMÁ, S.A manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto. respecto a las operaciones del METRO DE PANAMÁ.		
2	En el contenido 7.2 Indicar cuales fueron los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto, que incluya sin limitarse a ellos a los miembros de las comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, consejos consultivos ambientales, comités cuencas entre otros.		9
	b. Indicar el valor del tamaño de población considerada para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área.		
3	En el contenido 4.5.1, 4.5.2, 8.4, 8.5, 9.0, 9.1, 14.10 y 14.11. a. Especificar el sitio donde serán descargadas las aguas tratadas a generarse durante la etapa de operación del proyecto y presentar coordenadas UTM del mismo. b. Aclarar si la descarga del sistema de tratamiento que será utilizado durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa DGNTI-COPANIT 35-2019 o la DGNTI-COPANIT 39-2000, debido a que se presentó la nota No. 213 Cert. -DNING de 24 de julio de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados certifica que no cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto; sin embargo en el contenido 8.5 del EsIA se hace referencia que se cumplirá de la normativa DGNTI-COPANIT 39-2000. c. Especificar manejo y sitio de disposición final que se le dará a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto. d. Presentar Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluir las medidas correspondientes en el Plan de Manejo Ambiental.		16

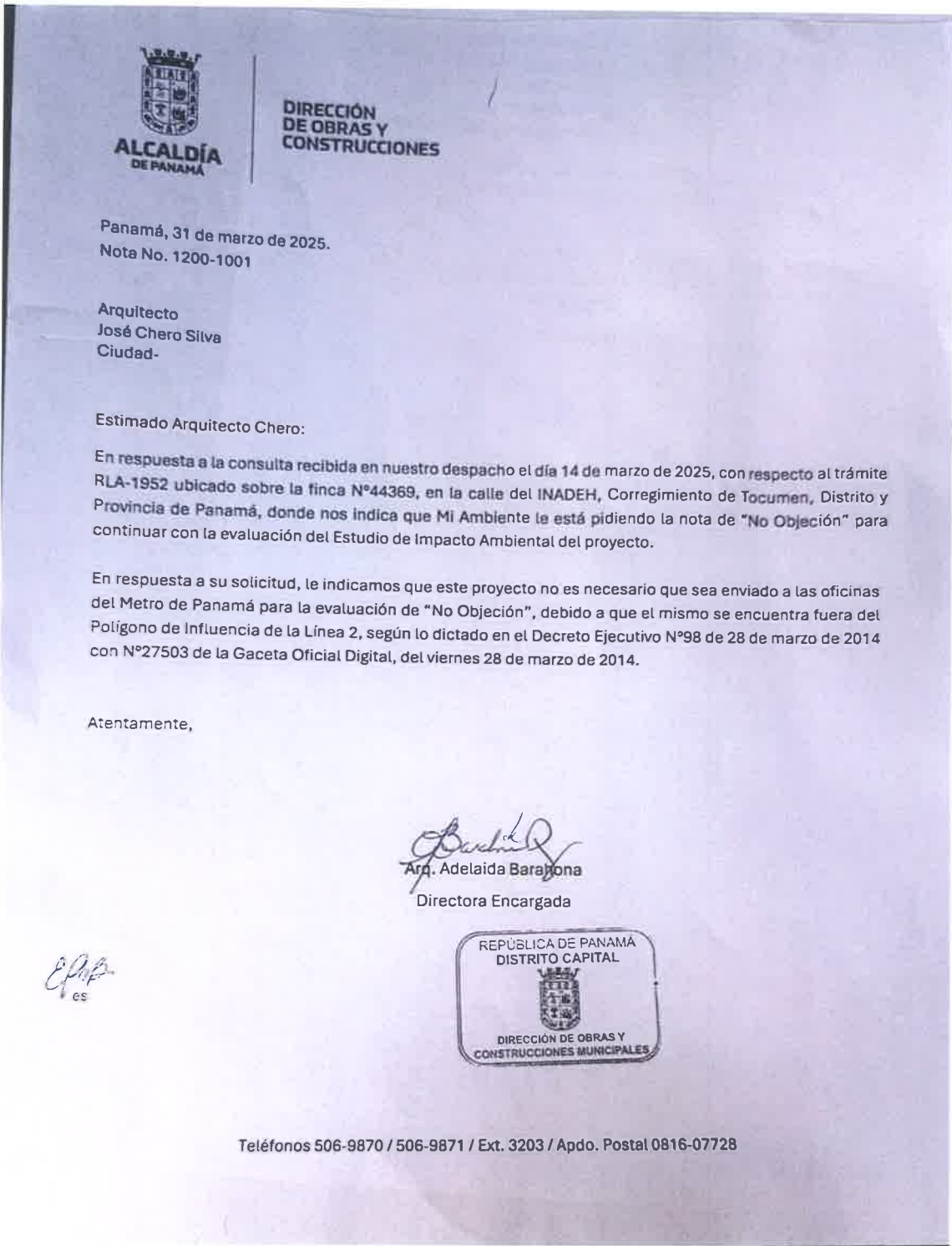
Pregunta	Aspectos a Aclarar	Respuesta	Pagina
4	En los contenidos 8.4 y 8.5. a. Aclarar porque se propone el presente Estudio de Impacto Ambiental como categoría I, si la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos a través de metodologías reconocidas presentada se determinó que el desarrollo del proyecto generará impacto con importancia ambiental moderada , lo cual corresponde a la Categoría II.		31
5	En contenido 14.2. a. Presentar Certificado de Paz y Salvo de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A. emitido por el Ministerio de Ambiente, debido a que el Certificado de Paz y Salvo No. 247169 de 15 de noviembre no se encontraba vigente a la fecha de presentación de la solicitud de evaluación de impacto ambiental del Estudio de Impacto Ambiental.		33
6	En el contenido 14.4. a. Presentar Certificado de Propiedad vigente de la finca 44369, debido a que el presentado está fechado 11 de abril de 2024, lo cual excede los seis (6) de su emisión por el Registro Público de Panamá.		37

1. ACLARAR.

1. En los contenidos 4, 4.6 y 5.3.2 se indica que la finca 44369 cuenta con Uso de Suelo MP-C2 y en el contenido 14.6 se presentó copia de la Certificación de Código de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024 en la que la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá certifica que la precitada finca mantiene Uso de Suelo y Código de Zona MP-C2 (Comercial de Mediana Intensidad), por lo cual solicitamos:
 - a. Presentar documentación a través de la cual la sociedad **METRO DE PANAMÁ, S.A** manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto. respecto a las operaciones del **METRO DE PANAMÁ**.

RESPUESTA.

Mediante la nota 1200-1001-31, emitida en marzo de 2015 por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, se certifica que la finca 44369, ubicada en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá, se encuentra fuera del polígono de influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá. En el Anteproyecto RLA 1950-12-06-2024, específicamente en el acápite 20, se incluye la nota de "No objeción" (evaluación del Metro Línea 1 y 2), la cual ha sido aprobada por la Alcaldía de Panamá. Se adjuntan los documentos que certifican que la finca 44369 está ubicada fuera del área de influencia tanto de la Línea 1 como de la Línea 2 del Metro.



Panamá, 14 de marzo de 2025

Arquitecto
Luis Carballada
Director de Obras y Construcciones
Municipio de Panamá
Ciudad

Estimado Arq. Carballada:

Por este medio solicitamos formalmente una certificación en donde se indique que el proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN** no requiere **nota de "no objeción"** de parte de la Secretaría del Metro de Panamá, tal cual sale indicado en la Resolución de Anteproyecto Aceptado **RLA-1952**. El proyecto está ubicado en **la calle del Inadeh**, Corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá.

Hago esta solicitud, ya que **MI Ambiente** me está pidiendo esta nota de "no objeción" para continuar con la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto.

El proyecto será construido sobre la **Finca: 44369, Cod. Ubic. 8718**; propiedad de **Office Bodega Tocumen, S.A.**, cuyo representante legal es **Yoslahou Michaan Blesh Hakim** con cédula **#8-791-855**.

Sin otro particular por el momento y esperando una respuesta de su parte, me despido de usted.

Atentamente,



Arq. José Chero Silva
Cédula: 8-733-1747
CIN° 2012-001-021
Cel: 6000-5407
jcarquitectura01@gmail.com





ANTEPROYECTO N°: RLA-1952

FECHA: 12/08/2024

REF N°: CONS-28441

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A):
JOSE CHERO SILVA

EN REPRESENTACIÓN DE:
MICHAAN BTESH YOSIAHOU

CORREO ELECTRÓNICO:
jca6180@gmail.com

TELÉFONO:
2204821

PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°:
44389

LOTE N°:
44389

UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA:
calle del Inadeh

URBANIZACIÓN:
No disponible

CORREGIMIENTO
TOCUMEN

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	MP-C2	COMPLEJO DE 31 BODEGAS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	No Cumple	Calle del INADEH S= 15.00m	½ S= 10.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	LC.= 5.00m de la LP.	LC.= 2.50m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Con pared ciega: ninguno / 1.50m cuando colinde con comercio o industria	A 1.50m de la LP. con pared ciega.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Con pared ciega: ninguno / 1.50m cuando colinde con comercio o industria	A 1.50m de la LP. con pared ciega.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	2.50m	A 14.30m de la LP.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Planta baja + 8 altos	Planta baja + 1 alto
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	101 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad + 3 de carga y descarga)	112 espacios (incluye 2 para personas con discapacidad + 33 de carga y descarga)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	70%	38.98%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	30%	61.02%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	2.50m	2.50m
14. TENEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Requiere	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		



ANTEPROYECTO N°: RLA-1952

FECHA: 12/08/2024

REF N°: CONS-28441

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCION" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNP/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.
4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVALIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.
5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO.
FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2008 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Erika Shields

REQUISITOS TÉCNICOS

- ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA COMPLEJO DE 31 BODEGAS DE PLANTA BAJA Y MEZANINE. EL MISMO CUENTA CON: ESTACIONAMIENTOS, 2 CUARTOS ELÉCTRICOS, GARITA DE SEGURIDAD CON BAÑO, CUARTO DE BOMBAS Y TANQUE DE AGUA SHCI, GENERADOR ELÉCTRICO Y OFICINA ADMINISTRATIVA, LA PLANTA BAJA DE LAS GALERAS CON BAÑO Y CUARTO DE ASEO EN EL NIVEL 000 Y OFICINA EN EL NIVEL 100 DE CADA GALERA.
- PARA LA PRESENTACIÓN DE SUS PLANOS RECUERDE INDICAR CORRECTAMENTE LA SERVIDUMBRE VIAL DE LA CALLE DEL INADEN.
- SU PROYECTO REQUIERE DE UN E.I.A. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PARA LA PRESENTACIÓN DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS.
- CONSULTE CON LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE SUS PLANOS.

OBSERVACION:

ESTE PROYECTO SE DESARROLLARÁ SOBRE LA FINCA N°44369 PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. RECUERDE QUE EL NOMBRE QUE DEBE INDICAR COMO PROPIETARIO EN EL SISTEMA ES EL QUE APARECE EN EL CERTIFICADO DE PROPIEDAD EMITIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ.

Firmado por: (F) NOMBRE BARAHONA MUNOZ
ADELAIDA MARIA - ID 8-717-302
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2024.08.12 09:45
Huella Digital:
0301FAF67A4BC60F77C185DB015DA8E2D0C
C2587



Generado el: 12/08/2024 14:45:47 Generado por: abarahona

Pag. 2 de 2



2. ACLARACION.

En el contenido 7.2

Indicar cuales fueron los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto, que incluya sin limitarse a ellos a los miembros de las comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, consejos consultivos ambientales, comités cuencas entre otros.

b.Indicar el valor del tamaño de población considerada para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área.

RESPUESTA.

Análisis de los resultados de la consulta ciudadana con respecto al proyecto.

De los 20 encuestados el 100% está de acuerdo que se realice el proyecto y oportunidad de trabajo que ha disminuido esta fuente de empleo del sector de la construcción.

Las entrevistas acerca de la afectación del desarrollo y operación del proyecto, en cuanto a la seguridad social, los recursos naturales (flora, fauna, ríos u otros), daños irreparables al ambiente de su comunidad en donde los mismo escogieron entre las siguientes opciones: Si, No. No Sabe, No Opina, se aplicaron a personas mayores de 18 años de edad, con la disponibilidad de participar, tanto hombres como mujeres, moradores de la comunidad de Tocumen., comunidades circundantes al área donde se propone desarrollar el Proyecto. Incluyendo A la primera Autoridad del Corregimiento Honorable Representante de Tocumen. Lic. Arielis Barría.

Acercamiento con las autoridades locales sobre el Proyecto. (Actores Claves).

El 14 de marzo del 2025, se realiza reunión sobre el alcance del proyecto y sus implicaciones sobre el ambiente y su comunidad con la participación de la Ingeniera Ambiental Vania Rampolla, jefa de Gestión Ambiental en la Junta Comunal del corregimiento de Tocumen, con el fin de obtener la percepción local del Proyecto. La persona encuestada la Ingeniera Ambiental Vania Rampolla, jefa de Gestión Ambiental en la Junta Comunal en representación de la Honorable Representante del corregimiento de Tocumen. Lic. ARIELIS BARRÍA, indicó estar de acuerdo con el desarrollará del proyecto y que la obra no afecta los recurso naturales del área; Sobre los aportes que el proyecto puede generar en el sector, este señaló que puede haber aportes positivos, ya que explica que se puede dar generación de empleo, por lo que se procedió a dar explicación de este en los posibles impactos potenciales ambientales durante la construcción y operación.

A continuación evidencias fotográficas, encuesta y fijado de volante informativa en la Junta Comunal de Tocumen.



Ingeniera Ambiental Vania Rampolla, jefa de Gestión Ambiental en la Junta Comunal de Tocumen, emitiendo su opinión respecto al proyecto.

Inyo Ambiental
JC Tocumen

ENCUESTA PÚBLICA

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A. Promueve el proyecto denominado: "OFFICE BODEGA TOCUMEN", UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE TOCUMEN, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ*

Nombre Vanica Rampolla Fecha 14/3/25

Sexo: Masculino ☐ Femenino ☒

Edad: 18-29 ☐ 30-39 ☒ Mayor de 40 ☐

Educación: Primaria ☐ Secundaria ☐ Universitaria ☒

Vive en el Área ☐ Trabaja en el Área ☒ Visita el Área ☐

Está informado sobre el proyecto OFFICE BODEGA TOCUMEN

Sí ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐

Considera que el proyecto afectará la tranquilidad del área, en cuanto a la seguridad social

Sí ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐

El proyecto afectará los recursos naturales, flora, fauna, Ríos u otros

Sí ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐

Es una actividad peligrosa, la construcción del: OFFICE BODEGA TOCUMEN

Sí ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐

Considera que el Proyecto ocasionará daño irreparable al ambiente

Sí ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐

Considera que el Proyecto beneficiará a la Comunidad

Sí ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐

Considera que el Proyecto lo afectará personalmente y la Comunidad

Sí ☐ No ☒ No Sabe ☐ No Opina ☐

Está de acuerdo en que se realice el proyecto

Sí ☒ No ☐ No Sabe ☐ No Opina ☐

MUCHAS GRACIAS

14 OCT 124 12:30PM
Dario
O. G. TOCUMEN

VOLANTE INFORMATIVA

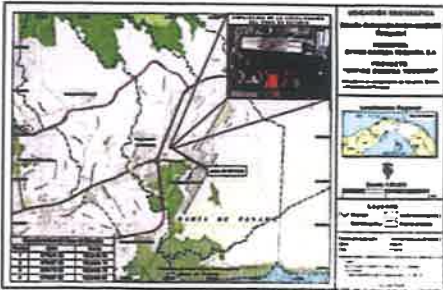
De acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, modificado con el Decreto Ejecutivo N°2 del 27 de marzo de 2024, por el cual se reglamenta el Capítulo III, del Título II del Texto Único de la Ley 41 de 1998 (Ley General del Ambiente), se distribuye esta volante para hacer de conocimiento público la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental (EslA) Categoría I.

Nombre del Proyecto: OFFICE BODEGA TOCUMEN

Localización: El Proyecto se ubicará en el corregimiento de Tocumen, distrito de Panamá y provincia de Panamá.

Ubicación del Proyecto: OFFICE BODEGA TOCUMEN

• **Breve descripción del Proyecto:**



Consiste en la construcción de OFFICE BODEGA TOCUMEN; (Edificio A 15 galeras y Edificio B 16 galeras) para depósito de mercancía seca y oficinas, el cual se desarrollará en la Finca Folio Real No. 44369, con uso de suelo aprobado No.570-2024 (MP - C2), comercial de mediana intensidad y Anteproyecto aprobado No. RLA-1952 - 12/06/2024, sobre una superficie aproximada de 1 ha. 3m² + 35dm², de propiedad OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A. Cuyo Representante Legal YOSIAHOU MICHAAN BTESH, con cedula de identidad personal número 8-781-855. Ubicado en el corregimiento de Tocumen,

Distrito y Provincia de Panamá Se estima que la etapa de etapa de construcción tendrá una duración de 24 meses, para lo cual será necesario una mano de obra de aproximadamente 25 personas para que realicen trabajos de albañilería, plomería, electricidad y otros. En la etapa de operación se generarán empleos como: Administrativos, empleados y seguridad, entre otros.

Síntesis de los impactos ambientales esperados y medidas de mitigación correspondientes:

Durante la ejecución del Proyecto "OFFICE BODEGA TOCUMEN", se pueden presentar los siguientes impactos:

- Impactos positivos: generación de empleos directos e indirectos, dinamización de la economía en la zona.
- Impactos negativos: generación de desechos sólidos y líquidos que pueden ocasionar cambios en la calidad del suelo, aumento temporal del nivel de ruido y vibraciones principalmente durante la fase de construcción.

Sin embargo, se ha previsto la implementación de las siguientes medidas:

- El promotor cumplirá con las normativas nacionales vigentes, respecto a las prácticas de seguridad y salud ocupacional para los trabajadores que sean contratados.
- Los desechos generados serán dispuestos en un área adecuada y retirados para su depósito final en un vertedero autorizado.
- Las aguas residuales se interconectarán al sistema a construir (Biodigestor). Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-39-2000.
- Los trabajos de construcción se realizarán en un periodo diurno, se exigirá a los trabajadores el uso de equipos de protección auditiva; además se le brindará un adecuado mantenimiento a la maquinaria que se utilice en el Proyecto.
- El promotor cumplirá con la guía técnica de cambio climático para los proyectos de infraestructuras Ministerio de Ambiente 2020, Establecidas y Recomendadas en el EslA.

14 OCT 2024 12:50PM

Davis

OFFICE BODEGA TOCUMEN



Obsérvese la fijación de la volante informativa del proyecto Office Bodega Tocumen en la Junta Comunal de Tocumen por la Ingeniera Ambiental VANIA RAMPOLLA, el día 14 de marzo año 2025.

Para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área. Se consideró el siguiente valor del tamaño de población.

Población en la República, por sexo, según provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento: Censos 2023.

Provincia, comarca indígena, distrito y corregimiento	2023			
	Total	Hombres	Mujeres	Índice de masculinidad (hombres por cada 100 mujeres)
Provincia de Panama	1,439,575	704,358	735,217	95.8
Distrito de Panama	1,086,990	532,892	554,098	96.2
Coreg. De Tocumen	56,583	26,812	29,771	90.1

Fuente: Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo. 2023

El corregimiento de Tocumen cuenta con una población de 56,583 habitantes en el 2023, según el Instituto de Estadísticas y Censo.

Superficie, población y densidad de población en el distrito, según corregimiento: censos 2000-2010-2023

Corregimiento	Superficie (km²)	Población			Densidad (habitantes por km²)		
		2000	2010	2023	2000	2010	2023
Provincia de Panama	8,478.5	1,388,357	1,713,070	1,439,575	123.0	151.7	169.8
Distrito de Panama	2,045.6	708,438	880,691	1,086,990	348.8	433.6	531.4
Tocumen	19.8	88,165	100,636	56,583	2,593.1	2,959.9	2,856.7

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

Tomando en cuenta los recorridos previos realizados, se identificó a la población circundante donde se aplicaron instrumentos de consulta ciudadana con la finalidad de recabar información sobre la percepción de la población local respecto al proyecto. Para determinar el tamaño de la muestra, se evaluó el área para calcular el número de residencias más cercanas

ubicadas dentro del área de influencia directa e indirecta que pudieran verse afectadas por las actividades a realizar. Para tales efectos se toma como referencia el número de torre departamental y casas alrededor, considerando la siguiente fórmula:

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

n = Tamaño de muestra buscado

N = Tamaño de la Población o Universo

Z = Parametro estadístico que depende el Nivel de Confianza (NC)

e = Error de estimación máximo aceptado

p = Probabilidad de que ocurra el evento estudiado (éxito)

q = (1 - p) = Probabilidad de que no ocurra el evento estudiado

<https://www.questionpro.com/es/calculadora-de-muestra.html>

Como resultado de la aplicación de la fórmula, Calculadora de tamaño de muestra | QuestionPro. Según censo de la Población Total del Corregimiento de Tocumen, de **56,583** habitantes, con un nivel de confianza de 95%, y un nivel de error del 22%. Para evaluar la percepción local sobre el proyecto, se aplicaron 20 encuestas aleatorias dirigidas a los ciudadanos que mantienen presencia en el área de influencia directa. Las encuestas permitieron establecer distintos sectores de opinión, aspectos generales del entrevistado, la percepción de las actividades del proyecto en la comunidad, posibles problemas ambientales y las expectativas que pudiera generar la ejecución de dichas actividades del proyecto en mención en el Corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Una vez planificado todo el proceso de comunicación (promotor – comunidad y Autoridades claves), se inició la recopilación de la información, indicaciones y aportes de los moradores del área de influencia del Proyecto.

Entrevistas y Visitas realizadas en la Comunidad.

Las entrevistas son instrumentos eficaces y valiosos para la prevención, resolución de conflictos y una excelente vía para obtener información e intercambiar opinión con las demás personas, para tal fin se indagó a los residentes y trabajadores del área. Se realizaron a transeúntes del área circundante al proyecto y a residentes de algunos establecimientos y

que permitieron la entrevista. Cabe señalar que algunos se mostraban escépticos y no proporcionaron información como el número de cédula o contacto para ubicarle posteriormente en caso de alguna ampliación a sus aportes.

3. ACLARACION.

En el contenido 4.5.1, 4.5.2, 8.4, 8.5, 9.0, 9.1, 14.10 y 14.11.

- a. Especificar el sitio donde serán descargadas las aguas tratadas a generarse durante la etapa de operación del proyecto y presentar coordenadas UTM del mismo.
- b. Aclarar si la descarga del sistema de tratamiento que será utilizado durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa DGNTI-COPANIT 35-2019 o la DGNTI-COPANIT 39-2000, debido a que se presentó la nota No. 213 Cert. -DNING de 24 de julio de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados certifica que no cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto; sin embargo en el contenido 8.5 del EslA se hace referencia que se cumplirá de la normativa DGNTI-COPANIT 39-2000.
- c. Especificar manejo y sitio de disposición final que se le dará a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.
- d. Presentar Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluir las medidas correspondientes en el Plan de Manejo Ambiental.

RESPUESTA.

Nos permitimos remitir el **informe técnico del Sistema de Tratamiento de Aguas Servidas** que será implementado en el proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, elaborado por el **Gestor Autorizado GRUPO PLODESA**. Este informe detalla el sitio de descarga de las aguas residuales tratadas que se generarán durante la etapa operativa del proyecto, incluyendo las respectivas coordenadas geográficas, en cumplimiento del **Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019**, aprobado mediante la Resolución No. 58 del 27 de junio de 2019 y publicado en la Gaceta Oficial No. 28806-B del 28 de junio de 2019. Dicho reglamento establece los requisitos técnicos y ambientales para la descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas, con el fin de prevenir la contaminación y proteger la salud pública y el medio ambiente. El sistema propuesto está diseñado para realizar la descarga de aguas tratadas hacia el drenaje existente próximo al polígono del proyecto, el cual está conformado por un **canal pluvial y una sección natural**, representada por las pendientes del terreno que permiten la conducción pasiva del flujo. Este sistema mixto garantiza la **recolección, conducción y descarga eficiente** de las aguas pluviales y residuales generadas durante la operación.

Adicionalmente, el informe incluye el **plan de manejo y disposición final de los lodos** que se generarán durante la etapa de operación, así como el **Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento**, con el fin de asegurar su funcionamiento adecuado y continuo conforme a la normativa vigente.



INFORME DE SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS, PROYECTO "OFFICE BODEGA TOCUMEN"

RESPUESTAS A SOLICITUD DE MI AMBIENTE

Punto a. Especificar el sitio donde serán descargadas las aguas tratadas a generarse durante la operación del proyecto y presentar coordenadas UTM del mismo.

Respuesta

El punto de descarga una quebrada sin nombre y su punto de descarga en las coordenadas WGS-84 Este: 676170.00, Norte: 1003445.00

Punto b. Aclarar si la descarga del sistema de tratamiento que será utilizado durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa DGNTI-COPANIT 35-2019 o la DGNTI-COPANIT 39-2000.

Respuesta

El sistema deberá cumplir con la norma **DGNTI-COPANIT 35-2019** y a continuación se detalla el sistema de tratamiento propuesto.

1. INTRODUCCION

*El proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, a ubicarse calle del INADEH, corregimiento de tocumén, distrito de Panamá, Provincia de Panamá. El proyecto consiste en una galera de uso de oficinas y depósito, cuya demanda estimada es 35 personas permanentes.*

El objetivo de este informe es presentar estimaciones de consumo de agua, así como el tratamiento de aguas residuales correspondiente para el proyecto, junto con directrices para una solución de planta de tratamiento adecuada.



2. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA

MEMORIA TECNICA
SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

NOMBRE DEL PROYECTO: OFFICE BODEGA TOCUMEN
PROPIEDAD: OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A.
UBICACIÓN: : CORREGIMIENTO DE TOCUMEN
DISTRITO DE PANAMA, PROVINCIA DE PANAMA.

NOMBRE DEL REGENTE : JOSE GOBEA
NUMERO DE CEDULA : 8-430-122
NUMERO DE IDONEIDAD: 2002-016-020

CARACTERITICAS DEL PROYECTO : COMERCIAL

DATOS DEL PROYECTO		
	CANT.	TOTAL
AREA	DESCRIPCION	
EMPLEADOS	35	35
COMERCIAL MTS2	0	0 ft2

PARAMETROS DE DISEÑO		
CARGA BIOLOGICA X HABITANTE	0.0595	lb/silla/dia
CARGA BIOLOGICA X AREA COMERCIAL ft	0.034	lb/emple./dia

CAPACIDAD DE PLANTA SEGÚN CARGA BIOLOGICA			
LBS DBO.=	2.0825	LBS/DBO/DIA	EST.
LBS DBO.=	0	LBS/DBO/DIA	EMPL
TOTAL LBS DBO.=	2.0825	LBS/DBO/DIA	
G.P.D.=	1224.988975	GAL/DIA	

SE ESTIPULA MANEJAR UN VOLUMEN DIARIO DE 1,300 GPD

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª. Carrasquilla – Panamá, Rep. De Panamá



3. EL SISTEMA DE TRATAMIENTO

Las aguas residuales de este proyecto, si van a ser vertidas a un cuerpo receptor de agua superficial deben ser tratadas en una planta depuradora.

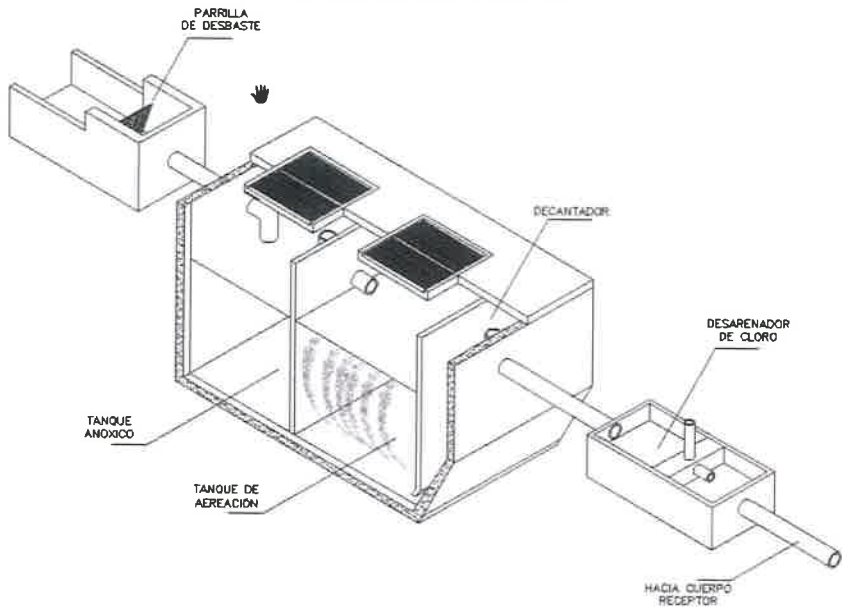
Sea cual sea el sistema de tratamiento utilizado, debe cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental panameña para vertidos o descargas de aguas residuales.

Considerando que se tratara de aguas residuales de carácter eminentemente doméstico, se pueden establecer los siguientes parámetros de diseño:

Parámetros	Entrada	salida
Dbo5 (mg/l)	300-400	<30
Dqo (mg/l)	500-680	<60
Sst (mg/l)	250	<35
Ph	6-9	6-9
Aceites y grasas (mg/l)	80	<15



DIAGRAMA DE PLANTA



EL PROCESO DE TRATAMIENTO

En la planta de tratamiento, el agua primero pasa al pretratamiento, donde se retienen los sólidos no biodegradables con acierto. Luego a la fase anóxica, sin oxígeno, inicia la desnitrificación, transformando nitratos, un proceso que asegura eficiencia y acción. Después viene la fase aerobia, donde el aire se infunde, las bacterias se activan y biodegradan, logrando limpieza profunda. Se produce la nitrificación, del amoníaco a nitritos y nitratos, el agua se purifica fuertemente, cumpliendo con altos tratos. En clarificadores, los sólidos sedimentan, el agua se aclara sin dudas. Opcional la desinfección, asegurando que patógenos se derrumban, garantizando calidad antes de que el agua se aligere, y finalmente al medio receptor se descargue, normas cumpliendo para no envilecer. Así, el tratamiento de aguas residuales domésticas, protege el ambiente con técnicas prácticas y precisas.

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª. Carrasquilla – Panamá, Rep. De Panamá

**AMPLIACION DE LAS PARTES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO**

Estas cuatro etapas son:

1. **PRE-tratamiento**
2. **Cámara Anóxica**
3. **Cámara de aireación**
4. **Decantación**
5. **Clorinación**
6. **Punto de descarga**
7. **Manejo de Lodos**

1. PRE-Tratamiento:

Es la primera etapa, un equipo de PRE-tratamiento es usado para físicamente romper el agua servida y atrapar material intratable como plástico o metal antes de que entre a la planta. Los tres tipos más comunes de PRE-tratamiento son rejillas de barras, comunicadores.

Las rejillas de barras son usadas para atrapar grandes objetos y prevenir que puedan entrar a la planta.

Los comunicadores son trituradores de aguas servidas diseñados para triturar o deshacer grandes sólidos en partes más pequeñas. Los comunicadores deberían tener rejillas de barras en las comunicaciones para protección adicional.

El tercer tipo de PRE-tratamiento es un equipo en donde el material intratable es separado de los sólidos orgánicos, los cuales son tratados física y biológicamente antes de que pasen al tanque de aireación.

2. Cámara anóxica:

La fase anóxica en una planta de tratamiento residencial es una etapa crucial del proceso biológico de tratamiento de aguas residuales. Durante esta fase, se busca crear condiciones donde no haya oxígeno disuelto en el agua, lo cual es fundamental para el crecimiento de microorganismos específicos que realizan procesos de desnitrificación.

En detalle, la fase anóxica se utiliza para reducir los niveles de nitrógeno disuelto en el agua residual. Esto se logra mediante la actividad bacteriana que convierte los nitratos presentes en el agua en nitrógeno gaseoso, que luego se libera a la atmósfera. El proceso requiere la ausencia de oxígeno porque las bacterias involucradas en la desnitrificación utilizan el oxígeno disuelto en el nitrato (NO_3^-) como aceptor de electrones en lugar de oxígeno molecular (O_2).

Durante la fase anóxica, se controlan cuidadosamente las condiciones del agua para garantizar que no entre oxígeno, lo cual se logra mediante la inyección de nitrógeno u otros métodos que excluyan el oxígeno del ambiente del agua residual. Esta fase suele ubicarse

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª, Carrasquilla - Panamá, Rep. De Panamá



antes de la etapa aeróbica en el proceso de tratamiento biológico de aguas residuales, donde las bacterias aeróbicas utilizan el oxígeno para degradar la materia orgánica. En resumen, la fase anóxica en una planta de tratamiento residencial es esencial para la eliminación efectiva de nitratos del agua residual, contribuyendo así a mejorar la calidad del agua antes de su devolución al medio ambiente.

3. Cámara de aireación

La fase aerobia en una planta de tratamiento residencial es una etapa crucial del proceso biológico donde el agua residual se trata utilizando microorganismos aeróbicos, es decir, organismos que requieren oxígeno para su metabolismo. Esta fase tiene como objetivo principal la degradación de la materia orgánica biodegradable y la eliminación de compuestos nitrogenados como amoníaco (NH_3) y nitritos (NO_2^-).

Durante la fase aerobia, el agua residual se oxigena activamente mediante la aireación o la agitación mecánica. Este oxígeno disuelto es esencial para que bacterias aeróbicas, como las del género *Nitrosomonas* y *Nitrobacter*, descompongan la materia orgánica presente en el agua residual. Estas bacterias utilizan el oxígeno para oxidar el amoníaco (NH_3) a nitrito (NO_2^-) y luego a nitrato (NO_3^-), en un proceso conocido como nitrificación.

Además de la nitrificación, durante la fase aerobia también se produce la oxidación biológica de la materia orgánica soluble en dióxido de carbono (CO_2), agua (H_2O) y sales minerales. Este proceso reduce significativamente la carga orgánica del agua residual, haciéndola menos contaminante antes de ser devuelta al medio ambiente o ser sometida a tratamientos posteriores.

Es común que la fase aerobia se divida en varias etapas dentro del sistema de tratamiento, como los tanques de aireación donde se lleva a cabo la biodegradación y la nitrificación, seguidos de clarificadores donde se separan los lodos activados (microorganismos y materia orgánica floculada) del agua tratada.

En resumen, la fase aerobia en una planta de tratamiento residencial es fundamental para la eliminación de materia orgánica y la estabilización del agua residual mediante procesos biológicos que dependen del suministro continuo de oxígeno para mantener la actividad metabólica de los microorganismos aeróbicos.

4. Decantación

La fase de decantación en una planta de tratamiento residencial es una etapa crítica del proceso de clarificación del agua residual, donde el objetivo principal es separar los sólidos suspendidos del agua tratada antes de su salida final al medio ambiente o su tratamiento adicional.

En esta fase, el agua que ha pasado por procesos previos como la fase aerobia (donde se ha tratado biológicamente) y posiblemente la fase anóxica y otras etapas de tratamiento, es dirigida a clarificadores o sedimentadores.

Durante la decantación, el agua tratada se introduce en el clarificador de manera que fluya lentamente y sin agitación, permitiendo que los sólidos suspendidos más grandes y densos se precipiten hacia el fondo del tanque. Mientras tanto, el agua clarificada, que ahora contiene una menor concentración de sólidos suspendidos, se recoge en la parte superior del clarificador y se extrae para su posterior desinfección (si es necesario) y descarga final.

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª. Carrasquilla - Panamá, Rep. De Panamá



En resumen, la fase de decantación en una planta de tratamiento residencial es esencial para lograr la separación efectiva de los sólidos suspendidos del agua tratada, asegurando que el efluente final cumpla con las normativas ambientales antes de su descarga. Este proceso contribuye significativamente a mejorar la calidad del agua residual tratada y proteger el medio ambiente.

5. Clorinación;

Tabletas hipoclorito de calcio

El sistema de desinfección de aguas negras por degradación de pastillas, es un sistema que no contiene partes mecánicas, siendo un dispensador de cloro operado solo por gravedad, consistente en un tubo de PVC con ranuras que permiten el contacto correcto del agua con las tabletas de hipoclorito de calcio que se disuelven con el correr del agua.

Punto c. Especificar manejo y sitio de disposición final que se le dar a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.

Respuesta. Manejo de Lodos;

El Volumen del sistema es relativamente bajo y puede ser manejado sin problemas con una empresa certificada de extracción de lodos, con permiso a depositarlos en el programa de saneamiento de panamá, el mismo se debe realizar aproximadamente cada año.

Punto d. Presentar Plan de mantenimiento de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluir las medidas correspondientes en el Plan de manejo ambiental

Respuesta.

PLAN DE MANTENIMIENTO

Durante su desarrollo, el lodo activado es muy pegajoso y tiende a pegarse a la pared de la planta. Es por eso que durante las primeras semanas de la operación

De la planta, el lodo debería de ser raspado de las paredes, si el efecto se produce en el tanque de sedimentación se deberá de hacer de una manera despacio y suave hacia abajo para que el lodo no flote, en dado caso esto ocurra se deberá de sacar y regresar al tanque de aireación. Estos sólidos flotantes aumentan el nivel del agua y reducen la calidad del agua tratada.

Si se deja que estos lodos se formen en las paredes, al cabo de un tiempo estos se desprenderán y llegaran al fondo tapando el retorno de lodos. Un retorno de lodos disminuirá la calidad de la

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª. Carrasquilla – Panamá, Rep. De Panamá



planta, por la falta de lodos en el tanque de aireación y en una mala calidad de agua tratada. Naturalmente una planta que presente estas condiciones prolonga el tiempo de arranque también.

Después de que el lodo activado esta completamente desarrollado este se pone menos pegajoso y no tiende a pegarse a las paredes. Cuando esto ocurre, es posible eliminar la limpieza diaria de las paredes, pero esto solo se puede lograr con un monitoreo de la planta. Aun cuando esta raspado no se debe de hacer a diario este no se deberá de dejar de hacer en un lapso mayor de una semana.

Aire, Mezcla y Ajuste de Ciclos

Los niveles de oxígeno y el grado de mezcla en el tanque de aireación de la planta, deben de ser determinados por la cantidad de aire que esta siendo introducida. Por esta razón, ajustar el tanque de aireación es la parte principal del arranque de la planta.

Los ajustes menores de mezcla pueden lograrse por medio de la regulación de la válvula de cada una de las barras de difusores. Pero los ajustes más grandes deben de hacerse por medio del reloj. Estos relojes regulan el aire por medio del control, "on" y "off", en los ciclos. El reloj de fábrica trae un programa de funcionamiento de 15 minutos de cada media hora, y a pesar de que este programa se puede cambiar es recomendable nunca dejarlo que opere menos del 50% del tiempo.

El ajuste individual de las válvulas debería de usarse para regular el aire para proveer una mezcla mas uniforme. Una mezcla mas uniforme simplemente significa que el aire debería de que el contenido del tanque se este moviendo uniformemente alrededor de la planta. Las válvulas no se deberían de mover de su graduación inicial, si la ración de aire debe de ser cambiada esta se debería de hacer por medio del reloj, esto hace posible que se mantenga una alta velocidad de mezcla en el tanque de aireación y mantener y controlar el nivel deseado de oxígeno disuelto.

Cualquier variación en la planta deberá de dejarse funcionar unas 48 horas para poder ver los resultados, si a variación fue satisfactoria el resultado se verán en un lapso no menor de 48 horas.

Ajustes del Arranque

Estos ajustes del arranque de la planta son basados en la apariencia del líquido de la planta y de su descarga final. El balance de aireación y del retorno de lodos debería de ser ajustado hasta que la planta alcance el nivel de eficiencia que se espera. A continuación se da un alista de chequeo para el arranque, para que se le pueda dar un ajuste fino, para que la planta llegue a su eficiencia máxima.

Normalmente los ajustes dados a continuación son los que se pueden necesitar, pero una lista más completa se dará más adelante.

Lista de Ajustes de Arranque

Color del Caudal de entrada	Color del tanque de Aireación	Color de tanque de Sedimentación	Color de retorno de lodos	Olor	Condición de la Planta	Ajuste necesario para eliminarlo
Gris	Café – Chocolate	Claro	Café – Chocolate	Tierra mojada	Buena	Ninguno

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª. Carrasquilla – Panamá, Rep. De Panamá



Gris	Café – Chocolate	Claro	Café – Chocolate	Tierra mojada	Exceso de espuma	Normal en Arranque
Gris	Café – Chocolate	Oscuro	Claro	Penetrante	Sólidos en la descarga	Reducir el retorno de lodos
Gris	Café - Claro	Café - Claro	Claro	Ligeramente Penetrante	Sólidos flotando en T. Sedimentación	Raspar el Tanque de Sedimentación
Gris	Café - Claro	Café - Claro		Ligeramente Séptico	No sirve el retorno de lodos	Retrolavar el retorno de lodos
Gris	Rojo	Rojizo	Café - Claro	Ninguno	Mezcla excesiva	Reducir la Aireación
Gris	Negro	Negro	Negro	Séptico	Aireación insuficiente	Aumentar la Aireación

RECUERDE:

Paredes: Raspar suavemente todos los días durante el arranque.
Válvulas de aire: Ajustar para un máximo, usarlas para manejar el mezclase. Para manejar el aire usar el reloj.
Ajuste de reloj: Reducir o aumentar el tiempo de aireación a razón de un 10% del tiempo total de funcionamiento. Después de un ajuste, dejar un tiempo de 48 horas para volver a ajustar. La planta nunca debería de funcionar menos del 50% del tiempo.

Plan Rutinario de Mantenimiento:

Luego de que se termine el periodo de arranque y para que la planta siga trabajando a máxima eficiencia, deberá de dársele un mantenimiento diario. El desempeño de una planta, que no se le da mantenimiento diario, siempre será menor que una con un buen mantenimiento. Un mantenimiento diario, parecería un poco de trabajo extra, pero es aceptable si consideramos que una planta bien tratada dará mejores resultados de tratamiento, tendremos menos problemas mecánicos y se requerirá de menos mantenimiento general.

Chequear las Barras Difusoras.

Cada barra de difusores tiene su propia válvula de aire, que debería utilizarse para controlar la mezcla y rotación uniforme del contenido del tanque. Una mezcla uniforme y la rotación del tanque son absolutamente necesarias para un buen tratamiento, así que ajuste cuidadosamente las válvulas. Nunca use las válvulas para parar la planta pues esta es solo para ajustar la mezcla y la rotación.

Limpieza de Lodos Superficiales

Durante cada inspección de mantenimiento se debería de chequear el retorno de sólidos en suspensión, para asegurarse que este succionado toda la superficie y mantenerlo limpio de cualquier cosa que pueda estar flotando o que pueda formar suciedad. Este "skimmers" esta diseñado para poder moverlo desde la superficie de lado a lado y de arriba abajo. Estos avances son significativos, si se toma en cuenta que muchas veces tarda mucho tiempo antes de que la mayoría de equipo pueda funcionar, teniendo que usar herramientas muy sofisticadas para estos pequeños ajustes y en las plantas con un simple movimiento ya esta.

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª. Carrasquilla – Panamá, Rep. De Panamá

**Limpieza de Pared**

Para prevenir que se formen tiras de lodos en la pared, esta debe de rasparse suavemente, diariamente y teniendo cuidado de no causar mas turbulencia de la necesaria en el tanque de sedimentación.

Limpieza de la Superficie del Agua del Tanque de Sedimentación

Si tiene "skimmers", este debe de encenderse a diario, lo suficiente como para que retire todos los sólidos flotantes en el tanque de sedimentos. Si carece del skimmer, la limpieza debe de hacerse por medio de un net y lo que sea recogido deberá de ser depositado en el tanque de aireación, para que siga siendo tratado.

Inspección de las Válvulas de Aire

Estas se deberán chequear a diario, no tan minucioso, para estar seguro de que sé este realizando el trabajo que tiene que hacer. El chequeo mensual minucioso garantiza que no haya fugas en las válvulas.

Para chequear las fugas se deberán de cerrar las válvulas y ver si no hay burbujas saliendo. Se deberá de echar agua con jabón en las válvulas para ver si no hay burbujas en las válvulas este mismo procedimiento se debe de hacer para las válvulas del retorno de lodos. Normalmente no se deberán de cambiar las válvulas, pues solo es necesario cambiar el sello de hule de las válvulas.

Chequeo de los componentes Mecánicos y Eléctricos

Siempre se debe desconectar la bomba y los circuitos eléctricos antes de chequear los mismos.

Chequeo de los Circuitos Eléctricos

El reloj deberá de ser chequeado semanalmente para verificar que mantenga bien la hora. Los fusibles de chequear semanalmente y de ser necesarios deberán de ser reemplazados. Una vez al año se deberá de realizar un chequeo general, es decir cables conexiones, etc., y cambiarlos de ser necesario.

Servicio del Pre-Tratamiento

El pre-tratamiento deberá de ser chequeado a diario para evitar que, material intratable llegue a la planta, y solo si tiene un exceso de material intratable deberá de ser limpiado.

Caudal de Salida

Este se deberá de chequear que sea sin color, ni olor.

Pintura

Se deberá de limpiar, raspar si es necesario y pintar cuando el caso lo amerite, claro que esto que a gusto del cliente, que tan radiante quiere tener su planta

Limpieza

La planta y sus alrededores deberán de ser limpiados a diario. Las plantas y las paredes deberían de ser limpiados con un chorro de agua. La vegetación debería de mantenerse por lo menos a 3" de la planta una vez al mes se deberían lubricar las partes móviles que puede tener la planta.

Recordar cerrar todas las puertas o parrillas que tenga la planta antes de alejarse de la planta.

Tel.: 238-9121 Fax: 238-8343 Villa Lobos, Pedregal, Calle Principal, Lote C 137
Apartado Postal 0834-02665 Zona 9ª. Carrasquilla – Panamá, Rep. De Panamá



Filtros de aire o silenciador
Los silenciadores son instalados en los motores para reducir el ruido y limpiar el aire que entra al motor. Estos filtros deberían ser limpiados mensualmente. Con Kerosina es muy buen agente de limpieza, la forma de limpiarlo es sumergir el filtro en kerosina unos 2 días y luego limpiarlo con una pistola de aire. Por esta razón recomendamos tener dos de estos filtros para estar alternándolos y poder limpiarlos sin dejar la planta sin medio filtrante.

Lista de Actividades de Mantenimiento				
Actividad	Diaria	Semanal	Mensual	Anual
Ajustes rutinarios	X			
Balance de difusores	X			
Limpiar paredes	X			
Limpiar superficie del Tanque de Sedimentación	X			
Chequear las válvulas de aire			X	
Chequear el reloj		X		
Chequear las conexiones eléctricas				X
Chequear bloque de Pre-tratamiento				X
Chequear el olor y color de salida	X			
Chequear la estabilidad de la salida				
Limpiar y pintar las partes metálicas				X
Limpieza de la planta	X			
Chequear los fusibles		X		
Chequear el aceite		X		
Lubricar las partes móviles			X	
Limpiar el motor			X	
Limpiar la válvula de aire			X	
Limpiar el filtro de aire			X	

Medidas correspondientes en el Plan de Manejo Ambiental (PMA)

El mantenimiento del sistema de tratamiento se integrará al Plan de Manejo Ambiental mediante las siguientes acciones:

- **Incluir una ficha específica** en el PMA con las actividades de mantenimiento, responsables, frecuencias y registros asociados.
- **Monitoreo ambiental regular** de calidad de aguas residuales tratadas.
- **Gestión adecuada de los residuos generados** en el mantenimiento, como lodos, filtros usados, aceites, etc., dándoles disposición final según su clasificación.
- **Revisión periódica** del desempeño del sistema y actualización del plan de mantenimiento en función de los resultados obtenidos.

Estas acciones garantizarán el adecuado manejo de los desechos líquidos generados durante la operación del proyecto, previniendo impactos negativos al ambiente y cumpliendo con los compromisos adquiridos en la evaluación ambiental.

Ficha PMA – Mantenimiento del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales

Nombre de la Actividad: Mantenimiento preventivo y correctivo de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del proyecto Office Bodega Tocumen.

Objetivo:

Asegurar el funcionamiento óptimo y continuo de la PTAR para el tratamiento adecuado de las aguas residuales domésticas generadas en el proyecto residencial, cumpliendo con los parámetros establecidos por la normativa ambiental.

Ubicación:

Área de servicios del proyecto residencial, donde está instalada la PTAR (incluir coordenadas o referencia dentro del plano general del proyecto).

Fase del Proyecto: Operación

Frecuencia:

- Inspecciones visuales diarias
- Limpiezas semanales (rejillas, filtros, trampas de grasa)
- Mantenimiento electromecánico trimestral
- Desazolve semestral o cuando el volumen de lodo lo requiera
- Muestreo y análisis mensual del efluente tratado

Actividades a Realizar:

1. Revisión del funcionamiento de bombas, sopladores, aireadores y válvulas.
2. Limpieza de estructuras de pretratamiento (rejillas, desarenadores, trampas de grasa).
3. Control y extracción de lodos en sedimentadores o digestores.

4. Limpieza de difusores y verificación del sistema de aireación.
5. Muestreo del efluente tratado para verificar parámetros como DBO, DQO, sólidos suspendidos, pH, coliformes, entre otros.
6. Registro de todas las actividades realizadas en bitácoras.

Responsable:
Encargado de Mantenimiento de la PTAR (personal técnico capacitado o empresa contratada especializada)

Indicadores de Seguimiento:

- Bitácora de mantenimiento actualizada
- Informes de calidad del efluente (mensuales)
- Reportes de disposición adecuada de lodos extraídos
- Cero incidencias de rebose, olores o fallas críticas

Medidas de Mitigación Asociadas:

- Prevención de descargas no tratadas a cuerpos receptores
- Control de olores y vectores en el área de la PTAR
- Manejo seguro y disposición ambientalmente adecuada de lodos y residuos del sistema

Medios de Verificación:

- Bitácoras y checklists firmados por el responsable
- Certificados de análisis de laboratorio del efluente tratado
- Registros de retiro y disposición final de lodos (boletas de transporte y destino)
- Fotografías georreferenciadas de labores de mantenimiento

Cronograma de Mantenimiento de la PTAR. OFFICE BODEGA TOCUMEN.

A implementar

Actividad	Frecuencia	Fecha de Ejecución	Responsable	Observaciones
Inspección visual de equipos	Diaria	[Fecha]	Encargado PTAR	Revisión general de funcionamiento
Limpieza de rejillas y trampas	Semanal	[Fecha]	Personal de limpieza	Verificar obstrucciones
Mantenimiento de bombas y válvulas	Trimestral	[Fecha]	Técnico PTAR	Reemplazo de piezas si es necesario
Muestreo de efluente	Mensual	[Fecha]	Laboratorio externo	Análisis de parámetros físicos y químicos

Actividad	Frecuencia	Fecha de Ejecución	Responsable	Observaciones
Desazolve de sedimentadores	Semestral	[Fecha]	Personal técnico	Solo si es necesario según los niveles de lodo

Formato de Bitácora de Mantenimiento de la PTAR., a utilizar

Fecha	Actividad Realizada	Responsable	Observaciones	Firma
[Fecha]	Inspección visual de equipos	[Nombre]	Todos los equipos en buen estado	[Firma]
[Fecha]	Limpieza de rejillas y trampas de grasa	[Nombre]	Sin obstrucciones detectadas	[Firma]
[Fecha]	Mantenimiento de bombas y válvulas	[Nombre]	Se reemplazaron dos válvulas	[Firma]
[Fecha]	Muestreo de efluente para análisis de calidad	[Nombre]	Resultados dentro de parámetros	[Firma]
[Fecha]	Desazolve de sedimentadores	[Nombre]	Volumen de lodo bajo, no fue necesario	[Firma]

Este cronograma y formato de bitácora ayudarán a mantener un control detallado y ordenado sobre las actividades de mantenimiento de la PTAR, además de facilitar la verificación de cumplimiento ambiental.

4. ACLARAR.

En los contenidos 8.4 y 8.5.

- b. Aclarar porque se propone el presente Estudio de Impacto Ambiental como categoría I, si la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos a través de metodologías reconocidas presentada se determinó que el desarrollo del proyecto generará impacto con **importancia ambiental moderad**, lo cual corresponde a la Categoría II.

RESPUESTA.

Durante el desarrollo del proyecto, se determinó que este no generará impactos ambientales moderados según los parámetros de los Estudios de Impacto Ambiental Categoría II. Se aclara que, en la documentación anterior, se cometió un error involuntario de transcripción al calificar el impacto como moderado; en realidad, corresponde a un impacto bajo, conforme a los criterios de evaluación establecidos. Durante la fase de operación, el proyecto cumplirá con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019. Este reglamento establece las condiciones y parámetros que deben cumplir las descargas de efluentes líquidos provenientes de actividades domésticas, comerciales, industriales e institucionales hacia cuerpos y masas de aguas continentales y marinas en Panamá. Su principal objetivo es prevenir la contaminación de los cuerpos de agua, protegiendo así la salud pública y el medio ambiente. Aunque el proyecto no generará impactos ambientales moderados que ameriten medidas adicionales bajo la clasificación de Estudios de Impacto Ambiental Categoría II, la existencia de residuos se ha contemplado en el Plan de Manejo Ambiental. Este plan tiene como finalidad garantizar la adecuada disposición y tratamiento de los residuos, evitando que representen un riesgo en el futuro. La responsabilidad del mantenimiento y la limpieza tanto del sistema sanitario del área como de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) será compartida entre el administrador del complejo residencial y las autoridades competentes. Estas acciones se llevarán a cabo en estricto cumplimiento de las disposiciones legales y sanitarias aplicables. Se ha definido la ponderación para el mantenimiento y la limpieza adecuada de la PTAR, en línea con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019, que rige los parámetros para el tratamiento y descarga de efluentes. Esta ponderación garantiza que las condiciones y requisitos establecidos por la normativa se cumplan de manera efectiva, contribuyendo a la protección del medio ambiente y la salud pública.

Evaluación del Impacto Potencial:

- Nivel de Severidad: 2 (Bajo)
- Valor del Riesgo: 1 (Bajo)
- Nivel del Impacto: 1 (Bajo)
- Calificación General: Bajo

El posible impacto ambiental se considera bajo, siempre que se garantice el cumplimiento de las labores de mantenimiento y limpieza del sistema sanitario.

Responsables del Mantenimiento:

- Administrador de las Bodegas
- Entidades competentes: IDAAN, MINSA y Ministerio de Ambiente

Estas instituciones deben velar por el cumplimiento de la Norma DGNTI – COPANIT 35-2019, relacionada con la descargas de efluentes líquidos provenientes de actividades domésticas, comerciales, industriales e institucionales hacia cuerpos y masas de aguas continentales y marinas en Panamá

Aclaración Importante:

Se aclara que, en la documentación anterior presentada, se cometió un error involuntario de transcripción, calificando el impacto como moderado, cuando en realidad corresponde a un impacto bajo, conforme a los criterios de evaluación establecidos.

5. ACLARACION

En contenido 14.2.

- a. **Presentar Certificado de Paz y Salvo de la sociedad OFFICE BODEGA T OCUMEN, S. A. emitido por el Ministerio de Ambiente, debido a que el C ertificado de Paz y Salvo No. 247169 de 15 de noviembre no se encontrab a vigente a la fecha de presentación de la solicitud de evaluación de impac to ambiental del Estudio de Impacto Ambiental.**

RESPUESTA.

A continuación adjuntamos certificado de paz y salvo de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. Para los trámites correspondientes.

9/4/25, 2:15 p.m.

Sistema Nacional de Ingresos



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo
N° 254784

Fecha de Emisión:

09	04	2025
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

09	05	2025
(día / mes / año)		

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:
OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A

Representante Legal:
YOSIAHUO M. BTECH

Inscrita
2593871-1-832743

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

Certificación, válida por 30 días

Firma Autorizante

CS Escaneado con CamScanner

https://ingresos.mambiente.interno/informefinal_pys.php?idPYS=254784

GOBIERNO NACIONAL
CON PASO FIRME
MINISTERIO DE AMBIENTE

Sistema Nacional de Ingresos
REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo
N° 254784

Fecha de Emisión:

09	04	2025
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

09	05	2025
(día / mes / año)		

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:
OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A

Representante Legal:
YOSIAHUO M. BTECH

Inscrita
2593871-1-832743

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

Certificación, válida por 30 días

Angélica Gile
Firma Autorizada

CS Escaneado con CamScanner
https://ingresos.mambiente.interno/informe/final_pys.php?idPYS=254784

Sistema Nacional de Ingreso

SELO NACIONAL
EN 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.
82150548

INFORMACION GENERAL

Nombre Recibido De	OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A / 2583871-1-832743	Fecha del Recibo	2025-4-9
Administración Regional	Dirección Regional MIAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprox.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	CONTADO
Electivo / Cheque	SLIP DE DEPOSITO	No. de Cheque / Trx	370435145
			B/. 3.00
La Suma De	TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 3.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		3 5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 3.00

OBSERVACIONES

PAGO DE PAZ Y SALVO 254784.

Día	Mes	Año	Hora
9	4	2025	02:25:04 PM

Firma

Nombre del Celero Arivanel



Sello

IMP 1

6. ACLARACION

- a. **Presentar Certificado de Propiedad vigente de la finca 44369, debido a que el presentado está fechado 11 de abril de 2024, lo cual excede los seis (6) de su emisión por el Registro Público de Panamá. TOCUMEN, S.A. emitido por el Ministerio de ambiente.**

RESPUESTA.

A continuación Certificado de Propiedad vigente de la finca 44369, de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A.



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACION

FIRMADO POR: YOMRA JOANNA ALBO SANCHEZ
FECHA: 2025 03.14 18:46:17 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 101924/2025 (0) DE FECHA 13/03/2025.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8718, FOLIO REAL N° 44369 (F)
ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO
UBICADO EN CORREGIMIENTO TOCUMEN, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 1 ha 3 m² 35 dm² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1 ha 3 m² 35 dm²
CON UN VALOR DE B/.10,000.00 (DIEZ MIL BALBOAS)
VALOR DEL ULTIMO TRASPASO B/.2,250,753.75

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. (RUC F-832743) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD
FECHA DE ADQUISICION 11 DE JULIO 2014

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTA GRAVAMENES VIGENTES INSCRITAS A LA FECHA.

CORRECCIÓN:SE REALIZÓ LA SIGUIENTE CORRECCIÓN DNTP-D-CT-MAPO-N-245 DEL 6 DE MARZO DE 2015 QUE DE ACUERDO AL PLANO DE CORREGIMIENTO DE TOCUMEN, QUE REEPOSA EN EL DEPARTAMENTO DE MAPOTECA, DE LA DIRECCION NACIONAL DE TITULACION Y REGULACION DE AUTORIDAD NACIONAL DE TIERRAS, LA FINCA N° 44369, TOMO 1049, FOLIO 460, SE ENCUENTRA UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE JUAN DIAZ, QUE SEGUN CAMBIOS POLITICOS ADMINISTRATIVOS, HOY SE UBICA EN EL CORREGIMIENTO DE TOCUMEN, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMA POR LA SIGUIENTE CAUSA CORRECCION DE CODIGO DE UBICACION INSCRITO AL ASIENTO 2, EL 13/03/2015, EN LA ENTRADA 104580/2015

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 14 DE MARZO DE 2025 6:43 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405052773



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 46E4AB2E-3FF4-4E44-8AEB-D9FE7A884FB1
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apertado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS
PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2025.03.12 15:48:53 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

99766/2025 (0) DE FECHA 12/03/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.
TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 832743 (S) DESDE EL MARTES, 6 DE MAYO DE 2014
- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: GIULIA DE SANCTIS
SUSCRIPTOR: JUAN NICOLAS CONSTANTAKIS

DIRECTOR / PRESIDENTE: RICARDO CHACON MARTINEZ
DIRECTOR / SECRETARIO: ORLANDO ABEL GRAHAM JIMENEZ
DIRECTOR / TESORERO: VICTOR JOSE TRUJILLO CAMARENA

AGENTE RESIDENTE: MEDINA & ASOCIADOS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD PODRA SER EJERCIDA POR EL PRESIDNETE, SECRETARIO O
TESORERO INDISTINTAMENTE DE FORMA INDIVIDUAL, EN CUALQUIER CASO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL
EL NUMERO TOTAL DE ACCIONES QUE LA SOCIEDAD PODRA EMITIR ES DE QUINIENTAS 500 ACCIONES TODAS
LAS CUALES SERAN SIN VALOR NOMINAL O PAR.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA
SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 12 DE MARZO DE 2025 A LAS 2:10 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1405050410



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 2C549588-3D51-4768-9985-A813A0163D8B
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo
N° 254784

Fecha de Emisión:

09	04	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

09	05	2025
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:
OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A

Representante Legal:
YOSIAHUO M. BTECH

Inscrita

2593871-1-832743

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

Certificación, válida por 30 días

Firma Autorizante

Certificado de Paz y Salvo
N° 254784

Fecha de Emisión:

09	04	2025
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

09	05	2025
(día / mes / año)		

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

OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A

Representante Legal:

YOSIAHUO M. BTECH

Inscrita

2593871-1-832743

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

Certificación, válida por 30 días

Angélica Ortiz
Firma Autorizante



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

No.
82150548

INFORMACION GENERAL

Hemos Recibido De	OFFICE BODEGA TOCUMEN S.A / 2593871-1-832743	Fecha del Recibo	2025-4-9
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia/ Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	CONTADO
Efectivo / Cheque	SLIP DE DEPOSITO	No. de Cheque / Trx	370435145 B/. 3.00
La Suma De	TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 3.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 3.00

OBSERVACIONES

PAGO DE PAZ Y SALVO 254784.

Día	Mes	Año	Hora
9	4	2025	02:25:04 PM

Firma

a. A

Nombre del Cajero Arivanel



IMP 1



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO
AMBIENTAL DRPM-SEIA-IA-No. 040-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	06/05/2025
PROYECTO:	OFFICE BODEGA TOCUMEN.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.
CONSULTORES:	CECILIO CAMAÑO. IRC-008-2011. STEPHANY PAYNE. IRC-011-2023.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE TOCUMEN, DISTRITO DE PANAMÁ PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, cumple con los siguientes aspectos:

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

III. RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 16 de diciembre de 2024, la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, inscrita a folio 832743 de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor YOSIAHOU MICHAAN BTESH, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-791-855; presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, elaborado bajo la responsabilidad de CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011) y STEPHANY PAYNE (IRC-011-2023); personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

IV. FASE DE ADMISIÓN DE LA SOLICITUD

En fecha 18 de diciembre de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-170-2024, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de dos

edificios Edificio A (15 galeras) y Edificio B (16 galeras) para depósito; almacenamiento y distribución de mercancía seca y oficinas.

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 1 ha + 3 m² + 35 dm² de la finca con Folio Real N° 44369, con código de ubicación 8718, ubicada en el corregimiento de Tocumen, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Punto	Este (m)	Norte (m)
1	675934.66	1003439.93
2	676167.65	1003424.70
3	676179.96	1003466.78
4	675937.62	1003482.63

El promotor indica que el monto estimado para la construcción del proyecto es de tres millones quinientos mil Balboas (B/. 3500000.00).

VI. ANÁLISIS TÉCNICO

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

AMBIENTE FÍSICO

Caracterización del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Por las características del sitio donde se ubica el proyecto, la superficie total de 1ha 3 m² + 35 dm². Pertenecer al Grupo Panamá, Formación Panamá (TO – PA).”*

Caracterización del área costera marina

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“El Proyecto “OFFICINA BODEGA TOCUMEN” se desarrollará sobre una zona en desarrollo comercial (galeras para depósitos), Industrial (cementera), y un residencial. Sobre superficie continental.”*

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentó copia simple de la Certificación de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el Uso de Suelo y Código de la finca 44369, ubicada en el corregimiento de Tocumen, distrito de Panamá, provincia de Panamá es MP-C2 (COMERCIAL DE MEDIANA INTENSIDAD).

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Al Norte, limita con planta de depósitos de papel Al Sur, AVE.DOMINGO DIAZ Al Este limita con la urbanización Puerta del Este; y al oeste Finca MP-C2”*

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“No se ubicaron sitios propensos a erosión y/o deslizamientos por sus características de suelo nivelado, rellenado*

y compactado, con tuberías y cajones pluviales, drenajes y pendientes diseñadas y trazadas con ingeniería avanzada de buenas prácticas de construcción.”

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“El terreno presenta una topografía plana a niveles inclinados hacia el sistema de los cajones pluviales existente dentro de su área útil, el terreno totalmente nivelado, relleno y compactado con infraestructuras básicas por lo que no se requiere una modificación importante del terreno, ni corte sobre de 1ha. $3m^2 + 35 dm^2$., cercado totalmente el área del proyecto con alambre ciclón sobre bloques de cemento)...”*

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Donde se ubica el proyecto. No existe ninguna corriente de agua superficial que atraviese el polígono del proyecto...”*

Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Dentro de la propiedad no existe cuerpo o fuente de recursos hídricos superficiales. Las aguas residuales cumplirán con los parámetros establecidos en base a la norma COPANIT 39-2023”*

Estudio Hidrológico

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El proyecto no afectará ningún cuerpo de agua superficial, ya que no existen ríos ni quebradas dentro del terreno donde se desarrollará el proyecto ni cerca del mismo”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentó Informe No. INF 103-00-07-24 de Calidad del Aire (PM10), elaborado por ECO SOLUTIONS MGB INC., en el que se obtuvo un resultado promedio de PM10 de $0.001 \mu g/m^3$.

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentó Reporte Informe No. INF 095-00-07-24 de Ruido Ambiental, elaborado por ECO SOLUTIONS MGB INC., en que se obtuvo un resultado Leq de 70.2 dBA, Lmax 92.6 dBA y Lmin de 55.7 dBA.”

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“En el área del Proyecto no se percibieron fuentes (industrias o similares) generadoras de olores. El olor es un atributo organoléptico perceptible por el sentido del olfato por medio de la respiración de algunas sustancias volátiles...”*

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

Precipitación: *“...se observa una época seca de enero a marzo, con precipitaciones por debajo de los 50.0 mm, la época lluviosa se extiende desde mayo hasta diciembre, con precipitaciones arriba de 250 mm.”*

Temperatura: *“Se estima una temperatura media anual del aire superficial de $27^{\circ}C$. La temperatura media máxima anual es de $38^{\circ}C$, y la temperatura media mínima anual es de $16^{\circ}C$.”*

Humedad: "Los datos de porcentaje de humedad relativa promedio anual es 75.7%, el mes de mayor porcentaje es junio con un promedio de 89.3% y el mes de febrero es el más bajo con un promedio de 35.4%."

Presión Atmosférica: "La presión atmosférica promedio para el área es de aproximadamente 1001.5 mbar"

AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "El área donde se propone desarrollar el proyecto no existe vegetación arbórea salvo herbazales, un árbol frutal de mango y 3 árboles a orilla y paralelo a la cerca perimetral de ciclón fuera de los límites del terreno cuyas ramas pueden afectar la futura construcción, de ser necesario se solicitara la poda ante el Ministerio de Ambiente."

Inventario Forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente de incluir las especies exóticas, amenazada, endémicas y en peligro de extinción)

El promotor del proyecto indica que: "lateral y al fondo del terreno existente un árbol de mango, un guarumo y dos manglillo que no serán afectados por las obras y actividades constructivas. Salvo de ser necesario se solicitará ante el Ministerio de Ambiente, la poda de las ramas que podrían afectar la parte techada de las galeras en un futuro y de las viviendas hoy día en la línea divisora de ambos terrenos previa autorización de los propietarios que ya nos solicitaron durante las entrevistas la poda o tala de estos árboles que se tornan peligrosos la caída sobre sus viviendas"

Características de la fauna:

El promotor del proyecto indicó que: "...no se identificaron especies de fauna terrestre en el sitio."

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

El promotor del proyecto indicó que: "Para la caracterización del proyecto no se identificaron especies de fauna terrestre en el sitio."

AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "Se realizó una gira el día 28 de octubre año 2024, con el fin de brindar información del Proyecto a la población y a las autoridades dentro del área de influencia de este; además de obtener la percepción social del Proyecto en la zona. Se visitó el área Residencial de PUERTA DEL ESTE.; además del acercamiento y reunión explicativa del proyecto que se desarrolla en el corregimiento, de la Junta Comunal de Tocumen. Se aplicaron un total de 20 entrevistas a la ciudadanía, se realizó visita y comunicó a la Honorable Representante de la Junta Comunal la metodología de la consulta ciudadana..."

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- El 60 % eran de sexo masculino, mientras que el 40 % eran femeninas.
- El 100% de la muestra el 90% era población Adulto Mayor
- El 10% de los encuestados indicó encontrarse en el rango de edad de 18 a 29 años, el 45% en el rango 30 a 39 años y el 45% en el rango mayor de 40 años.



- El 20% de los encuestados indicó tener nivel de educación secundaria y el 80% nivel universitario.
- El 100% de los encuestados viven el área.
- El 100% de los encuestados si tiene conocimiento del proyecto.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto no afectará la tranquilidad del área en cuanto a la seguridad social.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto no afectará los recursos naturales.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto no es una actividad peligrosa en base a la construcción.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto no ocasionará daño irreparable al ambiente.
- El 100% de los encuestados indicó que el proyecto beneficiará a la comunidad.
- El 100% de los encuestados considera que el proyecto no le afectará personalmente.
- El 100% de los encuestados que el proyecto está de acuerdo con el desarrollo.

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"En las áreas a desarrollar no se identificaron recursos arqueológicos..."*

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

Impactos Negativos:

- Cambio en la calidad del aire.
- Cambio en la calidad del suelo.
- Aumento del ruido base y generación de vibraciones en la zona.
- Afectación de la vegetación (gramíneas / herbazales).
- Afectación a la salud y seguridad de los trabajadores.
- Aumento del flujo vehicular.
- Posible por obstrucción del alcantarillado pluvial.
- Obstaculización de la vía pública.

Impactos Positivos:

- Contratación de mano de obra, para limpieza y mantenimiento.
- Aumento del poder adquisitivo de las personas.
- Seguridad de su bien que no sea bandalizado.

Documentos presentador por el promotor del proyecto:

1. Copia simple de la Certificación de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el Uso de Suelo y Código de la finca 44369, ubicada en el corregimiento de Tocumen, distrito de Panamá, provincia de Panamá es MP-C2 (COMERCIAL DE MEDIANA INTENSIDAD). (foja 179 de EsIA)
2. Copia de Resolución de Anteproyecto RLA-1952 de 12 de junio de 2024, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la cual se acepta los planos de complejo de 31 bodegas de planta baja y mezzanine. El mismo cuenta con: estacionamientos, 2 cuartos eléctricos, garita de seguridad con baño, cuarto de bombas y tanque de agua SHCl, generador eléctrico y oficina

- administrativa, la plata baja de las galeras con baño y cuarto de aseo en el nivel 000 y oficina en el nivel 100 de cada galera. (foja 9 del expediente administrativo)
3. Copia simple de Anteproyecto No. 142-2024 de 15 de mayo de 2024, emitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, a través del se informa que se realizó la revisión del Anteproyecto proyecto de la parcela de uso comercial, proyecto OFFICE BODEGA TOCUMEN. (foja 182 de EsIA)
 4. Copia simple de la nota N° 213 Cert – DNING de 24 de julio de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueducto y Alcantarillados Nacionales certifica que cuenta con línea de distribución de 4 Ø PVC, localizada en la calle del INADEH y que no cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto, por lo que la promotora deberá diseñar, construir, operar y mantener su propio sistema de tratamiento de aguas residuales. (foja 2021 de EsIA)
 5. Copia Nota No. 1200-1001 de 31 de marzo de 2025, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, donde se indica que el proyecto no es necesario enviarlo a las oficinas del Metro de Panamá para la evaluación de no objeción, debido a que el mismo se encuentra fuera del polígono. (foja 40 del expediente administrativo)

En Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental, ocurrieron los siguientes acontecimientos:

En fecha 24 de diciembre de 2024, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente envió vía correo electrónico a la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, la solicitud de verificación de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto.

En fecha 27 de diciembre de 2024, la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0156-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, y la capacidad agrológica se ubican en el Tipo III 76% (Arables, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas) y VII 24% (No arable, con limitaciones muy severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reserva).

En fecha 15 de enero de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-048-2025, mediante la cual solicitó las aclaraciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**:

1. En los contenidos 4, 4.6 y 5.3.2 se indica que la finca 44369 cuenta con Uso de Suelo MP-C2 y en el contenido 14.6 se presentó copia de la Certificación de Código de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024 en la que la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá certifica que la precitada finca mantiene Uso de Suelo y Código de Zona MP-C2 (Comercial de Mediana Intensidad), por lo cual solicitamos:
 - a. Presentar documentación a través de la cual la sociedad METRO DE PANAMÁ, S. A. manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto. respecto a las operaciones del METRO DE PANAMÁ.
2. En el contenido 7.2
 - a. Indicar cuales fueron los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto, que incluya sin limitarse a ellos a los miembros de las



- comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, consejos consultivos ambientales, comités cuencas entre otros.
- b. Indicar el valor del tamaño de población considerada para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área.
3. En el contenido 4.5.1, 4.5.2, 8.4, 8.5, 9.0, 9.1, 14.10 y 14.11
 - a. Especificar el sitio donde serán descargadas las aguas tratadas a generarse durante la etapa de operación del proyecto y presentar coordenadas UTM del mismo.
 - b. Aclarar si la descarga del sistema de tratamiento que será utilizado durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa DGNTI-COPANIT 35-2019 o la DGNTI-COPANIT 39-2000, debido a que se presentó la nota No. 213 Cert -DNING de 24 de julio de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados certifica que no cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto; sin embargo en el contenido 8.5 del EsIA se hace referencia que se cumplirá de la normativa DGNTI-COPANIT 39-2000.
 - c. Especificar manejo y sitio de disposición final que se le dará a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.
 - d. Presentar Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluir las medidas correspondientes en el Plan de Manejo Ambiental.
 4. En los contenidos 8.4 y 8.5.
 - a. Aclarar porque se propone el presente Estudio de Impacto Ambiental como Categoría I, si la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos a través de metodologías reconocidas presentada se determinó que el desarrollo del proyecto generará impacto con importancia ambiental moderada, lo cual corresponde a la Categoría II.
 5. En contenido 14.2.
 - a. Presentar Certificado de Paz y Salvo de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. emitido por el Ministerio de Ambiente, debido a que el Certificado de Paz y Salvo No. 247169 de 15 de noviembre no se encontraba vigente a la fecha de presentación de la solicitud de evaluación de impacto ambiental del Estudio de Impacto Ambiental.
 6. En el contenido 14.4.
 - a. Presentar Certificado de Propiedad vigente de la finca 44369, debido a que el presentado está fechado 11 de abril de 2024, lo cual excede los seis (6) de su emisión por el Registro Público de Panamá.
 7. En el contenido 14.4.1
 - a. Presentar copia de cédula vigente notariada del representante legal de la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, debido a que la presentada está expirada desde la fecha 17 de septiembre de 2024.

En fecha 10 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, S/F, a través de la cual la sociedad **OFFICE BODEGA, S.A.**, presentó la documentación e información relacionada al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto OFFICE BODEGA TOCUMEN, al respecto los siguientes comentarios:

86

Comentario a la respuesta 1.a.

El promotor del proyecto indicó que “Mediante la nota 1200-1001-31, emitida en marzo de 2015 por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, se certifica que la finca 44369, ubicada en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá, se encuentra fuera del polígono de influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá. En el Anteproyecto RLA 1950-12-06-2024, específicamente en el acápite 20, se incluye la nota de “No objeción” (evaluación del Metro Línea 1 y 2), la cual ha sido aprobada por la Alcaldía de Panamá. Se adjuntan los documentos que certifican que la finca 44369 está ubicada fuera del área de influencia tanto de la Línea 1 como de la Línea 2 del Metro.”

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto indicó que los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto son: Junta Comunal de Tocumen.

Comentario a la respuesta 2.b.

El promotor del proyecto indicó que valor del tamaño de población considerado para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área de influencia es de 56583 habitantes.

Comentarios a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto especificó que el sitio donde serán descargadas las aguas a generarse en la etapa de operación del proyecto corresponde a las coordenadas WGS 84 676170.00 m E y 1003445.00 m N (quebrada sin nombre).

Comentario a la respuesta 3b.

El promotor del proyecto aclaró que la descarga de aguas residuales a ser generadas durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019.

Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana informe de calidad de las aguas del cuerpo receptor de los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.

La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales correspondiente a los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto, no deberá causar afectaciones a la calidad de las aguas de la quebrada sin nombre ni al ecosistema que alberga la misma.

El promotor deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto, informe de monitoreo de las aguas que serán descargadas del sistema de tratamiento empleado.

Comentario a la respuesta 3c.

El promotor del proyecto especificó manejo y sitio de disposición final que se le dará a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.

El promotor del proyecto deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto, constancia de que una empresa certificada en la extracción de lodos está realizando esta actividad y que los mismos se están manejando y disponiendo finalmente de acuerdo a la normativa ambiental vigente.

Comentario a la respuesta 3.d.

El promotor del proyecto presentó Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluyó las medidas correspondientes para los impactos a generarse.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto aclaró que "...en la documentación anterior, se cometió un error involuntario de transcripción al calificar el impacto como moderado; en realidad, corresponde a un impacto bajo, conforme a los criterios de evaluación establecidos. Durante la fase de operación, el proyecto cumplirá con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019. Este reglamento establece las condiciones y parámetros que deben cumplir las descargas de efluentes líquidos provenientes de actividades domésticas, comerciales, industriales e institucionales hacia cuerpos y masas de aguas continentales y marinas en Panamá. Su principal objetivo es prevenir la contaminación de los cuerpos de agua, protegiendo así la salud pública y el medio ambiente. Aunque el proyecto no generará impactos ambientales moderados que ameriten medidas adicionales bajo la clasificación de Estudios de Impacto Ambiental Categoría II, la existencia de residuos se ha contemplado en el Plan de Manejo Ambiental. Este plan tiene como finalidad garantizar la adecuada disposición y tratamiento de los residuos, evitando que representen un riesgo en el futuro..."

Comentario a la respuesta 5.a.

El promotor del proyecto presentar Certificado de Paz y Salvo emitido por el Ministerio de Ambiente a nombre de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A., debido a que el Certificado de Paz y Salvo No. 254784 de 9 de abril de 2025.

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

IV. RECOMENDACIONES

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

- a. Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- c. Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- d. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.



- e. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- f. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades de excavación para la construcción del nivel subterráneo, sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- g. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- h. Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana informe de calidad de las aguas del cuerpo receptor de los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.
- i. La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales correspondiente a los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto, no deberá causar afectaciones a la calidad de las aguas de la quebrada sin nombre ni al ecosistema que alberga la misma.
- j. El promotor deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto. informe de monitoreo de las aguas que serán descargadas del sistema de tratamiento empleado.
- k. El promotor del proyecto deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto, constancia de que una empresa certificada en la extracción de lodos está realizando esta actividad y que los mismos se están manejando y disponiendo finalmente de acuerdo a la normativa ambiental vigente.
- l. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- m. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- n. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- o. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- p. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- q. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- r. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la



Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.

- s. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019. Por el cual se establece las condiciones y parámetros que deben cumplir las descargas de efluentes líquidos provenientes de actividades domésticas, comerciales, industriales e institucionales hacia cuerpos y masas de aguas continentales y marinas en Panamá.
- t. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- u. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- v. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasionen afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- w. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA

YAGEHIRY Y. GARCÍA A.
MGTR. EN C. AMBIENTALES
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 5,574-07-M13 *

YAGEHIRY GARCÍA
Evaluadora

Preparado por:

Revisado por:

JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental

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

Refrendado por:

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



EDGAR RICARDO NATERÓN NUÑEZ
MGTR. EN C. AMBIENTALES
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 3,454-96-M08 *

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-0110-2025

PARA: RICARDO ALFU
Jefe de Asesoría Legal

DE:  JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

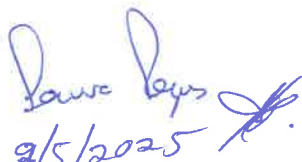
CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 9 de mayo de 2025

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-198-2024** del proyecto cat. I denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, promovido por la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC

Recibido: 
10:58 a.m. - 9/5/2025

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO No. DRPM-0114-25

PARA: JHOELY CUEVAS
Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: 
RICARDO ALFU
Jefe de Sección de Asesoría Legal

ASUNTO: Respuesta al MEMORANDO DRPM-SEIA-0110-2025

FECHA: 16 de mayo del 2025

En atención al MEMORANDO No. DRPM-SEIA-0110-2025, del 16 de mayo del 2025, remitimos a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, la aprobación de Estudio de Impacto Ambiental a nombre del proyecto denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, cuyo promotor es la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**

Sin otro particular,

RA/ycg

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 041 -2025

De 16 de mayo de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, cuyo promotor es la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, persona jurídica, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público a folio 832743; representada legalmente por el señor YOSIAHOU MICHAAN BTESH, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-791-855, propone realizar el proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 16 de diciembre de 2024, la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, elaborado bajo la responsabilidad de CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011) y STEPHANY PAYNE (IRC-011-2023), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que, en fecha del 18 de diciembre de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-170-2024, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que, de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de dos edificios Edificio A (15 galeras) y Edificio B (16 galeras) para depósito; almacenamiento y distribución de mercancía seca y oficinas.

Que el proyecto se desarrollará sobre una superficie de 1 ha + 3 m² + 35 dm² de la finca con Folio Real N° 44369, con código de ubicación 8718; ubicada en el corregimiento de Tocumen, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Punto	Este (m)	Norte (m)
1	675934.66	1003439.93
2	676167.65	1003424.70
3	676179.96	1003466.78

4

675937.62

1003482.63

Que en fecha 28 de octubre año 2024, el promotor del proyecto aplicó se aplicaron un total de 20 entrevistas y las volantes, ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023.

Que el promotor del proyecto como parte de sus contenidos del Estudio de Impacto Ambiental incluyó los siguientes documentos en el mismo:

1. Copia simple de la Certificación de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el Uso de Suelo y Código de la finca 44369, ubicada en el corregimiento de Tocumen, distrito de Panamá, provincia de Panamá es MP-C2 (COMERCIAL DE MEDIANA INTENSIDAD). (foja 179 de EsIA)
2. Copia de Resolución de Anteproyecto RLA-1952 de 12 de junio de 2024, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la cual se acepta los planos de complejo de 31 bodegas de planta baja y mezzanine. El mismo cuenta con: estacionamientos, 2 cuartos eléctricos, garita de seguridad con baño, cuarto de bombas y tanque de agua SHCl, generador eléctrico y oficina administrativa, la plata baja de las galeras con baño y cuarto de aseo en el nivel 000 y oficina en el nivel 100 de cada galera. (foja 9 del expediente administrativo)
3. Copia simple de Anteproyecto No. 142-2024 de 15 de mayo de 2024, emitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, a través del se informa que se realizó la revisión del Anteproyecto proyecto de la parcela de uso comercial, proyecto OFFICE BODEGA TOCUMEN. (foja 182 de EsIA)
4. Copia simple de la nota N° 213 Cert – DNING de 24 de julio de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueducto y Alcantarillados Nacionales certifica que cuenta con línea de distribución de 4 Ø PVC, localizada en la calle del INADEH y que no cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto, por lo que la promotora deberá diseñar, construir, operar y mantener su propio sistema de tratamiento de aguas residuales. (foja 2021 de EsIA)
5. Copia Nota No. 1200-1001 de 31 de marzo de 2025, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, donde se indica que el proyecto no es necesario enviarlo a las oficinas del Metro de Panamá para la evaluación de no objeción, debido a que el mismo se encuentra fuera del polígono. (foja 40 del expediente administrativo)

Que en Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental, ocurrieron los siguientes acontecimientos:

- En fecha 24 de diciembre de 2024, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente envió vía correo electrónico a la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, la solicitud de verificación de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto.
- En fecha 27 de diciembre de 2024, la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0156-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, y la capacidad agrológica se ubican en el Tipo III 76%

194

(Arables, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas) y VII 24% (No arable, con limitaciones muy severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reserva).

- Que en fecha 15 de enero de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-048-2025, mediante la cual solicitó las aclaraciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**:

1. En los contenidos 4, 4.6 y 5.3.2 se indica que la finca 44369 cuenta con Uso de Suelo MP-C2 y en el contenido 14.6 se presentó copia de la Certificación de Código de Uso de Suelo No. 570-2024 de 22 de abril de 2024 en la que la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá certifica que la precitada finca mantiene Uso de Suelo y Código de Zona MP-C2 (Comercial de Mediana Intensidad), por lo cual solicitamos:
 - a. Presentar documentación a través de la cual la sociedad METRO DE PANAMÁ, S. A. manifieste la no objeción del desarrollo del proyecto. respecto a las operaciones del METRO DE PANAMÁ.
2. En el contenido 7.2
 - a. Indicar cuales fueron los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto, que incluya sin limitarse a ellos a los miembros de las comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, consejos consultivos ambientales, comités cuencas entre otros.
 - b. Indicar el valor del tamaño de población considerada para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área.
3. En el contenido 4.5.1, 4.5.2, 8.4, 8.5, 9.0, 9.1, 14.10 y 14.11
 - a. Especificar el sitio donde serán descargadas las aguas tratadas a generarse durante la etapa de operación del proyecto y presentar coordenadas UTM del mismo.
 - b. Aclarar si la descarga del sistema de tratamiento que será utilizado durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa DGNTI-COPANIT 35-2019 o la DGNTI-COPANIT 39-2000, debido a que se presentó la nota No. 213 Cert -DNING de 24 de julio de 2024, a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados certifica que no cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto; sin embargo en el contenido 8.5 del EsIA se hace referencia que se cumplirá de la normativa DGNTI-COPANIT 39-2000.
 - c. Especificar manejo y sitio de disposición final que se le dará a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.
 - d. Presentar Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluir las medidas correspondientes en el Plan de Manejo Ambiental.
4. En los contenidos 8.4 y 8.5.
 - a. Aclarar porque se propone el presente Estudio de Impacto Ambiental como Categoría I, si la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos a través de metodologías reconocidas presentada se determinó que el

94

desarrollo del proyecto generará impacto con importancia ambiental moderada, lo cual corresponde a la Categoría II.

5. En contenido 14.2.
 - a. Presentar Certificado de Paz y Salvo de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. emitido por el Ministerio de Ambiente, debido a que el Certificado de Paz y Salvo No. 247169 de 15 de noviembre no se encontraba vigente a la fecha de presentación de la solicitud de evaluación de impacto ambiental del Estudio de Impacto Ambiental.
6. En el contenido 14.4.
 - a. Presentar Certificado de Propiedad vigente de la finca 44369, debido a que el presentado está fechado 11 de abril de 2024, lo cual excede los seis (6) de su emisión por el Registro Público de Panamá.
7. En el contenido 14.4.1
 - a. Presentar copia de cédula vigente notariada del representante legal de la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, debido a que la presentada está expirada desde la fecha 17 de septiembre de 2024.

Que en fecha 10 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, S/F, a través de la cual la sociedad **OFFICE BODEGA, S.A.**, presentó la documentación e información relacionada al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, al respecto los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta 1.a.

El promotor del proyecto indicó que “Mediante la nota 1200-1001-31, emitida en marzo de 2015 por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, se certifica que la finca 44369, ubicada en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá, se encuentra fuera del polígono de influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá. En el Anteproyecto RLA 1950-12-06-2024, específicamente en el acápite 20, se incluye la nota de “No objeción” (evaluación del Metro Línea 1 y 2), la cual ha sido aprobada por la Alcaldía de Panamá. Se adjuntan los documentos que certifican que la finca 44369 está ubicada fuera del área de influencia tanto de la Línea 1 como de la Línea 2 del Metro.”

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto indicó que los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto son: Junta Comunal de Tocumen.

Comentario a la respuesta 2.b.

El promotor del proyecto indicó que valor del tamaño de población considerado para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área de influencia es de 56583 habitantes.

Comentarios a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto especificó que el sitio donde serán descargadas las aguas a generarse en la etapa de operación del proyecto corresponde a las coordenadas WGS 84 676170.00 m E y 1003445.00 m N (quebrada sin nombre).

Comentario a la respuesta 3b.

El promotor del proyecto aclaró que la descarga de aguas residuales a ser generadas durante la etapa de operación del proyecto cumplirá con la normativa Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019.

Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana informe de calidad de las aguas del cuerpo receptor de los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.

La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales correspondiente a los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto, no deberá causar afectaciones a la calidad de las aguas de la quebrada sin nombre ni al ecosistema que alberga la misma.

El promotor deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto, informe de monitoreo de las aguas que serán descargadas del sistema de tratamiento empleado.

Comentario a la respuesta 3c.

El promotor del proyecto especificó manejo y sitio de disposición final que se le dará a los lodos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.

El promotor del proyecto deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto, constancia de que una empresa certificada en la extracción de lodos está realizando esta actividad y que los mismos se están manejando y disponiendo finalmente de acuerdo a la normativa ambiental vigente.

Comentario a la respuesta 3.d.

El promotor del proyecto presentó Plan de Mantenimiento del sistema de tratamiento que será utilizado para los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto e incluyó las medidas correspondientes para los impactos a generarse.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto aclaró que "...en la documentación anterior, se cometió un error involuntario de transcripción al calificar el impacto como moderado; en realidad, corresponde a un impacto bajo, conforme a los criterios de evaluación establecidos. Durante la fase de operación, el proyecto cumplirá con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019. Este reglamento establece las condiciones y parámetros que deben cumplir las descargas de efluentes líquidos provenientes de actividades domésticas, comerciales, industriales e institucionales hacia cuerpos y masas de aguas continentales y marinas en Panamá. Su principal objetivo es prevenir la contaminación de los cuerpos de agua, protegiendo así la salud pública y el medio ambiente. Aunque el proyecto no generará impactos ambientales moderados que ameriten medidas adicionales bajo la clasificación de Estudios de Impacto Ambiental Categoría II, la existencia de residuos se ha contemplado en el Plan de Manejo Ambiental. Este plan tiene como finalidad garantizar la adecuada disposición y tratamiento de los residuos, evitando que representen un riesgo en el futuro..."

Comentario a la respuesta 5.a.

El promotor del proyecto presentar Certificado de Paz y Salvo emitido por el Ministerio de Ambiente a nombre de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S. A., debido a que el Certificado de Paz y Salvo No. 254784 de 9 de abril de 2025.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana mediante Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental,

recomienda su aprobación debido a que el mismo identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrollará.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, cuyo promotor es la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, Informe Técnico respectivo, información aportada por el promotor en la fase de evaluación y análisis del EsIA y la presente resolución; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

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

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

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

- a. Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- c. Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- d. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- e. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).

- f. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades de excavación para la construcción del nivel subterráneo, sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- g. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- h. Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana informe de calidad de las aguas del cuerpo receptor de los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.
- i. La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales correspondiente a los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto, no deberá causar afectaciones a la calidad de las aguas de la quebrada sin nombre ni al ecosistema que alberga la misma.
- j. El promotor deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto, informe de monitoreo de las aguas que serán descargadas del sistema de tratamiento empleado.
- k. El promotor del proyecto deberá incluir en los informes de cumplimiento de las medidas de mitigación a ser aplicadas en la etapa de operación del proyecto, constancia de que una empresa certificada en la extracción de lodos está realizando esta actividad y que los mismos se están manejando y disponiendo finalmente de acuerdo a la normativa ambiental vigente.
- l. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- m. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- n. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- o. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- p. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- q. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- r. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- s. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019. Por el cual se establece las condiciones y parámetros que deben cumplir las descargas de efluentes líquidos provenientes de actividades domésticas, comerciales, industriales e institucionales hacia cuerpos y masas de aguas continentales y marinas en Panamá.
- t. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.

- u. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- v. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasionen afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- w. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR al promotor que una vez iniciada las fases de ejecución (construcción y operación) y de cierre del proyecto, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana a través de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, supervisarán, controlarán, fiscalizarán conjuntamente con las unidades ambientales sectoriales municipales el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, sobre la base del programa de seguimiento, vigilancia y control, establecidos en el Plan, la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y en las normas ambientales vigentes.

ARTÍCULO 6. ADVERTIR a la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberán comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **OFFICE BODEGA TOCUMEN**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, que si infringe la presente resolución, o de otra forma provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

ARTÍCULO 9. ADVERTIR a la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, que la presente resolución la misma tendrá una vigencia de hasta dos (2) años, no prorrogables contados a partir de la notificación de la misma, para el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, una vez que el promotor cuente con los permisos y autorizaciones otorgados por las autoridades competentes de conformidad con la normativa aplicable.

ARTÍCULO 10. NOTIFICAR a la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 11. ADVERTIR a la sociedad **OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.**, que contra la presente resolución, podrán interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

100

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

Dada en la ciudad de Panamá, a los dieciséis (16) días, del mes de mayo, del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana,
encargado



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


JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental

**DIRECCIÓN METROPOLITANA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

el día 19 de Mayo de 2025, siendo
12:09 de la tarde, Notifiqué
personalmente a Yosrahou Michael Blash
de la presente Resolución

Por escrito
Notificado
8-791-855

Atestada
8-947-1967

PA

ADJUNTO

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

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

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

Primer Plano: PROYECTO: OFFICE BODEGA TOCUMEN.

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.

Cuarto Plano: ÁREA: 1 ha + 3 m² + 35 dm².

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 041 -2025 DE 16 DE
mayo DE 2025.

Yosiahov Michael Btesh

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Por escrito

Firma

8-791-855

No. de Cédula de I.P.

19/5/2025

Fecha

Panamá, año 2025

INGENIERO: EDGAR NATERON

Administrador Regional Panamá - Metro.

MINISTERIO DE AMBIENTE

E. S. D.

DEA: 19 MAY 25 11:40 AM

filendora

Ing. Naterón. Por este medio Yo: YOSIAHOU MICHAAN BTESH, con cedula de identidad personal número 8-791-855, como representante legal de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A. Folio N°832743, desde el 06 de mayo de 2014, y promotor del proyecto denominado "OFFICE BODEGA TOCUMEN". Sobre la finca Folio Real N° 44369, en un área aproximada $1\text{ha } 3\text{m}^2 + 35\text{dm}^2$. Ubicado; en calle del INADEH, en el corregimiento de Tocumen, Distrito y Provincia de Panamá. Propiedad de la sociedad OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A., **Me notifico por escrito de la Resolución de Aprobación N° DRPM-SEIA-041-2025**, del Estudio de Impacto Ambiental categoría 1, del proyecto denominado "OFFICE BODEGA TOCUMEN", ubicado en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Por lo que autorizo al Ing. Cecilio Camaño, varón, mayor de edad, panameño, portador de la cédula de identidad personal No 8-448-386, a retirar dicha resolución de viabilidad ambiental.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la misma

Atentamente.

Cecilio M. C.

YOSIAHOU MICHAAN BTESH,

CID. 8 -791 - 855

Representante Legal

OFFICE BODEGA TOCUMEN, S.A.

Yo Lcdo. Souhail M. Hahwany Cigarruista, Notario Público Duodécimo del Circuito de la Provincia de Panamá, con cedula de identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO

Que hemos cotejado la(s) firma anterior(es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales por lo que la consideramos auténtica.

9 MAR 2025

Testigo

Testigo

Lcdo. Souhail M. Hahwany Cigarruista
Notario Público Duodécimo

