

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

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0181-2025



De:

DIEGO E. FÁBREGA PERSCKY
Director de Información Ambiental



Fecha de solicitud: 18 de marzo de 2025

Proyecto: **“Construcción de Edificio para Local Comercial”**

Categoría: I

Provincia: Panamá

Distrito: Panamá

Corregimiento: San Francisco

Técnico Evaluador solicitante: Maysiris Menchaca

Dirección Regional de: Panamá Metropolitana

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 18 de marzo de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **Construcción de Edificio para Local Comercial**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un polígono con una superficie (0ha+413.04 m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en la categoría de “Área poblada y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), *ver tabla en el mapa*.

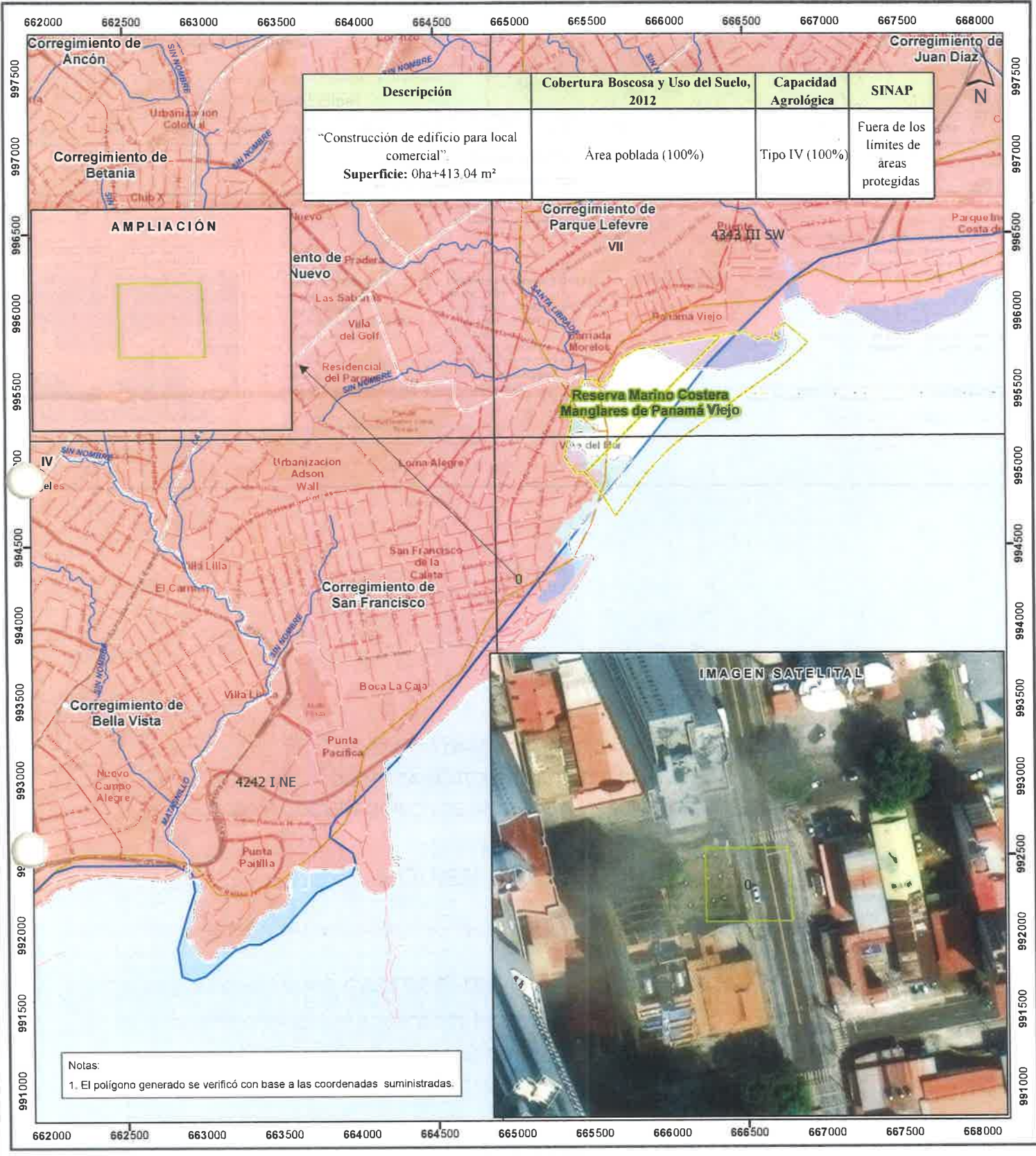
Técnica responsable: Adyani Trigueros

Fecha de respuesta: Panamá, 25 de marzo de 2025

Adj: Mapa
DEFP/fg/aal

CC: Departamento de Geomática.

PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO - VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL"



Escala 1:25,000



LEYENDA



- Lugares Poblados 2010
- Red vial
- Ríos y quebradas
- Polígono
- Límites de Áreas Protegidas
- Límites de corregimientos
- Cuenca Hidrográfica No. 142, ríos entre el Caimito y el Juan Díaz
- Límite de Capacidad Agrológica
- Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, 2021**
- Bosque de mangle
- Superficie de agua
- Área poblada
- Infraestructura

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

Ministerio de Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Fuentes:
- Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imagen ESRI
- DRPM-IF-032-2025 - Cat1

IV Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas

26

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Edificio 501, Ave. Ascanio Villaláz

Altos de Curundú, Ancón, Panamá

Panamá, 16 de abril de 2025

DRPM-396-2025

Señores

JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG

Promotores

E. S. D.

Estimados señores Zhong:

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 (EsIA) categoría I, del proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, el cual es promovido por los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG, al respecto las siguientes observaciones:

1. En el **contenido 4.0. Descripción del proyecto, obra o actividad (pág. 14)**, se indica que el proyecto consiste *“...la construcción de un edificio para la instalación de un local comercial, que contará con dos (2) baños, dos (2) depósitos, tres (3) estacionamientos, incluyendo uno (1) para personas con discapacidad...”*; sin embargo, en el anexo 14.8 se presenta Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, indica que lo propuesto es una *sala de ventas y que acepta solamente planta baja, 2 depósitos, 2 baños y estacionamiento*, por lo que se solicita:
 - a. Unificar y presentar descripción correcta del proyecto (alcance), el cual debe ser consonó con los planos y Resolución de Anteproyecto del Municipio de Panamá.
 - b. Presentar anteproyecto aprobado emitido por la entidad competente y/o presentar solicitud del trámite donde se visualice la descripción correspondiente.
2. En el **contenido 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

Nota DRPM-396-2025.

Pág. 1 -4.

EN/JC/ mm

J.E.

15

(agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros) (pág. 22), se adjunta en anexos, el Certificado de Paz y Salvo No. 12270536, que señala que el terreno donde se desarrollará el proyecto cuenta con contrato No.237343, pero el mismo se encuentra vencido, por lo que solicita:

- a. Presentar certificado de paz y salvo vigente emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), ya que el presentado solo reporta como fecha de valides el 14 de agosto de 2024.

3. En el contenido 4.6. **Uso de Suelo de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial 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 (pág. 28), se describe con la codificación de zonificación RM3 / MCU2: Alta Densidad / Mediana Intensidad;** sin embargo, en el anexo 14.8 Resolución del Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, se describe en los requisitos técnico en el numeral 2 “*Que se debe corregir el uso de suelo iniciado en el cuadro de información general del proyecto, en la hoja N.1 de su plano, recuerde que el Acuerdo Municipal N.94 de 4 de abril de 2018 fue declarado nulo por ilegal el 15 de noviembre de 2022 por la Corte Suprema de Justicia*” (página 117 del EIA), por lo que se solicita:

- a. Aportar copia del certificado de uso de suelo vigente para la finca con Folio Real No.8348 (F) emitido por la autoridad competente.

4. En el contenido 4.3.4. **Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases (pág. 25),** se presenta tabla No.4 donde se detallan actividad, con fechas desde el 2024 y 2025, adicional no detallas las actividades en cada una de sus fases del proyecto en valuación, por lo que se solicita:

- a. Aportar el cronograma de manera coherente y consecuente a las actividades descritas para cada uno de sus fases.

5. En el contenido 7.2. **Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del plan de participación ciudadana (pág. 54),** en los análisis de los resultados no corresponden a las gráficas presentadas en el análisis de los resultados de las encuestas, por lo que se solicita:

- a. Describir y analizar todos los porcentajes (%) de los resultados obtenidos de las opiniones de la percepción ciudadana para las gráficas 3, 4, 5.

20

6. En el contenido 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, páginas (72 a la 75), en la Tabla 11 y 12 de la Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la adecuación del área de trabajo, los resultados obtenidos para el Rango de la Calidad Ambiental del Impacto (CAI), no concuerdan al momento de hacer la sumatorias de los otros parámetros. Se solicita:
- Presentar tablas con los valores correctos obtenidos y realizar su respectivo análisis.
 - Homologar los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.
7. En el contenido 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, en las Tablas 13 y 14 de la Descripción de los impactos y las medidas de mitigación en la fase de planificación, en las páginas 78 a la 85 del EIA, mencionan como actividad la demolición de estructuras existentes; sin embargo, no se menciona como actividad en el contenido 4.3.2.1 de la construcción y el contenido 4.3.4 Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases, por lo que se solicita:
- Aclarar si la fase de construcción incluye la actividad de demolición y evidenciar cual es la estructura(s) existente(s).
 - Aportar la metodología a implementar para la actividad de demolición y la disposición final de estos escombros a generarse.
 - Incluir la actividad de demolición en el cronograma del proyecto en sus fases.
 - Identificar los posibles impactos ambientales con sus correspondientes medidas de mitigación.

29

8. En el contenido 8.0 IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, y en el contenido 9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA) se le solicita revisar, ampliar y corregir la información suministrada, tanto en la etapa *constructiva como operativa*, tomando en consideración la información aportada a las preguntas anteriores de la presente nota.

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,


EDGAR R. NATERON N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Por 28 de abril de 2025, siendo

1:49 de la tarde, Notifiqué

personalmente a Jinhui Zhong - Jinyang Zhong
de la presente Resolución

Por escrito

11-21-812

E-8-87560

f. Mendoza

8-947-1967

Nota DRPM-396-2025.

Pág. 4-4.

EN/JC/mm

32

AUTORIZACIÓN

Ingeniero

EDGAR NATERON

Director Regional Metropolitano

Ministerio de Ambiente

E. S. D.

Respetado Ing. Nateron:

Por este medio, yo, Jinhui Zhong, con cédula de identidad personal No. N-21-812 y el señor Jinyang Zhong, con cédula de identidad personal No. E-8-87560, promotores del Proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, el cual se ubicará en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, sobre la finca con Folio Real No.8348 (F), código de ubicación 8708.

Nos notificamos por escrito y autorizamos al señor Gilberto Jiménez, con cip. No.8-521-1605, a retirar la Ampliación No. DRPM-396-2025, del proyecto antes mencionado.

Agradeciendo su atención.


JINHUI ZHONG

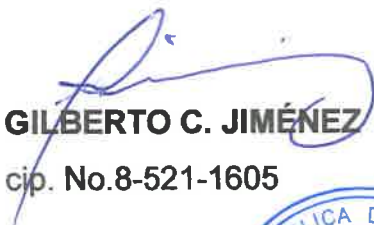
Cip. No. N-21-812

Promotor


JINYANG ZHONG

cip. No. E-8-87560

Promotor


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



Yo, **Edgardo Ivan Santamaría Araúz**, Notario Público Tercero del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer Suplente con Cédula de Identidad No. 8-237-1806.

CERTIFICO:

Que la firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá, 28 ABR 2025
 Testigo  Testigo

Licdo. EDGARDO IVAN SANTAMARÍA ARAÚZ
Notario Público Tercero

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**
DOCUMENTO DE IDENTIDAD



**Gilberto Cristobal
Jimenez Rodriguez**
NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 27-ago-1972
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+
EMISIÓN: 12-sep-2024 EXPIRA: 12-sep-2039

8-521-1605

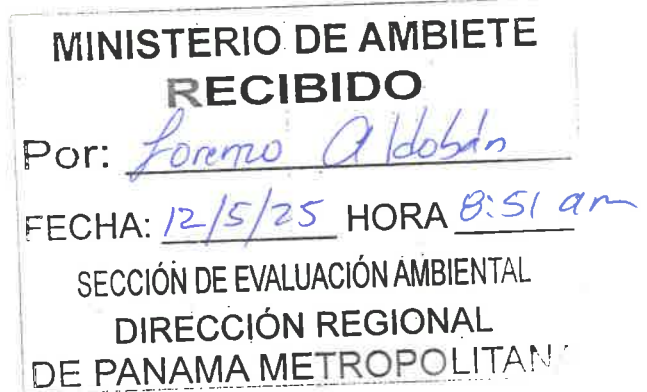
C

C



Panamá, 7 de mayo de 2025.

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




Respetado Ingeniero:

Por este medio, yo, Jinhui Zhong, con cédula de identidad personal No. N-21-812 y el señor Jinyang Zhong, con cédula de identidad personal No. E-8-87560, promotores del Proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL"**, el cual se ubicará en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, sobre la finca con Folio Real No.8348 (F), código de ubicación 8708, hacemos entrega del informe de ampliación que da respuesta a la nota No.DRPM-396-2025 del 16 de abril de 2025, emitida por la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, donde se solicita aclarar información surgida luego de la evaluación al Estudio de Impacto Ambiental anteriormente mencionado.

Se adjunta a la presente nota, el Informe de Ampliación que contiene 29 páginas.

Atentamente,


JINHUI ZHONG
Cip. No. N-21-812
Promotor


JINYANG ZHONG
cip. No. E-8-87560
Promotor

Por: forenzo Aldobal
DEA 12MAY'25 8:52AMFECHA: 12/5/25 HORA 8:52 am

INFORME DE AMPLIACIÓN

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I
DIRECCIÓN REGIONAL
DE PANAMA METROPOLITANA**Proyecto: "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL"****Promotor:** Jinhui Zhong y Jinyang Zhong**Ubicación:** Corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Por este medio, damos respuesta a la solicitud de aclaración No. DRPM-396-2025, emitida por la Dirección Regional Metropolitana del Ministerio de Ambiente, de la cual se aclara lo siguiente:

1. En el contenido 4.0. Descripción del proyecto, obra o actividad (pág. 14), se indica que el proyecto consiste "...la construcción de un edificio para la instalación de un local comercial, que contará con dos (2) baños, dos (2) depósitos, tres (3) estacionamientos, incluyendo uno (1) para personas con discapacidad..."; sin embargo, en el anexo 14.8 se presenta anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, indica que lo propuesto es una sala de ventas y que acepta solamente planta baja, 2 depósitos, 2 baños y estacionamientos, por lo que se solicita:

- a. Unificar y presentar descripción correcta del proyecto (alcance), el cual debe ser cónsono con los planos y Resolución de Anteproyecto del Municipio de Panamá.

R. Aclaremos que el proyecto consiste en la construcción de un edificio de una sola planta para el establecimiento de un Local Comercial que será utilizado como sala de ventas, tal como se describe en el contenido 4.0. Descripción del proyecto, obra o actividad (pág. 14) "...Nivel 000: dos (2) depósitos, dos (2) baños, estacionamientos y sala de ventas".

- b. Presentar Anteproyecto aprobado emitido por la entidad competente y/o presentar solicitud del trámite donde se visualice la descripción correspondiente.

R. Se presenta adjunto en anexos la Resolución No.RLA-1754/1 del Municipio de Panamá que aprueba la propuesta de construcción de un edificio de **solamente planta baja para sala de ventas, 2 depósitos, 2 baños y estacionamientos.**

2. En el contenido 4.3.2.2. Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos, agua energía, vías de acceso, transporte público, otros) (pág. 22), se adjunta en anexos, el Certificado de Paz y Salvo No. 12270536, que señala que el terreno donde se desarrollará el proyecto cuenta con contrato No.237343, pero el mismo se encuentra vencido, por lo que se solicita:

- a. Presentar certificado de paz y salvo vigente emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), ya que el presentado solo reporta como fecha de validez el 14 de agosto de 2024.

R. Se adjunta en anexos, el Certificado de Paz y Salvo No. 12383790, vigente, emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

3. En el contenido 4.6. Uso de Suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial 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 (pág. 28), se describe con la codificación de zonificación RM3 / MCU2: Alta Densidad / Mediana Intensidad; sin embargo, en el anexo 14.8 Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, se describe en los requisitos técnico en el numeral 2 *“Que se debe corregir el uso de suelo indicado en el cuadro de información general del proyecto, en la hoja No.1 de su plano, recuerde que el Acuerdo*

Municipal N.94 de 4 de abril de 2018 fue declarado nulo por ilegal el 15 de noviembre de 2022 por la Corte Suprema de Justicia” (página 117 del E/S), por lo que se solicita:

- a. **Aportar copia del certificado de uso de suelo vigente para la finca con Folio Real No.8348 (F) emitido por la autoridad competente.**
- R. Se adjunta en anexos la Certificación de Uso de Suelo No.296-2024 que indica que el uso de suelo y código de zona que aplica para la finca con Folio Real 8348 es RM3 / MCU2 (Residencial de Alta Densidad Especial / Mixto Comercial Urbano de Mediana Intensidad).

- 4. En el contenido 4.3.4. Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de sus fases (pág. 25), se presenta tabla No.4 donde se detallan actividades, con fechas desde el 2024 y 2025, adicional no detallas las actividades en cada una de sus fases del proyecto en evaluación, por lo que se solicita:**

- a) **Aportar el cronograma de manera coherente y consecuente a las actividades descritas para cada una de sus fases.**
- R. A continuación, se presenta el Cronograma de Ejecución del proyecto “Construcción de Edificio para Local Comercial”:

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”									
Fases / Descripción de Actividades	Tiempo establecido de forma mensual								
	2025								
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre
FASE DE PLANIFICACIÓN									
Estudios (Impacto Ambiental, topografías, etc.)									
Diseños / generación de planos									
Aprobaciones									

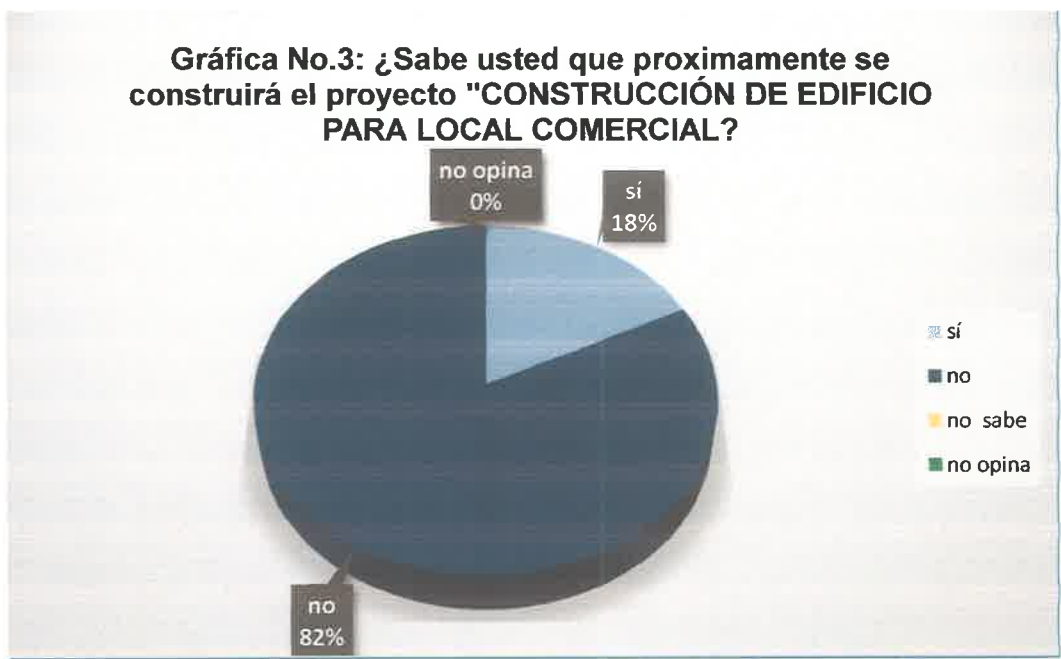
FASE DE CONSTRUCCIÓN									
Limpieza general									
Demarcación									
Construcción de infraestructura (ductería de agua potable, sanitaria, eléctrica)									
Construcción de estructuras									
Interconexión con agua potable									
Interconexión eléctrica									
Interconexión al sistema de alcantarillado									
Verificación y pruebas de sistemas									
FASE DE OPERACIÓN DEL PROYECTO									
Ingreso de personal administrativo									

5. En el contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del plan de participación ciudadana (pág. 54), en los análisis de los resultados no corresponden a las gráficas presentadas en el análisis de los resultados de las encuestas, por lo que se solicita:

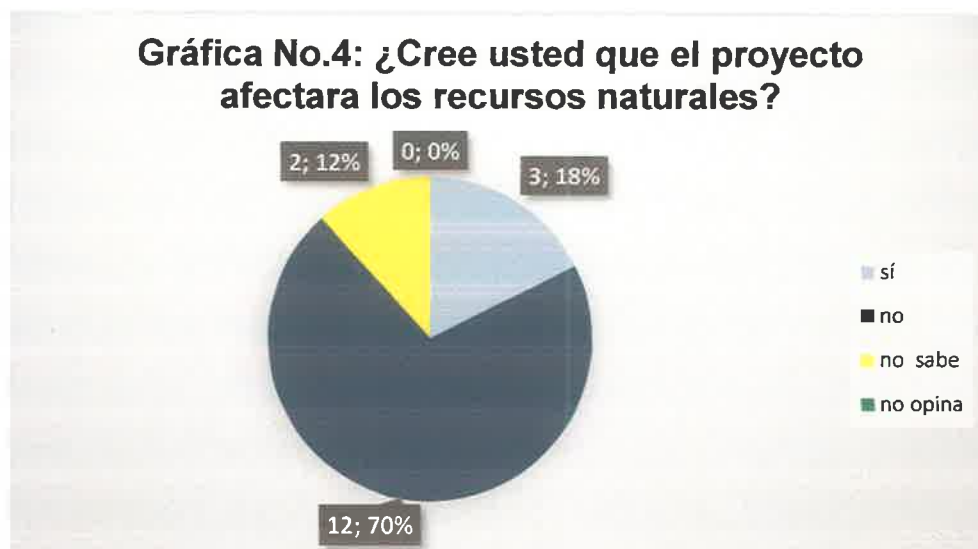
a) Describir y analizar todos los porcentajes (%) de los resultados obtenidos de las opiniones de la percepción ciudadana para las gráficas 3, 4 y 5.

R. Una vez revisados los porcentajes (%), obtenidos de los resultados de las opiniones de la percepción ciudadana para las gráficas 3, 4 y 5, se puede concluir que los resultados sí concuerdan con los porcentajes presentados, sin embargo, presentamos otro formato de gráfica para una mejor comprensión de estas:

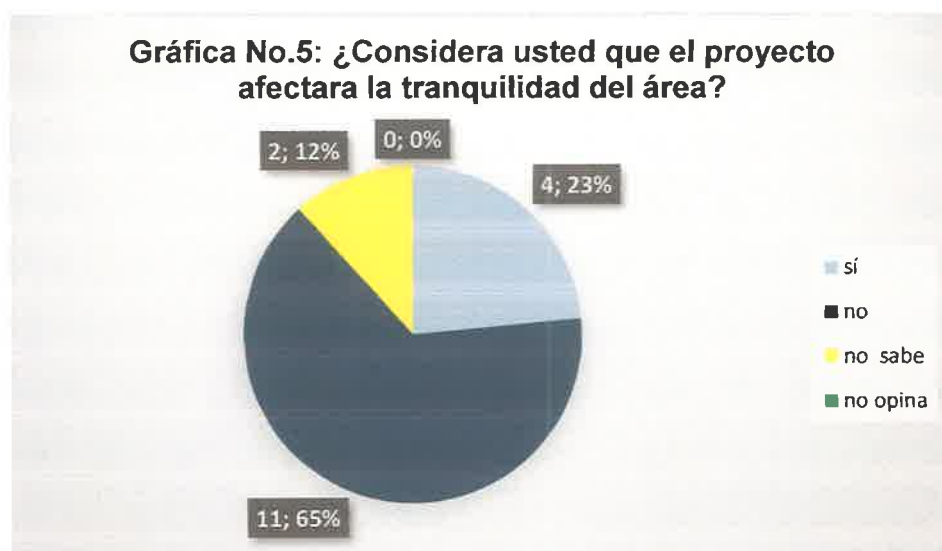
1. Al consultarle a los encuestados sobre si tenían conocimientos sobre la ejecución del proyecto, catorce (14) respondieron no tenían conocimiento del desarrollo de este proyecto, lo que representa el 82% de los encuestados.



2. Al realizar la pregunta No.2, referente a si creen que el proyecto causará afectaciones a los recursos naturales, doce (12) contestaron que no afectarán los recursos naturales, lo que representa el el 70% de las personas encuestadas.



3. En cuanto a la pregunta No.3, en la cual se les preguntó a los encuestados si consideran que el proyecto afectará la tranquilidad del sector, once (11) respondieron que no se afectara la tranquilidad del área, lo que representa el 65% de la muestra.



2

6. En el contenido 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, páginas (72 a la 75), en la Tabla 11 y 12 de la Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la adecuación del área de trabajo, los resultados obtenidos para el Rango de la Calidad Ambiental del Impacto (CAI), no concuerdan al momento de hacer la sumatoria de los otros parámetros. Se solicita:

- a) Presentar las tablas con los valores correctos obtenidos y realizar su respectivo análisis.

R. El valor de la CAI no se obtiene del resultado de la sumatoria de los valores, sino del resultado obtenido de la fórmula descrita en el contenido 8.4, específicamente en la página No.69 del Estudio de Impacto Ambiental, la cual indica lo siguiente:

“...Los parámetros que se definen son aquellos identificados por la normativa ambiental vigente, los cuales son ponderados para obtener el CAI de la siguiente manera:

$$CAI = Ca * RO * (GP + E + Du + Re) * IA$$

En donde:

Ca: Carácter;

RO: Riesgo de ocurrencia;

GP: Grado de perturbación

E: Extensión;

Du: Duración;

Re: Reversibilidad;

IA: Importancia ambiental

En virtud de lo anterior, las tablas No.11 y No.12 del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “Construcción de Edificio para Local Comercial”, no presentan ninguna discordancia.

Tabla 1. Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la adecuación del área de trabajo.

ADECUACIÓN DEL ÁREA DE TRABAJO												
CARÁCTER	FACTOR AMBIENTAL	PALABRA CLAVE	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	Ca	RO	GP	E	Du	Re	IA	CAI	CALIFICACIÓN (Análisis del resultado)
Negativo	Aire	Afectación de la calidad del aire ocasionada por el material particulado generado.	Afectación de la calidad del aire debido al material particulado generado.	-1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Aire	Generación de emisiones de gases debido al uso de maquinaria y equipos.	Afectación de la calidad del aire debido a las emisiones de equipos	-1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Aire	Aumento de los niveles de ruido producto del uso de maquinaria y equipos.	Afectación de los niveles sonoros debido al uso de maquinaria y equipos.	-1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Suelo	Generación de desechos	Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos	-1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)

21

Negativo	Social	Afectaciones al tráfico	Afectación del tráfico vehicular durante la descarga de materiales.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Riesgos profesionales	Afectación a la salud de los trabajadores	Accidentes de los trabajadores.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Positivo	Socio-económico	Generación de empleo	Aumento en los niveles de empleo dedicados a las actividades propias del proyecto.	1	1	3	1	1	1	1	1	6	Importancia Positiva

Tabla 2. Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la fase constructiva.

CONSTRUCCIÓN												
CARÁCTER	FACTOR AMBIENTAL	PALABRA CLAVE	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	Ca	RO	GP	E	Du	Re	IA	CAI	CALIFICACIÓN (Análisis del resultado)
Negativo	Aire	Generación de material particulado	Afectación de la calidad del aire debido al material particulado emitido por el proceso de demolición y construcción.	-1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)

42

Negativo	Aire	Generación de emisiones gaseosas	Afectación de la calidad del aire debido a las emisiones de solventes de pinturas y similares utilizadas en el proceso de construcción.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Suelo	Pérdida de cobertura vegetal	Levantamiento de la cobertura vegetal debido a la limpieza del terreno.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Suelo	Contaminación por desechos sólidos	Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos sólidos.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Suelo	Contaminación por desechos líquidos	Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos líquidos.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Suelo	Posibles hallazgo arqueológico	Posibles hallazgo arqueológico durante el movimiento de tierra.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Negativo	Riesgos profesionales	Afectación a la salud de los trabajadores	Accidentes de los trabajadores.	-1	1	1	1	1	1	1	1	-4	Muy Bajo (Importancia No Significativa)
Positivo	Socioeconómico	Generación de empleo	Aumento en los niveles de empleo dedicados a las actividades propias del proyecto.	1	1	3	1	1	1	1	1	6	Importancia Positiva

23

- b) Homologar los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.**

R. Para la homologación de los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se empleó una modificación, realizada por Lago Pérez (2004), de la metodología de Conesa (1995).

La valoración y jerarquización de los impactos se basó en la descripción de las actividades del proyecto y en los datos de la línea base ambiental. La valoración cuantitativa del impacto ambiental, incluye la transformación de medidas de impactos que presentan unidades inconmensurables a valores conmensurables de calidad ambiental. La evaluación de los impactos consistió en un análisis matricial, en donde su caracterización cuantitativa se fundamentó en la cuantificación de una serie de criterios de valoración asignados a dichos impactos.

Una vez evaluados los impactos ambientales, se elaboró una Matriz de Valoración de Impactos, la cual está conformada en sus filas por los impactos potenciales identificados y en sus columnas por los criterios de valoración asignados a los mismos. Las casillas conformadas por la interacción entre ambas variables, fueron llenadas con los valores que califican cuantitativamente a cada impacto de acuerdo al criterio evaluado. Posteriormente, se determinó la significancia del impacto (SF), la cual refleja

el nivel de alteración de un elemento ambiental e implica que tanto cambia la condición de la línea base luego de recibir el impacto. La significancia del impacto se obtuvo mediante el empleo de la siguiente expresión:

$$SF = \pm [3 (I) + 2 (EX) + SI + PE + EF + RO + AC + RC + RV + IMP]$$

Una vez obtenida la valoración cuantitativa de la significancia del impacto, se procedió a la clasificación del impacto a partir del rango de variación reflejado en la mencionada significancia del impacto. El valor que puede tener cada uno de los impactos, variará entre 10 y 100; y en función de dicho valor se determinó la siguiente escala de clasificación:

Escala	Clasificación del Impacto
≤25	Bajo (B)
>25 - ≤50	Moderado (M)
>50 - ≤75	Alto (A)
>75	Muy Alto (MA)

A continuación, se presentan los criterios para la valorización de los impactos generados por el proyecto:

Tabla 3. Criterios para la valorización de los impactos generados por el proyecto.

Criterios de Valoración de Impactos				
	Criterio de Valoración	Valor	Clasificación	Impacto
(CI)	Carácter del Impacto Se refiere al efecto beneficioso (+) o perjudicial (-) de los diferentes impactos que van a incidir sobre los elementos ambientales	(+)	Positivo	Genera beneficios
		(-)	Negativo	Produce afectaciones o alteraciones
		(+/-)	Neutro	Las condiciones existentes se mantienen
(I)	Intensidad del impacto (Grado de afectación) Representa la cuantía o el grado de incidencia del impacto sobre el elemento en el ámbito específico en que actúa			
		1	Baja	Afectación mínima
		2	Media	
		4	Alta	
		8	Muy Alta	
		12	Total	Destrucción total del elemento

45

(EX)	Extensión del impacto			
	Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto (% del área respecto al entorno en que se manifiesta el efecto)	1	Puntual	Efecto muy localizado en el AID
		2	Parcial	Incidencia apreciable en el AID
		4	Extenso	Afecta una gran parte del AII
		8	Total	Generalizado en todo el AII
		12	Crítico	El impacto se manifiesta más allá del AII
(SI)	Sinergia			
	Este criterio contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples, pudiéndose generar efectos sucesivos y relacionados que acentúan las consecuencias del impacto analizado	1	No Sinérgico	Cuando un impacto actuando sobre un elemento no incide en otros impactos que actúan sobre un mismo elemento
		2	Sinérgico	Presenta sinergismo moderado
		4	Muy Sinérgico	Altamente sinérgico
(PE)	Persistencia			
	Refleja el tiempo en que supuestamente permanecerá el efecto desde su aparición	1	Temporal	Ocurre durante la fase de construcción y los recursos se recuperan durante o inmediatamente después de la construcción
		2	Persistencia Media	Se extiende más allá de la fase de construcción
		4	Permanente	Persiste durante toda la vida útil del proyecto
(EF)	Efecto			
	Se interpreta como la forma de manifestación del efecto sobre un elemento como consecuencia de una actividad, o lo que es lo mismo, expresa la relación causa-efecto	4	Directo	Su efecto tiene una incidencia inmediata y directa sobre algún elemento ambiental, siendo la representación de la actividad
		1	Indirecto	Su manifestación no es directa de la actividad, sino que tiene lugar a partir de un efecto primario, actuando éste como una consecuencia directa de ésta actividad de segundo orden
(RO)	Riesgo de Ocurrencia			

	Característica que indica la probabilidad que se manifieste un efecto en el ambiente.	1	Improbable	Existen bajas expectativas que se manifieste el impacto.
		2	Probable	Los pronósticos de un impacto no son claramente favorables o desfavorables.
		4	Muy Probable	Existen altas expectativas que se manifieste el impacto
		8	Seguro	Impacto con 100% de probabilidad de ocurrencia
(AC)	Acumulación			
	Este criterio o atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera	1	Simple	Es el impacto que se manifiesta sobre un solo elemento ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencia en la inducción de nuevos efectos, ni en la de sinergia
		4	Acumulativo	Es el efecto que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor incrementa progresivamente su gravedad, al carecer el medio de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento de la acción causante del impacto
(RC)	Recuperabilidad			
	Posibilidad de introducir medidas correctoras, protectoras y de recuperación. Se refiere a la posibilidad de reconstrucción total o parcial del elemento afectado como consecuencia del proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales (previas a la acción) por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras, protectoras o de recuperación)	1	Recuperable a Corto Plazo	
		2	Recuperable a Mediano Plazo	
		4	Mitigable	El efecto puede recuperarse parcialmente
		8	Irrecuperable	Alteración imposible de recuperar, tanto por la acción natural como por la humana
(RV)	Reversibilidad			
	Posibilidad de regresar a las condiciones iniciales por medios naturales. Hace	1	Corto Plazo	Retorno a las condiciones iniciales en menos de 1 año

	referencia al efecto en el que la alteración puede ser asimilada por el entorno (de forma medible a corto, mediano o largo plazo) debido al funcionamiento de los procesos naturales; es decir la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales	2	Mediano Plazo	Retorno a las condiciones iniciales entre 1 y 10 años
		4	Irreversible	Imposibilidad o dificultad extrema de retornar por medios naturales a las condiciones naturales, o hacerlo en un período mayor de 10 años
(IMP)	Importancia			
	Cantidad y calidad del recurso afectado	1	Baja	El efecto se manifiesta sobre un recurso de poca extensión y pobre calidad
		2	Media	El efecto se manifiesta sobre un recurso de regular extensión y moderada calidad
		4	Alta	El efecto se manifiesta sobre un recurso de gran extensión y gran calidad
Valoración del Impacto				
(SF)	• Significancia del Efecto			
	Se obtiene a partir de la valoración cuantitativa de los criterios presentados anteriormente	$SF = \pm [3(I) + 2(EX) + SI + PE + EF + RO + AC + RC + RV + IMP]$		
(CLI)	• Clasificación del Impacto			
	Partiendo del análisis del rango de la valoración de la significancia del efecto (SF)	(B)	Bajo	Sí el valor es menor o igual que 25
		(M)	Moderado	Sí el valor es mayor que 25 y menor o igual que 50
		(A)	Alto	Sí el valor es mayor que 50 y menor o igual que 75
		(MA)	Muy Alto	Sí el valor es mayor que 75

En base a los criterios descritos en la Tabla No.3, se presenta a continuación, la valorización de los impactos generados por el proyecto “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL” (Ver Tabla No.4):

40

Tabla 4. Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la adecuación del área de trabajo.

CONSTRUCCIÓN															
FACTOR AMBIENTAL	PALABRA CLAVE	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	Carácter del Impacto (CI)	Intensidad (I) x3	Extensión del Impacto (Ex) x2	Sinergia (SI)	Persistencia (PE)	Efecto (EF)	Riesgo de Ocurrencia (RO)	Acumulación (Ac)	Recuperabilidad (RC)	Reveribilidad (Rv)	Importancia (IMP)	Significancia del Impacto (SF)	CALIFICACIÓN (Análisis del resultado)
Aire	Generación de material particulado	Afectación de la calidad del aire debido al material particulado emitido por el proceso de demolición y construcción.	(-)	1	1	1	1	4	1	1	1	2	1	-17	Bajo
Aire	Generación de emisiones gaseosas	Afectación de la calidad del aire debido a las emisiones de solventes de pinturas y similares utilizadas en el proceso de construcción.	(-)	1	1	1	1	4	1	1	1	1	1	-16	Bajo
Suelo	Pérdida de cobertura vegetal	Levantamiento de la cobertura vegetal debido a la limpieza del terreno.	(-)	1	1	1	1	4	1	1	1	2	1	-17	Bajo
Suelo	Contaminación por desechos sólidos	Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos sólidos.	(-)	1	1	1	1	4	1	1	1	1	1	-16	Bajo
Suelo	Contaminación por desechos líquidos	Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos líquidos.	(-)	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	-14	Bajo

Suelo	Posibles hallazgo arqueológico	Posibles hallazgo arqueológico durante el movimiento de tierra.	(+)	1	1	1	1	4	1	1	1	1	1	16	Bajo
Riesgos profesionales	Afectación a la salud de los trabajadores	Accidentes de los trabajadores.	(-)	1	1	1	1	4	1	1	1	1	1	-16	Bajo
Socioeconómico	Generación de empleo	Aumento en los niveles de empleo dedicados a las actividades propias del proyecto.	(+)	4	4	1	2	4	8	1	2	1	4	43	Moderado

*De acuerdo a la fórmula para el cálculo de la significancia ambiental, los valores en los impactos Intensidad (In) y Extensión (Ex) se deben multiplicar por 3In y por 2Ex, es decir, si IN es bajo (1) se multiplica 1x3= 3 y si EX es bajo (1) se multiplica 1x2=2.

Tabla 5. Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la Operación del proyecto.

OPERACIÓN															
FACTOR AMBIENTAL	PALABRA CLAVE	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	Carácter del Impacto (CI)	Intensidad (I) x3	Extensión del Impacto (Ex) x2	Sinergia (SI)	Persistencia (PE)	Efecto (EF)	Riesgo de Ocurrencia (RO)	Acumulación (Ac)	Recuperabilidad (RC)	Reveribilidad (Rv)	Importancia (IMP)	Significancia del Impacto (SF)	CALIFICACIÓN (Análisis del resultado)
Aire	Generación de material particulado	Afectación de la calidad del aire debido al material particulado emitido por el proceso de demolición y construcción.	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-13	Bajo

Aire	Generación de emisiones gaseosas	Afectación de la calidad del aire debido a las emisiones de solventes de pinturas y similares utilizadas en el proceso de construcción.	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-13	Bajo
Suelo	Pérdida de cobertura vegetal	Levantamiento de la cobertura vegetal debido a la limpieza del terreno.	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-13	Bajo
Suelo	Contaminación por desechos sólidos	Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos sólidos.	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-13	Bajo
Suelo	Contaminación por desechos líquidos	Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos líquidos.	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-13	Bajo
Riesgos profesionales	Afectación a la salud de los trabajadores	Accidentes de los trabajadores.	(-)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-13	Bajo
Socioeconómico	Generación de empleo	Aumento en los niveles de empleo dedicados a las actividades propias del proyecto.	(+)	4	2	1	4	1	8	1	1	1	1	4	37	Moderado

*De acuerdo a la fórmula para el cálculo de la significancia ambiental, los valores en los impactos Intensidad (In) y Extensión (Ex) se deben multiplicar por 3In y por 2Ex, es decir, si IN es bajo (1) se multiplica 1x3= 3 y si EX es bajo (1) se multiplica 1x2=2.

En resumen, para la fase de construcción el 75% del total de los impactos fueron identificados como negativos; sin embargo, estos impactos negativos resultaron con una significancia baja. El 25% de los impactos restantes, se identificaron como positivos, de los cuales el 12.5% resultó con significancia Moderada.

Para la fase de operación, el 85.7% del total de los impactos fueron identificados como negativos de significancia baja. El 14.3% de los impactos restantes son positivos de significancia Moderada.

En conclusión, no se identificaron impactos de alta o muy alta significancia, toda vez que el 100% de los impactos negativos para la fase de construcción y operación resultaron con significancia de baja-moderada. Aquellos impactos negativos que fueron evaluados como moderados, podrán ser prevenidos en algunos casos o atenuados en gran medida, reduciendo de esta manera la intensidad de los mismos. En tanto que, los impactos positivos a pesar de ser menos, su significancia es Moderada, por lo que se confirman los beneficios socioeconómicos que generan para este sector de San Francisco.

Las categorías de los Estudios de Impacto Ambiental están definidas en el Decreto Ejecutivo N°1 de 1 de marzo de 2023 cuyo Artículo 23 indica lo siguiente:

“Artículo 23. El Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental contempla tres categorías de Estudio de Impacto Ambiental, que estarán determinadas por los impactos ambientales negativos que una actividad, obra o proyecto pueda generar en su área de influencia, los cuales deberán ser analizados y evaluados cualitativa y cuantitativamente, mediante metodologías de identificación y valoración de impactos. Para los efectos de este Decreto Ejecutivo las categorías son las siguientes:

- 1. Categoría I. Categorización aplicable cuando una actividad, obra o proyecto genera impactos ambientales negativos bajos o leves, sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales, del área de influencia donde se pretende desarrollar.*

- 52
2. *Categoría II. Categorización aplicable cuando una actividad, obra o proyecto genera impactos ambientales negativos medio o moderado, sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales, del área de influencia donde se pretende desarrollar.*
 3. *Categoría III. Categorización aplicable cuando una actividad, obra o proyecto genera impactos ambientales negativos altos o severos, sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales, del área de influencia donde se pretende desarrollar”.*

La justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental, se fundamenta en la ocurrencia o no de impactos negativos significativos dentro de algunos de los cinco criterios de protección ambiental. Luego del análisis de la línea base ambiental en comparación con las transformaciones que conlleva el proyecto, y la valoración dada a cada impacto ambiental y socioeconómico, se considera el proyecto como Categoría I.

7. En el contenido 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, en las Tablas 13 y 14 de la Descripción de los impactos y las medidas de mitigación en la fase de planificación, en las páginas 78 a la 85 del EIA, mencionan como actividad la demolición de estructuras existentes; sin embargo, no se menciona como actividad en el contenido 4.3.2.1. de la construcción y el contenido 4.3.4. Cronograma de tiempo y desarrollo de las actividades en cada una de sus fases, por lo que se solicita:

- a) Aclarar si la fase de construcción incluye la actividad de demolición y evidenciar cuál es la estructura (s) existente (s).

- R. En el área donde se desea ejecutar el proyecto “**CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL**” no existe estructura (s) a demoler,

por lo cual la actividad descrita en las Tablas 13 y 14 como demolición se debe a un error de transcripción.

b) Aportar la metodología a implementar para la actividad de demolición y la disposición final de estos escombros a generarse.

R. No se requiere implementar metodología para la disposición de escombros generados por la demolición, toda vez que no existe estructura (s) a demoler en el área donde se desea ejecutar el proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**.

c) Incluir la actividad de demolición en el cronograma del proyecto en sus fases.

R. En el área donde se desea ejecutar el proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”** no existe estructura (s) a demoler, por tal razón la actividad de demolición no será incluida en el cronograma del proyecto en sus fases.

d) Identificar los posibles impactos ambientales con sus correspondientes medidas de mitigación.

R. No es necesaria la identificación de los posibles impactos ambientales con sus correspondientes medidas de mitigación para la actividad demolición, ya que no existe estructura (s) a demoler en el área donde se desea ejecutar el proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**.

8. En el contenido 8.0. IDENTIFICACION, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, y en el contenido 9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA) se solicita revisar, ampliar y corregir la información suministrada, tanto en la etapa

52

constructiva como operativa, tomando en consideración la información aportada a las preguntas anteriores de la presente nota:

R. Luego de revisada y sustentada la información solicitada en las preguntas anteriores, se concluye que no existe incongruencias o discordancias en el contenido 8.0. IDENTIFICACION, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, y en el contenido 9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA), por lo tanto, no se requiere ampliar y/o corregir la información descrita en el contenido 8.0 y 9.0 del EsIA, referente a la etapa constructiva y operativa del proyecto.

ANEXOS

1. Anteproyecto aprobado por el Municipio.

ANTEPROYECTO N°:

RLA-1754/1

FECHA:

19/04/2024

REF N°:

CONS-25322

ANÁLISIS TÉCNICO:

ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A):

ERICK ALBERTO ZAPATA APARICIO

EN REPRESENTACIÓN DE:

ZHONG JINYANG JINHUI ZHONG

CORREO ELECTRÓNICO:

AGUIRRE ARTECOSA@GMAIL.COM

TELÉFONO:

60872459

PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°:

8348

LOTE N°:

8708

UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA:

Avenida Cincuentenario

URBANIZACIÓN:

SAN FRANCISCO

CORREGIMIENTO:

SAN FRANCISCO

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	RM3 / MCU2 (Cert. N°296-2024 de 01/03/2024 - DPU-OT)	SALA DE VENTAS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1. Ave. Cincuentenario S= 30.00m / 2. Cl. José Matilde de Pérez S= 15.00m	1. S= 30.00m / 2. S= 15.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1. C= 15.00m / 2. C= 10.00m	1. L.C.= 5.00m de la L.P. / 2. L.C.= 2.50m de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Con pared ciega: ninguno en planta baja + 5 altos / Área habitable: 2.50m / Área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Con pared ciega: ninguno en planta baja + 5 altos / Área habitable: 2.50m / Área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	No aplica (lote de esquina)	No aplica (lote de esquina)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	1.2 L.C. = 1.2 x 15.00m= 18.00m	Altura= 8.44m
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	3 espacios (Incluye 1 para personas con discapacidad)	3 espacios (Incluye 1 para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	10.05%
11. AREA LIBRE MINIMA	No Aplica		
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	2.50m	1.35m (existente a mantener)
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Requiere	Indica
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FÁCIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	No Aplica		
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		

Generado el: 19/04/2024 16:13:43 Generado por: abarahona

Pag. 1 de 3

25



ANTEPROYECTO N°: RLA-1754/1

FECHA: 19/04/2024

REF N°: CONS-25322

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 4 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		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELECTRICA	No Aplica		

NOTA:
1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS
4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.
5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PEDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:

Erika Shields

REQUISITOS TÉCNICOS

- ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA SALA DE VENTAS DE PLANTA BAJA SOLAMENTE. LA MISMA CUENTA CON: SALA DE VENTAS, 2 DEPOSITOS, 2 BAÑOS Y ESTACIONAMIENTOS.
- DEBE CORREGIR EL USO DE SUELO INDICADO EN EL CUADRO DE INFORMACION GENERAL DEL PROYECTO. EN LA HOJA N°1 DE SU PLANO. RECUERDE QUE EL ACUERDO MUNICIPAL N°94 DE 4 DE ABRIL DE 2018 FUE DECLARADO "NULO POR ILEGAL" EL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022 POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
- 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 REVISION Y REGISTRO DE SUS PLANOS



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1754/1
FECHA:	19/04/2024
REF N°:	CONS-25322
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO



Firmado por: [F] NOMBRE BARAHONA MUNOZ
ADELAIDA MARIA - ID 8/717-302
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2024.04.19 11:13
Huella Digital
0001FAF57A4BC8F77C185DB015DABD2D0C
C 25B7

Generado el: 19/04/2024 16:13:43 Generado por: ebarahona

Pag. 3 de 3

2. Certificado de paz y salvo vigente emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

GOBIERNO NACIONAL
• CON PASO FIRME •

Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO



CERTIFICA

No. Paz y Salvo: 12383790

EL SUSCRITO: JUAN DELGADO, CON TITULO DE:

QUE LA FINCA: 00008348, TOMO: 000262, FOLIO: 0000391 CON DIRECCION: SAN FRANCISCO CALLE VIA CINCUENTENARIO NRO. CASA 9, Y QUE TIENE CONTRATO CON EL IDAAN CON NÚMERO DE CUENTA: 237343, LA CUAL ES PROPIEDAD DE: JINYANG ZHONG Y OTRO, CON CÉDULA: 00E 00008087560.

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL IDAAN POR RAZON DE CONSUMO DE AGUA, PAGO DE DERECHOS DE CONEXION, REPARACIONES A CARGO DEL CONSUMIDOR, CONTRIBUCION DE VALORIZACION EN RELACION CON LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE ACUERDO CON LA LEY No. 77 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2001.

Panamá 06 de Mayo 2026

Válido hasta: 05-Jun-2025

Observaciones:

NOTA: EL IDAAN EMITE LA CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO PARA LOS FINES QUE ESTABLECE NUESTRA LEGISLACIÓN (LEY 77 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2001) NO SE HACE RESPONSABLE POR SU USO INDEBIDO.

Firma Autorizada:


ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN DE CAJA DEL IDAAN
Emitted Por: CMORALES - CESAR MORALES




PYS000023734321238379000000000100



3. Certificación de Uso de Suelo No.296-2024.



ALCALDÍA
DE PANAMÁ



DPU-OT
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 296-2024

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá

Corregimiento: San Francisco

Ubicación: Calle José Matilde Pérez, Vía Israel

Folio Real: 8348 Código de Ubicación: 8708

Superficie del Lote: 413m2 53dm2

Fecha: 01 de marzo 2024

Elaborado por: Itzel Romero

INFORMACION DEL PROPIETARIO

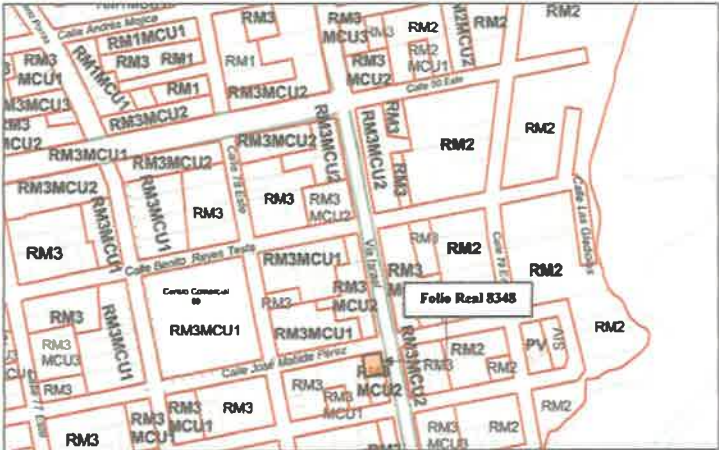
Nombre del Interesado: Jinhui Zhong

Cédula/Ficha: N-21-812

Mosaico: 8E

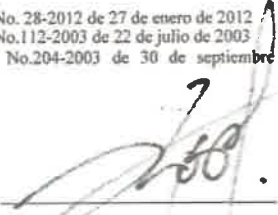
LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA QUE EL USO DE SUELO Y CODIGO DE ZONA QUE APLICA PARA ESTA SOLICITUD ES:

RM3/ MCU2 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL/ MIXTO COMERCIAL URBANO DE MEDIANA INTENSIDAD)




BASE LEGAL:

- ✓ Resolución Ministerial No. 28-2012 de 27 de enero de 2012
- ✓ Resolución Ministerial No. 112-2003 de 22 de julio de 2003
- ✓ Resolución Ministerial No. 204-2003 de 30 de septiembre de 2003 | Documento Gráfico de Zonificación | MIVIOT



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



Anexo de la Regulación Predial

RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	
Resolución No. 28-2012 de 27 de enero de 2012	
RM-3 San Francisco	
USOS PERMITIDOS: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.	
Densidad neta máxima:	Hasta 1,500 personas por hectárea.
Área mínima de lote:	800 m2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de Lote:	40.00 mts
Altura máxima:	Según densidad.
Área de ocupación máxima:	100% del área de construcción por retiros, en planta baja.
Retiro lateral:	<ul style="list-style-type: none">• 1.50 m. en áreas de servicio.• 2.50 m. en áreas habitables.• Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 5 altos.
Retiro posterior:	<ul style="list-style-type: none">• Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino, en planta baja + cinco altos.• 5.00 m. en la torre. Aplicar las opciones de la Resolución No. 188-93.
Línea de construcción:	La establecida ó 5.00 ML. mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	Viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas ó en hilera: 2 espacios por vivienda. Apartamentos: <ul style="list-style-type: none">• Hasta 50 m2 de construcción: 1 espacio.• Hasta 125 m2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas.• Hasta 160 m2 de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.• Hasta 200 m2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.• Hasta 400 m2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.• Más de 400 m2 de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.
Porcentaje de área libre del lote	<ul style="list-style-type: none">• 40%
Porcentaje de área verde:	<ul style="list-style-type: none">• 35% del área libre del lote

MIXTO COMERCIAL URBANO DE MEDIANA INTENSIDAD	
Resolución No. 112-2003 de 22 de julio de 2003	
MCU2	
San Francisco	
USOS PERMITIDOS: Edificaciones con fines comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, solo en planta baja; además de usos residenciales de mediana y alta densidad.	
Área mínima de lote:	1,000.00 m2
Fronte de lote:	20.00 m.
Área de ocupación:	100% restando retiros.
Altura de edificaciones:	Mínimo: 0.8 x Línea de construcción. Máximo: 1.2 x Línea de construcción.
Estacionamientos:	1 espacio cada 25.00 m2 de área comercial u oficina. 1 espacio cada 150.00 m2 de depósito. 1 espacio para carga y descarga, por cada 200m2 de área comercial.





ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORIA I

PROYECTO: "CONSTRUCCIÓN DE
EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL"

PROMOTOR:
JINHUI ZHONG Y JINYANG ZHONG

UBICACIÓN:
CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO,
DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE
PANAMÁ

COORDENADAS UTM DATUM WGS84

PUNTO	NORTE	ESTE
1	994298.0900	665036.7400
2	994274.6500	665041.5600
3	994271.0900	665024.0300
4	994294.6100	665020.9900



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA-DST-151-2024
De 22 de noviembre de 2024

Por la cual se admite el Desistimiento del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado "TALLER DE MECÁNICA", cuyos promotores son JINHUI ZHONG Y JINYANG ZHONG.

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

CONSIDERANDO

Que en fecha 5 de octubre de 2021, los señores JINHUI ZHONG con pasaporte N-21-812 y JINYANG ZHONG con cédula E-8-8-87560, quienes son titulares registrados de la finca con código de ubicación 8708, folio No 8348, comparecen en su propio nombre y representación, a fin de presentar Estudio de impacto Ambiental del proyecto denominado TALLER DE MECÁNICA, el cual se admitió en la Región de PANAMÁ METROPOLITANA, el día 6 de octubre de 2021.

Que el día 21 de octubre de 2021 mediante nota DERPM-871-2021, se solicita información aclaratoria del presente proyecto.

Que el día 24 de noviembre de 2021 los promotores del proyecto hacen entrega de la información aclaratoria solicitada.

Que el 18 de enero de 2022, mediante Informe Técnico No 002-2022, de la Sección de Evaluación se recomienda la aprobación del denominado proyecto.

Que mediante RESOLUCIÓN DRPM-SEIA-008-2022 se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental el 28 de enero de 2022.

Que el 23 de agosto de 2023 se recibe denuncia C1938-23, los copropietarios del edificio PH Terrazas de San Francisco, peticionaron la aclaración de algunos puntos de la construcción del proyecto TALLER DE MECÁNICA.

Que el 30 de agosto de 2023 personal técnico de SEVEDA realiza inspección conjunta con el responsable del proyecto y también participa personal del Municipio de Panamá.

Que el día 16 de agosto de 2024 se recibe nota por parte de los promotores del proyecto TALLER DE MECÁNICA, en la que solicitan el cierre de dicho proyecto.

Que sobre el particular debemos citar los artículos 153 y 158 de la Ley 38 del 2000 cuyo texto es el siguiente:

Artículo 153 "Pondrán fin al proceso: la resolución, el desistimiento, la transacción, el allanamiento a la pretensión, la renuncia al derecho en que se funde la instancia y la declaración de caducidad.

Cuando se trate de la transacción, desistimiento o allanamiento a la pretensión, en que intervenga una autoridad estatal como parte, deberán observarse las normas constitucionales y legales que exigen el cumplimiento de requisitos especiales para que sean viables tales medidas".

Artículo 158 Todo interesado podrá desistir de su petición, instancia o recurso, o renunciar a su derecho, salvo que se trate de derechos irrenunciables según las normas constitucionales y legales.

Si el proceso se hubiere iniciado por gestión de dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia solo afectará a los que lo hubiesen formulado."

Que el artículo 37 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000 "Que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el Procedimiento Administrativo General y dicta disposiciones especiales", establece:

Artículo 37. Esta Ley se aplica a todos los procesos administrativos que se surtan en cualquier dependencia estatal, sea de la administración central, descentralizada o local, incluyendo las empresas estatales, salvo que exista una norma o ley especial que regule un procedimiento para casos o materias específicas. En este último supuesto, si tales leyes especiales contienen lagunas sobre aspectos básicos o trámites importantes contemplados en la presente Ley, tales vacíos deberán superarse mediante la aplicación de las normas de esta Ley.

Que el artículo 201, numeral 36 de la Ley 38 de 2000, señala que desistimiento del proceso es el acto de voluntad por medio del cual el solicitante expresa su intención de dar por terminado el proceso..."

El desistimiento del proceso no afecta el derecho material que pudiere corresponder al peticionario.

Que, una vez analizadas las disposiciones contenidas en la referida excerta legal, queda clara la intención de los peticionarios de dar por terminado el proceso aun cuando ya existe pronunciamiento o resolución de fondo, por lo que este despacho considera viable la solicitud de desistimiento presentada por los promotores .

RESUELVE

Artículo 1. ADMITIR el desistimiento del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **TALLER DE MECÁNICA**, presentado por los promotores **JINHUI ZHONG Y JINYANG ZHONG**.

Artículo 2. ORDENAR la clausura del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado **TALLER DE MECÁNICA**.

Artículo 3. NOTIFICAR el contenido de la presente resolución a **JINHUI ZHONG Y JINYANG ZHONG**.

Artículo 5. ADVERTIR a **JINHUI ZHONG Y JINYANG ZHONG** que la presente resolución es irrecurrible.

Artículo 6. ORDENAR el archivo del presente proceso administrativo, una vez quede debidamente ejecutoriada la presente resolución.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Ley 38 del 2000, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 22 días, del mes de noviembre, del año dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional de Panamá Metropolitana

Encargado



65



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

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0305-2025

De:


DIEGO E. FÁBREGA PERSCKY
Director de Información Ambiental



Fecha de solicitud: 15 de mayo de 2025

Proyecto: “Construcción de Edificio para Local Comercial”

Categoría: I

Provincia: Panamá

Distrito: Panamá

Corregimiento: San Francisco

Técnico Evaluador solicitante: Maysiris Menchaca

Dirección Regional de: Panamá Metropolitana

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 15 de mayo de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **Construcción de Edificio para Local Comercial**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un polígono con una superficie (0ha+404.54m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en la categoría de “Área poblada y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), ver tabla en el mapa.

Técnica responsable: Adyani Trigueros

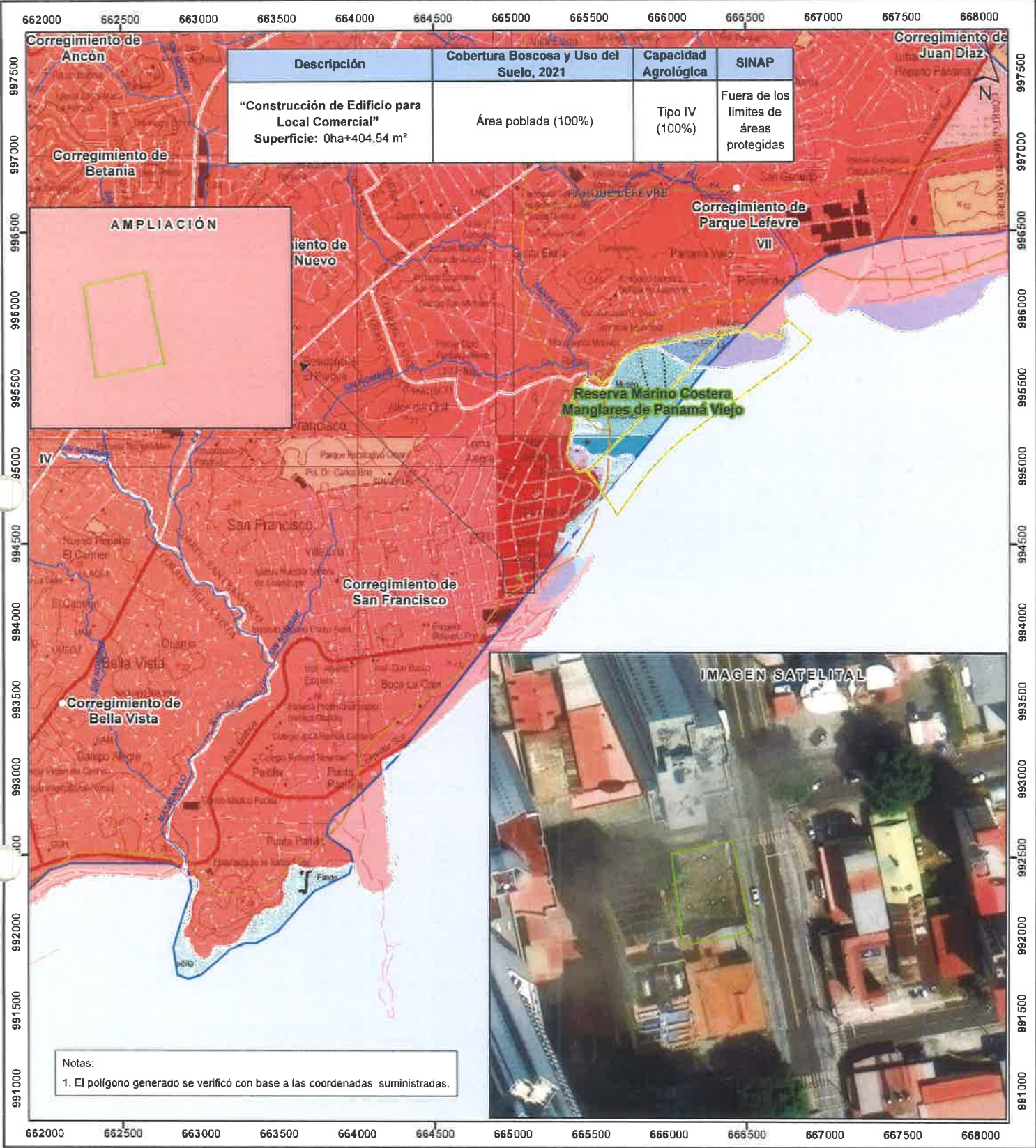
Fecha de respuesta: Panamá, 20 de mayo de 2025.

Adj: Mapa
DEFP/aodgc/aat

CC: Departamento de Geomática.



PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO - VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL PROYECTO
“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”



Escala 1:25,000

LEYENDA

- Lugares Poblados 2010
- Red vial
- Ríos y quebradas
- Polígono
- Límites de Áreas Protegidas
- Límites de corregimientos
- Cuenca Hidrográfica No. 142, ríos entre el Caimito y el Juan Díaz
- Límite de Capacidad Agrológica
- Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, 2021
 - Bosque de mangle
 - Superficie de agua
 - Área poblada
 - Infraestructura

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

Ministerio de Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Fuentes:
- Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imagen ESRI
- DRPM-IF-032-2025 - Cat1

IV Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o amcas cosas

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-118-2025

PARA: **RICARDO ALFU**
Jefe de Asesoría Legal

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

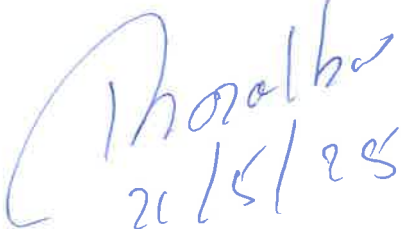
CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 21 de mayo de 2025

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-032-2025** del proyecto cat. I denominado **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL**, promovido por los señores **JINHUI ZHONG Y JINYANG ZHONG**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC



20/5/25
8:16 am

Alcendor

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO No. DRPM-120-25

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

DE: 
RICARDO ALFARO
Jefe de Sección de Asesoría Legal

ASUNTO: Respuesta al MEMORANDO DRPM-SEIA-118-2025

FECHA: 26 de mayo del 2025

En atención al MEMORANDO No. DRPM-SEIA-118-2025, del 21 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 **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL**, cuyo promotor es los señores JINHUI ZHONG, JINYANG ZHONG.

Sin otro particular,

RA/ygc

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
DRPM-SEIA-IA-No. 048-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	20 de mayo de 2025.
PROYECTO:	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	JINHUI ZHONG Y JINYANG ZHONG.
CONSULTORES:	NADYURI YANISELA VERGARA HURTADO REGISTRO DEIA-IRC-098-2021 BRISPULO HERNANDEZ REGISTRO IAR-038-199.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”, 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

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 28 de febrero de 2025, el señor JINHUI ZHONG, varón con nacionalidad china portador con cedula de identidad personal No. N-21-812 y el señor JINYANG ZHONG varón con nacionalidad china portador con cedula de identidad personal No. No E-8-87560, personas naturales en calidad de promotor, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL**, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la señora NADYURI YANISELA VERGARA HURTADO con REGISTRO DEIA-IRC-098-2021 y el señor BRISPULO HERNANDEZ REGISTRO IAR-038-199 personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

IV. FASE DE ADMISIÓN DE LA SOLICITUD

En fecha 07 de marzo de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-017-2025, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL** y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Este proyecto consiste en la construcción de un edificio para la instalación de un Local Comercial que será utilizado como sala de ventas, detallando lo siguiente: Nivel 000: dos (2) depósitos, dos (2) baños, estacionamientos y sala de ventas.

El proyecto se desarrollará sobre la finca con Folio Real No.8348 (F), código de ubicación 8708, la cual cuenta con una superficie de 413.53 m², propiedad de los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG, ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

PUNTO	NORTE	ESTE
1	994298.09	665036.74
2	994274.65	665041.56
3	994271.09	665024.03
4	994294.61	665020.99

El promotor indica que el monto de inversión estimada para el proyecto es de noventa mil balboas con 00/100 (B/.90,000.00).

VI. DESCRIPCIÓN DE LOS AMBIENTES FÍSICOS, BIOLÓGICOS, SOCIECONÓMICOS E IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO

Caracterización del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...Los suelos en el sitio del proyecto son tipo I, es decir arables con pocas o muy severas limitaciones, requieren conservación y/o manejo...”.

Caracterización del área costera marina

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...En el área de desarrollo del proyecto no existe área costera marina...”.

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica: “...El terreno en el cual se desea desarrollar el proyecto está ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, sobre la finca con Folio Real No.8348 (F), código de ubicación 8708...”.

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:

Colindantes:

- Norte: Ave. Cincuentenario.
- Sur: Finca No.8221 propiedad de Paul Gambotti.
- Este: Finca No.8339 propiedad de Humberto Saldoni
- Oeste: Ave. Tercera.

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...En el área de desarrollo del proyecto no se identificaron sitios propensos a erosión y deslizamiento”

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 correspondiente a la finca con Folio Real No.8348 (F), código de ubicación 8708, la cual cuenta con una superficie inicial de 413.53m², poseen topografía plana, toda vez que el mismo se encuentra intervenido antropogénicamente, razón por la cual no es necesario el corte o relleno de este. La topografía esperada para el proyecto es similar con la que cuenta actualmente, toda vez que las actividades de excavaciones para las fundaciones del Edificio para Locales Comerciales serán mínimas...”.

72

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...El corregimiento de San Francisco, donde se construirá el proyecto, pertenece a la Cuenca Hidrográfica No.142 Ríos entre Caimito y Juan Díaz, sin embargo, no se 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 aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... Por el terreno donde se desarrollará el proyecto, no pasan aguas superficiales que se vean afectadas con el desarrollo de la obra..."

Estudio Hidrológico

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... No aplica, ya que dentro del área del proyecto no existen cuerpos de aguas superficiales que se vean afectados con el desarrollo de la obra..."

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...El equipo utilizado, permite visualizar en tiempo real las concentraciones de polvo, con un rango amplio: 0,001 mg/m³ a 250 g/m³ (auto rango). Al realizar una medición, se muestran y almacenan en tiempo real, el valor instantáneo, el promedio y el valor máximo. La calibración se realiza en campo mediante un filtro óptico de calibración, que compruebe y que ajuste la linealidad del equipo..."

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

"Resultados: En la evaluación de los niveles registrados del ruido ambiental en jornada diurna, podemos mencionar, que los valores medidos se encuentran dentro del valor límite normado por el Ministerio de Salud en el Decreto Ejecutivo No. (15 enero 2004). El artículo #1 establece los siguientes niveles de ruido para áreas residenciales e industriales: Horario: 6:00 a.m. a 9:59 p.m.: Nivel sonoro máximo 60 decibeles (en escala de A). Horario: 10:00 pm a 5:59 a.m.: 50 decibeles (en escala de A)"

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... Según los resultados obtenidos del informe de monitoreo y la comparación con la norma de referencia, podemos interpretar, que la concentración de Compuestos Orgánicos Volátiles Totales en el sitio de la medición, se encuentran dentro del límite permisible..."

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...Según la clasificación de Köppen, las condiciones climáticas y meteorológicas en el área de estudio ambiental se encuentran bajo una fuerte influencia de la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT), que divide los vientos alisios del Sureste y del Noreste de ambos hemisferios y se caracteriza por presentar una banda nubosa durante la época lluviosa, debido a la convergencia de las corrientes opuestas de aire, y por la ausencia de la misma durante la época seca..."

Precipitación:

"...Según datos obtenidos de la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA), el promedio anual de lluvia registrado en la estación más cercana al área del proyecto, Estación de Hato Pintado (E.T.E.S.A.) (142-002) es de 170.3 mm..."

Temperatura:

"...Según datos obtenidos de la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA), el promedio anual de temperatura registrado en la Estación de Albrook Field (E.T.E.S.A.) (142-002) es de 27°C..."

Humedad:

“...Según datos obtenidos de la Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA), el promedio anual de humedad relativa registrado en la Estación de Albrook Field (E.T.E.S.A.) (142-002) es de 51.1...”

Presión atmosférica:

“Por definición, Según datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Censo, descritos en Panamá en Cifras 2021, registrado en la Estación de Tocumen (E.T.E.S.A.) (144-002) la presión atmosférica medida en milibares el promedio anual mínimo es de 856.7 y el máximo de 1015.0...”

DESCRIPCIÓN AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“No se observó la presencia árboles en el área del proyecto, debido a que se encuentra intervenido antropogénicamente por el desarrollo del proyecto “Taller de Mecánica”. Para la ejecución del proyecto “Taller de Mecánica” el Ministerio de Ambiente otorgó permiso para la remisión de la cobertura vegetal mediante Resolución No. DRPM-F-IE-111-2023.”*

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

Es importante señalar, que no se consideró el movimiento de tierra para la ejecución de este proyecto, toda vez que esta actividad ya fue realizada durante el desarrollo del proyecto denominado “Taller de Mecánica”, promovido por los señores Jinhui Zhong y Jinyang Zhong. Este proyecto fue aprobado mediante Resolución No. DRPM-SEIA-008-2022 de 28 de enero de 2022 (Adjunta), y se otorgó permiso para la remisión de la cobertura vegetal mediante Resolución No. DRPM-F-IE-111-2023; sin embargo, según Nota No.1200-2568 del Municipio de Panamá (adjunta), se solicitó a los Promotores cambiar el alcance del proyecto, ya que este no cumplía con los 200m de distancia requeridos para instalarse cerca de área residencial.

Inventario Forestal (Aplicar Técnicas Forestales Reconocidas por el Ministerio de Ambiente e Incluir las Especies Exóticas, Amenazadas, Endémicas y en Peligro de Extinción) que se ubiquen en el Sitio.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Debido a que el área del proyecto se encuentra intervenida antropogénicamente, no se observó la presencia de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción, por tal razón no se realizó el inventario forestal. Sin embargo, la cobertura vegetal predominante en el área del proyecto es de tipo gramínea, dominada por las especies: Ischaemum Timorense (ratana) y el pasto Bermuda (Cynodon dactylon) y arbustos...”*

Características de la fauna:

El promotor del proyecto indicó que: *“La fauna del área es característica de áreas con una fuerte intervención humana y el aumento de las áreas urbanizadas por lo que la fauna nativa del área ha emigrado a áreas más distantes donde puedan realizar su reproducción y sin intervención humana. En las visitas realizadas no se identificaron especies de fauna que se encuentren en peligro de extinción...”*

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: *“...En las visitas realizadas no se identificaron especies de fauna que se encuentren en peligro de extinción...”*

DESCRIPCIÓN DE AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

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

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, se cumplió con el proceso de participación ciudadana, el recorrido realizado el 2 de agosto de

74

2024, se realizaron las entrevistas correspondientes informando a los vecinos sobre el desarrollo y generalidades del proyecto, a través de la identificación de los actores claves del área de influencia del proyecto, se realizaron encuestas a los ocupantes de las viviendas vecinas al área del proyecto, que puedan verse afectados con.”

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- ✓ Las encuestas se aplicaron a las personas que residen en el área de influencia del proyecto. Se observó que el 65% de los encuestados eran masculinos y el otro 35% femeninos.
- ✓ El 47% de la población encuestada se encontraba arriba de los 40 años de edad.
- ✓ El 82% respondió que no tenían conocimiento del desarrollo de este proyecto.
- ✓ El 70% de las personas encuestadas contestaron que no afectarán los recursos naturales.
- ✓ El 65% de los encuestados respondió que no afectaría la tranquilidad del área.
- ✓ El 71% de los encuestados respondió, que el proyecto sí beneficiará a la comunidad, ya que incrementará la economía del área.
- ✓ El 65% respondió que sí estaban de acuerdo con la ejecución de la obra.

La comunidad manifestó:

Positivo: Mediante la aplicación de las encuestas a los moradores de las áreas aledañas al proyecto, se pudo percibir que el 65% de los encuestados están de acuerdo con la realización del proyecto en estudio, ya que con el mismo se generará más empleo durante su ejecución y operación,

Negativo: dentro de los aspectos negativos la comunidad manifestó preocupación por el aumento de flujo vehicular en el sector.

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Resultados de la prospección: Todas las coordenadas presentadas fueron tomadas en UTM WGS 84, utilizando el programa MAPSOURCE. El trabajo de campo consistió en evaluar el posible potencial arqueológico en el área del proyecto, tomando en cuenta áreas planas, terrazas, cimas o cualquier área que topográficamente pudiese tener potencial arqueológico”.*

IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES A GENERARSE

Impactos negativos identificados para el proyecto:

- Afectación de la calidad del aire ocasionada por el material particulado generado.
- Afectación de la calidad del aire ocasionado por las emisiones de equipos.
- Afectación a los niveles ruido ocasionado por el uso de maquinaria y equipos.
- Afectación a la calidad del suelo por la inadecuada disposición de los desechos.
- Afectación del tráfico vehicular durante la descarga de materiales.
- Accidentes a los trabajadores.
- Aumento en los niveles de empleo dedicados a las actividades propias de la construcción de la obra.
- Levantamiento de la cobertura vegetal.
- Posibles hallazgos arqueológicos durante el movimiento de tierra.
- Afectación a la Calidad del suelo.

Impactos positivos identificados para el proyecto:

- Aumento de las expectativas de empleo a nivel local.

VII. ANÁLISIS TÉCNICO

Documentos incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental:

- Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 296-2024 de 01 de marzo de 2024 DPU-TO 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 zona que aplica para la finca 8348 (F) es de RM3/MCU2. (foja 59 del expediente administrativo)

- Copia de Resolución de aprobación de planos de Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, este análisis de anteproyecto acepta sala de ventas de planta baja solamente. la misma cuenta con: sala de ventas, 2 depósitos, 2 baños y estacionamientos. (foja 116-118 del EsIA)
- Copia de Anteproyecto No. 354-2023, con fecha 28 de diciembre de 2023, emitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, en donde se realizó la revisión de planos del LOCAL COMERCIAL correspondiente a la finca 8348, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. (foja 119 del EsIA)
- Copia de Certificado No. 12270536 de paz y salvo por parte del Instituto de Acueducto y Alcantarillado Nacionales (IDAA), correspondiente a la finca 8348, ubicado en San Francisco. (foja 198 del EsIA)
- Copia de nota No. 1200-2568 con fecha 15 de septiembre de 2023, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones en donde se indica que se realice una reconsideración del anteproyecto TALLER DE MECANICA, con la finalidad de no incurrir en faltas administrativas y que la obra se ajuste a las actividades permitidas en el área de acuerdo a las normativas urbanísticas vigente. (foja 213 del EsIA)
- En la foja 19 del EsIA se indica que el movimiento de tierra se ejecutó en el proyecto denominado TALLER DE MECANICA, aprobado mediante Resolución DRPM-008-2022 de 28 de enero de 2022, por lo cual en la respuesta aclaratoria se adjuntó la Resolución de desistimiento DRPM -SEIA-DST-151-2024 de 22 de noviembre de 2024 correspondiente al proyecto denominado TALLER DE MECANICA (foja 63 del expediente administrativa).

Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental:

En fecha 18 de marzo de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente envió vía correo electrónico al Departamento de Geomática de 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 **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**.

En fecha 26 de marzo de 2025, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0181-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha + 413.04 m²), que se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en la categoría “Área Poblada” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

En fecha 16 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-396-2025, notificada el día 28 de abril de 2025, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, con la siguiente información:

1. En el contenido 4.0. Descripción del proyecto, obra o actividad (pág. 14), se indica que el proyecto consiste “...la construcción de un edificio para la instalación de un local comercial, que contará con dos (2) baños, dos (2) depósitos, tres (3) estacionamientos, incluyendo uno (1) para personas con discapacidad.”; sin embargo, en el anexo 14.8 se presenta Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, indica que lo propuesto es una sala de ventas y que acepta solamente planta baja, 2 depósitos, 2 baños y estacionamiento, por lo que se solicita:
 - a. Unificar y presentar descripción correcta del proyecto (alcance), el cual debe ser consonó con los planos y Resolución de Anteproyecto del Municipio de Panamá.

76

- b. Presentar anteproyecto aprobado emitido por la entidad competente y/o presentar solicitud del trámite donde se visualice la descripción correspondiente.
2. En el **contenido 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) (**pág. 22**), se adjunta en anexos, el Certificado de Paz y Salvo No. 12270536, que señala que el terreno donde se desarrollará el proyecto cuenta con contrato No. 237343, pero el mismo se encuentra vencido, por lo que solicita:
- a. Presentar certificado de paz y salvo vigente emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), ya que el presentado solo reporta como fecha de validez el 14 de agosto de 2024.
3. En el **contenido 4.6. Uso de Suelo de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial 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 (pág. 28)**, se describe con la codificación de zonificación RM3 / MCU2: Alta Densidad / Mediana Intensidad; sin embargo, en el anexo 14.8 Resolución del Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, se describe en los requisitos técnico en el numeral 2 "*Que se debe corregir el uso de suelo iniciado en el cuadro de información general del proyecto, en la hoja N.1 de su plano, recuerde que el Acuerdo Municipal N.94 de 4 de abril de 2018 fue declarado nulo por ilegal el 15 de noviembre de 2022 por la Corte Suprema de Justicia*" (página 117 del EIA), por lo que se solicita:
- a. Aportar copia del certificado de uso de suelo vigente para la finca con Folio Real No. 8348 (F) emitido por la autoridad competente.
4. En el **contenido 4.3.4. Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases (pág. 25)**, se presenta tabla No. 4 donde se detallan actividades, con fechas desde el 2024 y 2025, adicional no detallas las actividades en cada una de sus fases del proyecto en la valuación, por lo que se solicita:
- a. Aportar el cronograma de manera coherente y consecuente a las actividades descritas para cada uno de sus fases.
5. En el **contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del plan de participación ciudadana (pág. 54)**, en los análisis de los resultados no corresponden a las gráficas presentadas en el análisis de los resultados de las encuestas, por lo que se solicita:
- a. Describir y analizar todos los porcentajes (%) de los resultados obtenidos de las opiniones de la percepción ciudadana para las gráficas 3, 4, 5.
6. En el **contenido 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, páginas (72 a la 75)**, en la Tabla 11 y 12 de la Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la adecuación del área de trabajo, los resultados obtenidos para el Rango de la Calidad Ambiental del Impacto (CAI), no concuerdan al momento de hacer la sumatoria de los otros parámetros. Se solicita:
- a. Presentar tablas con los valores correctos obtenidos y realizar su respectivo análisis.
- b. Homologar los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.
7. En el **contenido 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, en las Tablas 13 y 14 de la Descripción de los impactos y las medidas de mitigación en la fase de planificación**, en

las páginas 78 a la 85 del EIA, mencionan como actividad la demolición de estructuras existentes; sin embargo, no se menciona como actividad en el contenido 4.3.2.1 de la construcción y el contenido 4.3.4 Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases, por lo que se solicita:

- a. Aclarar si la fase de construcción incluye la actividad de demolición y evidenciar cual es la estructura(s) existente(s).
- b. Aportar la metodología a implementar para la actividad de demolición y la disposición final de estos escombros a generarse.
- c. Incluir la actividad de demolición en el cronograma del proyecto en sus fases.
- d. Identificar los posibles impactos ambientales con sus correspondientes medidas de mitigación.

8. En el contenido 8.0 IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, y en el contenido 9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA) se le solicita revisar, ampliar y corregir la información suministrada, tanto en la etapa *constructiva como operativa*, tomando en consideración la información aportada a las preguntas anteriores de la presente nota.

En fecha 12 de mayo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 7 de marzo de 2025, presentada por la sociedad “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL” al respecto se realizan los siguientes comentarios:

- **Comentario a la respuesta 1.a.**

El promotor del proyecto, aclaro que el proyecto consiste en la construcción de un edificio de una sola planta para el establecimiento de un Local Comercial que será utilizado como sala de ventas, tal como se describe en el contenido 4.0. Descripción del proyecto, obra o actividad (pág. 14) “...Nivel 000: dos (2) depósitos, dos (2) baños, estacionamientos y sala de ventas”.

- **Comentario a la respuesta 1.b.**

El promotor del proyecto, apor lo solicitado.

- **Comentario a la respuesta 2.a.**

El promotor del proyecto, presento lo solicitado.

- **Comentario a la respuesta 3.a.**

El promotor del proyecto, presento lo solicitado.

- **Comentario a la respuesta 4.a.**

El promotor del proyecto, presento lo solicitado.

- **Comentario a la respuesta 5.a.**

El promotor del proyecto, apor lo solicitado.

- **Comentario a la respuesta 6.a.b.c**

El promotor del proyecto, desarrollo lo solicitado.

- **Comentario a la respuesta 7.a.b.c.d.**

El promotor del proyecto, desarrollo lo solicitado. Adicional se presentaron juego de coordenadas, las cuales fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental donde se corrobora la superficie del polígono (0 + ha + 404.54 m²) y la ubicación en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

El promotor del proyecto, cumplió con lo solicitado. 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 **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, 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. 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.
- c. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- d. 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).
- e. 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.
- f. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi-CULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- g. 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”.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.
- k. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- l. 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.
- m. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- n. 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.
- o. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- p. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiona 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.

- q. 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.
- r. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

Preparado por:


CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
MAYSIRIS Y. MENCHACA
ING. EN MANEJO DE
CUENCAS Y AMBIENTE
IDONEIDAD N° 20816
MAYSIRIS MENCHACA

Evaluadora

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



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 044 -2025

De 26 de mayo de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”** cuyo promotor son los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG.

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

CONSIDERANDO:

Que el señor JINHUI ZHONG, varón, naturalizado panameño, portador de la cedula de identidad No. N-21-812 en conjunto con el señor JINYANG ZHONG varón con nacionalidad china portador con cedula de identidad personal No. E-8-87560, personas naturales en calidad de promotor, propone realizar el proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**.

Que en fecha 28 de febrero de 2025, los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la señora NADYURI YANISELA VERGARA HURTADO con REGISTRO DEIA-IRC-098-2021 y el señor BRISPULO HERNANDEZ REGISTRO IAR-038-199 personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

En fecha 07 de marzo de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-017-2025, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”** y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Este proyecto consiste en la construcción de un edificio para la instalación de un Local Comercial que será utilizado como sala de ventas, detallando lo siguiente: Nivel 000: dos (2) depósitos, dos (2) baños, estacionamientos y sala de ventas.

El proyecto se desarrollará sobre la finca con Folio Real No.8348 (F), código de ubicación 8708, la cual cuenta con una superficie de 413.53 m², propiedad de los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG, ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

PUNTO	NORTE	ESTE
1	994298.09	665036.74
2	994274.65	665041.56
3	994271.09	665024.03
4	994294.61	665020.99

Que, en fecha del 02 de agosto de 2024, el promotor del proyecto aplicó encuestas 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, en fecha del 18 de marzo de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, envió vía correo electrónico al Departamento de Geomática de 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 **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**.

Que en fechad del 26 de marzo de 2025, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0181-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha + 413.04 m²), que se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en la categoría “Área Poblada” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Que en fecha del 16 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-396-2025, notificada el día 28 de abril de 2025, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, con la siguiente información:

1. En el **contenido 4.0. Descripción del proyecto, obra o actividad (pág. 14)**, se indica que el proyecto consiste “...la construcción de un edificio para la instalación de un local comercial, que contará con dos (2) baños, dos (2) depósitos, tres (3) estacionamientos, incluyendo uno (1) para personas con discapacidad..”; sin embargo, en el anexo 14.8 se presenta Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, indica que lo propuesto es una *sala de ventas y que acepta solamente planta baja, 2 depósitos, 2 baños y estacionamiento*, por lo que se solicita:
 - a. Unificar y presentar descripción correcta del proyecto (alcance), el cual debe ser consonó con los planos y Resolución de Anteproyecto del Municipio de Panamá.
 - b. Presentar anteproyecto aprobado emitido por la entidad competente y/o presentar solicitud del trámite donde se visualice la descripción correspondiente.
2. En el **contenido 4.3.2.2. Operación**, detallando las actividades que se darán es 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) (**pág. 22**), se adjunta en anexos, el Certificado de Paz y Salvo No. 12270536, que señala que el terreno donde se desarrollará el proyecto cuenta con contrato No.237343, pero el mismo se encuentra vencido, por lo que solicita:
 - a. Presentar certificado de paz y salvo vigente emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), ya que el presentado solo reporta como fecha de valides el 14 de agosto de 2024.
3. En el **contenido 4.6. Uso de Suelo de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial 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 (pág. 28)**, se describe con la codificación de zonificación RM3 / MCU2: Alta Densidad / Mediana Intensidad; sin embargo, en el anexo 14.8 Resolución del Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, se describe en los requisitos técnico en el numeral 2 “Que se debe corregir el uso de suelo iniciado en el cuadro de información general del proyecto, en la hoja N.1 de su plano, recuerde que el Acuerdo Municipal N.94 de 4 de abril de 2018 fue declarado nulo por ilegal el 15 de noviembre de 2022 por la Corte Suprema de Justicia” (página 117 del EIA), por lo que se solicita:..

- a. Aportar copia del certificado de uso de suelo vigente para la finca con Folio Real No.8348 (F) emitido por la autoridad competente.
4. En el **contenido 4.3.4. Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases (pág. 25)**, se presenta tabla No.4 donde se detallan actividades, con fechas desde el 2024 y 2025, adicional no detallas las actividades en cada una de sus fases del proyecto ene valuación, por lo que se solicita:
- a. Aportar el cronograma de manera coherente y consecuente a las actividades descritas para cada uno de sus fases.
5. En el **contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del plan de participación ciudadana (pág. 54)**, en los análisis de los resultados no corresponden a las gráficas presentadas en el análisis de los resultados de las encuestas, por lo que se solicita:
- a. Describir y analizar todos los porcentajes (%) de los resultados obtenidos de las opiniones de la percepción ciudadana para las gráficas 3, 4, 5.
6. En el **contenido 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, páginas (72 a la 75)**, en la Tabla 11 y 12 de la Identificación y análisis de los impactos generados por el proyecto durante la adecuación del área de trabajo, los resultados obtenidos para el Rango de la Calidad Ambiental del Impacto (CAI), no concuerdan al momento de hacer la sumatorias de los otros parámetros. Se solicita:
- a. Presentar tablas con los valores correctos obtenidos y realizar su respectivo análisis.
- b. Homologar los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.
7. En el **contenido 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**, en las Tablas 13 y 14 de la Descripción de los impactos y las medidas de mitigación en la fase de planificación, en las páginas 78 a la 85 del EIA, mencionan como actividad la demolición de estructuras existentes; sin embargo, no se menciona como actividad en el contenido 4.3.2.1 de la construcción y el contenido 4.3.4 Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases, por lo que se solicita:
- a. Aclarar si la fase de construcción incluye la actividad de demolición y evidenciar cual es la estructura(s) existente(s).
- b. Aportar la metodología a implementar para la actividad de demolición y la disposición final de estos escombros a generarse.
- c. Incluir la actividad de demolición en el cronograma del proyecto en sus fases.
- d. Identificar los posibles impactos ambientales con sus correspondientes medidas de mitigación.
8. En el **contenido 8.0 IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**, y en el **contenido 9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)** se le solicita revisar, ampliar y corregir la información suministrada, tanto en la etapa *constructiva como operativa*, tomando en consideración la información aportada a las preguntas anteriores de la presente nota.

En fecha 12 de mayo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 7 de marzo de 2025, presentada por la sociedad "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL" al respecto se realizan los siguientes comentarios:

- **Comentario a la respuesta 1.a.**

El promotor del proyecto, aclaro que el proyecto consiste en la construcción de un edificio de una sola planta para el establecimiento de un Local Comercial que será

utilizado como sala de ventas, tal como se describe en el contenido 4.0. Descripción del proyecto, obra o actividad (pág. 14) "...Nivel 000: dos (2) depósitos, dos (2) baños, estacionamientos y sala de ventas".

- **Comentario a la respuesta 1.b.**
El promotor del proyecto, apporto lo solicitado.
- **Comentario a la respuesta 2.a.**
El promotor del proyecto, presento lo solicitado.
- **Comentario a la respuesta 3.a.**
El promotor del proyecto, presento lo solicitado.
- **Comentario a la respuesta 4.a.**
El promotor del proyecto, presento lo solicitado.
- **Comentario a la respuesta 5.a.**
El promotor del proyecto, apporto lo solicitado.
- **Comentario a la respuesta 6.a.b.c**
El promotor del proyecto, desarrollo lo solicitado.
- **Comentario a la respuesta 7.a.b.c.d.**
El promotor del proyecto, desarrollo lo solicitado. Adicional se presentaron juego de coordenadas, las cuales fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental donde se corroboro la superficie del polígono (0 ha + 404.54 m²) y la ubicación en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Que el promotor del proyecto como parte de sus contenidos del Estudio de Impacto Ambiental y respuestas aclaratoria incluyó los siguientes documentos:

- Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 296-2024 de 01 de marzo de 2024 DPU-TO 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 zona que aplica para la finca 8348 (F) es de RM3/MCU2. (foja 59 del expediente administrativo)
- Copia de Resolución de aprobación de planos de Anteproyecto RLA-1754/1 de 19 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, este análisis de anteproyecto acepta sala de ventas de planta baja solamente. la misma cuenta con: sala de ventas, 2 depósitos, 2 baños y estacionamientos. (foja 116-118 del EsIA)
- Copia de Anteproyecto No. 354-2023, con fecha 28 de diciembre de 2023, emitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, en donde se realizó la revisión de planos del LOCAL COMERCIAL correspondiente a la finca 8348, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. (foja 119 del EsIA)
- Copia de Certificado No. 12270536 de paz y salvo por parte del Instituto de Acueducto y Alcantarillado Nacionales (IDAA), correspondiente a la finca 8348, ubicado en San Francisco. (foja 198 del EsIA)
- Copia de nota No. 1200-2568 con fecha 15 de septiembre de 2023, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones en donde se indica que se realice una reconsideración del anteproyecto TALLER DE MECANICA, con la finalidad de no incurrir en faltas administrativas y que la obra se ajuste a las actividades permitidas en el área de acuerdo a las normativas urbanísticas vigente. (foja 213 del EsIA)
- En la foja 19 del EsIA se indica que el movimiento de tierra se ejecutó en el proyecto denominado TALLER DE MECANICA, aprobado mediante Resolución DRPM-008-2022 de 28 de enero de 2022, por lo cual en la respuesta aclaratoria se adjuntó la Resolución de desistimiento DRPM -SEIA-DST-151-2024 de 22 de noviembre de 2024 correspondiente al proyecto denominado TALLER DE MECANICA (foja 63 del expediente administrativa).

Que luego de la evaluación integral del estudio de impacto ambiental, categoría i, del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL", 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 desarrolla.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, cuyo promotor son los señores JINHUI ZHONG, varón naturalizado panameño, portador de la cedula de identidad No. N-21-812 y JINYANG ZHONG varón con nacionalidad china, portador de la cedula de identidad personal No. E-8-87560, personas naturales, con todas las medidas contempladas en el referido estudio detallados en el Informe Técnico respectivo; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG, promotores del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, 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 los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG, personas naturales, en calidad de promotores, 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. 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.
- c. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- d. 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).
- e. 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.
- f. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi-CULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- g. 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”.
- h. 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.
- i. 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.

- j. 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.
- k. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- l. 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.
- m. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- n. 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.
- o. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- p. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiona 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.
- q. 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.
- r. 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 los señores JINHUI ZHONG, y JINYANG ZHONG, personas naturales en calidad de promotores, 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 los señores JINHUI ZHONG, y JINYANG ZHONG, personas naturales en calidad de promotores que, contra la presente resolución deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a los señores JINHUI ZHONG, y JINYANG ZHONG, 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 los señores JINHUI ZHONG, y JINYANG ZHONG, 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 los señores JINHUI ZHONG, y JINYANG ZHONG, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 11. ADVERTIR a los señores JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG, 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.

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 veintiséis (26) 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

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
Hoy 5 de junio de 2025, siendo las 10:36 am de la manana, Notifiqué personalmente a Jinhui Zhong y Jinyang Zhong de la presente Resolución
 
Firmado

206

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: **“CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA LOCAL COMERCIAL”**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: JINHUI ZHONG y JINYANG ZHONG

Cuarto Plano: ÁREA: 413.53 m²

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I, APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 044 -2025 DE 26 DE mayo DE 2025.

Jinhui Zhong

+ Jinhui Zhong

Jinyang Zhong

+ Jinyang Zhong

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Firma

N.º W-21-812
N.º E-8-87560

5 de junio de 2025

No. de Cédula de I.P.

Fecha