

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

FORMATO EIA-FA-002

PORADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Nº de Expediente	DRPM-IF-075-2025	
Nombre del Proyecto	PARQUE DE PH COSTA DEL MAR	
Sector	CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.	
Representante Legal	ANA VIRGINIA LARA LOPEZ CALLEJA DE SELLERS	
Nombre de los Consultores y número de Registro	CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA). IAR-098-1999 JHOANA DE ALBA HERNÁNDEZ. IRC-049-2008 ROY QUINTERO BARRIOS. IRC-009-2009 CEFERINO VILLAMIL GONZÁLEZ. DEIA-IRC-034-2019 KAREN ZALAZAR MAGALLON. DEIA-IRC-099-2022	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	PANAMÁ, PANAMÁ, PARQUE LEFEVRE	
Fecha de Recepción del EsIA	20/06/2025	
Etapa de Admisión	Admitido/ Fecha	No Admitido/ Fecha
	24/06/2025	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	MAYSIRIS MENCHACA	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Evaluación:	MAYSIRIS MENCHACA	

TOMO I

Mendoza

2

INGENIERO EDGAR NATERÓN, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, PANAMÁ METROPOLITANA, E. S. D.:

Por este medio yo, **ANA VIRGINIA DE SELLERS**, mujer, panameña, mayor de edad, con documento de identidad personal **8-398-31**, actuando en nombre de la Sociedad **INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.**, (en adelante Promotor), debidamente registrada al Folio N° 422061 de la Sección Mercantil del Registro Público; concurren ante su despacho y con el debido respeto.

EXPONEN:

1. Domicilio detallado donde se recibe notificaciones: Oficina 22-B, P.H. TORRE PANAMA, Boulevard Costa del Este y Avenida De La Rotonda, Costa del Este, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. Las notificaciones se recibirán a través de Desireé Castro, quien es localizable al teléfono 393-1266 y por correo electrónico desiree.castro@chanis.pa.

2. Datos de inscripción en el Registro Público: La Sociedad INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A., se encuentra inscrita al Folio 422061 y la representación legal la ejercerá **ANA VIRGINIA DE SELLERS**.

3. Nombre y localización de la actividad, obra o proyecto objeto del estudio: El nombre del proyecto objeto del estudio es “**Parque de PH Costa del Mar**”; el cual se desarrollará sobre la Finca con Folio Real 19249, con código de ubicación 8700, localizada en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá y provincia de Panamá, propiedad de **INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.**

4. La categoría del Estudio de Impacto Ambiental: Categoría I.

5. Cantidad de páginas que lo conforman: 624

MINISTRO REC
POR: *Joseline Mendoza*

FECHA: *20/6/25* HO 11:34 am

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AM

6. Datos de los consultores del Estudio de Impacto Ambiental (persona natural y/o jurídica) que elaboraron el estudio: La persona jurídica que elaboró el Estudio de Impacto Ambiental es la empresa Corporación de Desarrollo Ambiental, S.A. (CODESA), debidamente inscrita en el registro de consultores ambientales del Ministerio de Ambiente con la Idoneidad No. IAR-098-99; y cuyo representante legal es el Sr. Ceferino Villamil, con domicilio en Ciudad de Panamá, Betania, Avenida 14B Norte, Casa 6E. CODESA es localizable a los teléfonos (507) 236-4723/4827, y dirección postal Apdo. 10530, Panamá, República de Panamá. Este estudio fue elaborado además con la participación de los siguientes consultores como responsables: Jhoana De Alba IRC-049-08, Roy Quintero IRC-009-09, Karen Salazar DEIA-IRC-099-2022 y Ceferino Villamil DEIA-IRC-034-2019.

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

- Documento impreso del Estudio de Impacto Ambiental y sus anexos.
- Dos (2) copias digitales.

Panamá, a la fecha de presentación.

Ana Virginia de Sela
ANA VIRGINIA DE SELLERS
8-398-31
Representante legal



La suscrita LICDA. ANGELA Y. GÓMEZ A., Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá - Primera Suplente, con Cédula No. 4-715-613

Que dada la certeza de la identidad de la (s) personas (s) que firma (firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s)

En virtud de identificación que se me presentó. (Art. 1736 C.C., Art 835 C.J.)

JUN 18 2025

Panamá,

Foto _____

Testigos _____

Testigos _____

Angela Gomez
LICDA. ANGELA Y. GÓMEZ A.
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá - Primera Suplente



YO, LICDA. ANGELA Y. GOMEZ A.
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá,
Primera Suplente, con C.I.P. N°. 4-715-613

CERTIFICO:
Que hemos cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original que fue presentado ante nosotros y la hemos encontrado en todo su contenido conforme.

JUN 18 2025
Panamá _____

LIC. ANGELA Y. GOMEZ A.
NOTARIA PÚBLICA UNDECIMA - PRIMERA SUPLENTE

Angela Gomez



4

Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS
PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2025.05.26 10:13:21 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

213111/2025 (0) DE FECHA 26/may/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 422061 (S) DESDE EL VIERNES, 30 DE AGOSTO DE 2002

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: ALLEN JACKSON SELLERS CHANIS

SUSCRITOR: MARIA DEL CARMEN ZUÑIGA UREÑA

PRESIDENTE: ANA VIRGINIA DE SELLERS

SECRETARIO: ROLANDO CHANIS JR.

DIRECTOR / TESORERO: ANDREW JOSEPH SELLERS LARA

DIRECTOR: ANA VIRGINIA DE SELLERS

DIRECTOR: ROLANDO CHANIS JR.

AGENTE RESIDENTE: ISABEL ALEJANDRA DIAGO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE OSENTARA LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD. EN AUSENCIA DE ESTE LA OSENTARA EN SU ORDEN, EL VICE-PRESIDENTE, SI LO HUBIERE, EL TESORERO O EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL CAPITAL SOCIAL ESTARA REPRESENTADO POR DOS MIL CIEN (2,100) ACCIONES COMUNES SIN VALOR NOMINAL. LOS CERTIFICADOS DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD SOLO PODRAN SER EMITIDOS EN FORMA NOMINATIVA.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL LUNES, 26 DE MAYO DE 2025 A LAS 9:12 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405173326



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 2474297-213111-2025

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 6DCC57F9-B31E-47CA-9C42-667D4FC044F4

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



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

5

CERTIFICADO DE JUNTA DIRECTIVA DE PH

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 251977/2025 (0) DE FECHA 18/jun/2025 4:22:06 p. m./CSS

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8709, FOLIO REAL N° 30138963 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
DENOMINACIÓN DEL PH: P.H. COSTA DEL MAR OCEA FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE EDIFICO P.H.
COSTA DEL MAR OCEA FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

DATOS DE LA JUNTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ACTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: DATOS DEL ACTA: ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL P.H. COSTA DEL MAR OCEAN FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE DE FECHA 27/abr/2022 NÚMERO NO. 01

PRESIDENTE ANA VIRGINIA DE SELLERS, CEDULA 8-398-31
VICEPRESIDENTE DESIREÉ CASTRO, CEDULA 8-810-2007
Tesorero ROLANDO CHANIS JR; CEDULA 8-109-459
SECRETARIO RICARDO CHANIS, CEDULA 8-307-321
VOCAL ANAÍS BARAHONA, CEDULA 8-819-560
INSCRITO EN EL ASIENTO 7, EL 28/JUL/2022, EN LA ENTRADA 267062/2022 (0)

ACTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: DATOS DEL ACTA: REUNION EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL P.H. COSTA DEL MAR OCEAN FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE DE FECHA 06/sept/2023 NÚMERO NO.2 ADMINISTRADOR NERYLYNN LING, CEDULA 8-736-1482. INSCRITO EN EL ASIENTO 8, EL 21/SEPT/2023, EN LA ENTRADA 383109/2023 (0)

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTE A LA FECHA.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 19 DE JUNIO DE 2025 2:27 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405215582



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 3186785-251977-2025

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 7476AA62-B8EA-4B2D-9AF4-AE7610C9C9E4

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

1/1



6

Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VALIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON ALVARADO
FECHA: 2025.06.12 14:31:10 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 237521/2025 (0) DE FECHA 10/jun/2025/CSS

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, FOLIO REAL Nº 19249 (F)

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 11 ha 4429 m² 59 dm²

COLINDANCIAS: NORTE CON PROPIEDAD DE LOS SEÑORES ALCIDES AROSEMANA, ENRIQUE LINARES POR LA PARCELA SEGREGADA Y CON TERRENO DE LA TROPICAL RADIO TELEGRAPH SUR CON PARCELA DE PROPIEDAD DEL SE#OR AZAEL ATAROFF LA FINCA Z 227 DE PROP. DE LOS SE#ORES OTTO JERUREN LINDO UBALDINO ORTEGA R. VALENTIN GUERINI Y LA FAMILIA CHANIS LA PLAYA DEL OCEANO PACIFICO Y EL RIO ABA JO POR EL ESTE CON LA FINCA DE PROPIEDAD DEL SE#OR ALCIBIADES AROSEME NA Y POR EL OESTE CON LA PARCELA SEGREGADA TERRENO DE LA RADIO TROPICA L TELEGRAPH A LA CARRETERA PANAMA LA VIEJA.
CON UN VALOR DE B/.58,032.75 (CINCUENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS BALBOAS CON SETENTA Y CINCO)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

INMOBILIARIA PUNTA SELCHA,S.ATITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA.

RESTRICCIONES: SUJETA A RESTRICCIONES

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 11 DE JUNIO DE 2025 11:15 A. M.,
POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS
LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1405199947



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 7600550-237521-2025

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 3FA9D29C-27F0-4BA1-9840-F6ED46592439
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

Certificado de Paz y Salvo

Nº 258322

Fecha de Emisión:

20	06	2025
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

20	07	2025
(día / mes / año)		

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

INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.

Representante Legal:

ANA VIRGINIA DE SELLERS

Inscrita

383912-1-422061

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

Certificación, válida por 30 días


Jefe de la Sección de Tesorería.



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

No.

82152353

8

INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	INMOBILIARIA PUNTA SELCHO, S.A. / 383912-1-422061	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-6-19
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	CONTADO
<u>Efectivo / Cheque</u>	TRANSFERENCIA	<u>No. de Cheque / Trx</u>	1502099149
<u>La Suma De</u>			B/. 353.00
TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100			B/. 353.00

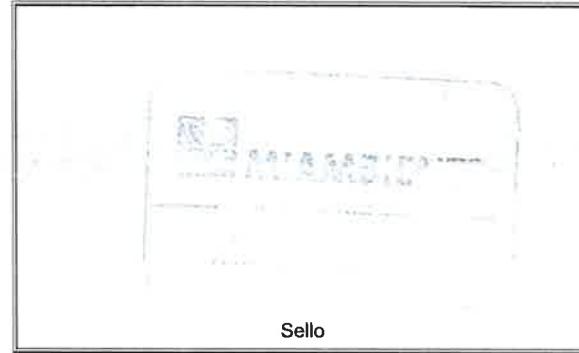
DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
					Monto Total
					B/. 353.00

OBSERVACIONES

D/S 258241. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL .

Día	Mes	Año	Hora
19	6	2025	12:00:14 PM

FirmaNombre del Cajero Arivanel

Sello

IMP 1

COSTA DEL MAR

OCEAN FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE

Panamá, 26 de mayo de 2025.

Señores
Municipio de Panamá
Ciudad de Panamá, República de Panamá



Asunto: Autorización para conexión a servicios de agua potable y electricidad

La suscrita, Ana Virginia De Sellers, actuando en mi calidad de Presidente del P.H. Costa Del Mar Ocean Front Community At Costa Del Este, constituido sobre el Folio Real No. 30138963, Código de Ubicación 8709, Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, República de Panamá, el cual colinda con la finca No. 19429-8709, propiedad de Inmobiliaria Punta Selcha, S.A., por medio de la presente autorizo formalmente el uso de las facilidades del P.H. para la conexión de los servicios de agua (con fines de riego) y electricidad (con fines de iluminación) en beneficio del área de parque contigua al conjunto residencial.

La presente autorización permite la instalación, adecuación y conexión técnica a los sistemas existentes de agua y electricidad del P.H., de acuerdo con los lineamientos establecidos por las entidades competentes, para los fines antes mencionados. Todo trabajo deberá ser coordinado con la Administración del P.H., respetando los protocolos de seguridad, orden y buena convivencia del P.H.

Esta autorización será válida mientras se mantenga el uso adecuado de las instalaciones para los fines señalados.

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Atentamente,


Ana Virginia De Sellers

Presidente

P.H. COSTA DEL MAR OCEAN FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE

La suscrita LICDA. ANGELA Y. GÓMEZ A., Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá - Primera Suplente, con Cédula No. 4-715-613

Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona(s) que firma (firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s).
En virtud de identificación que se me presentó. (Art. 1736 C.C., Art 835 C.J.)

Panamá, JUN 18 2025

Foto _____
Testigos _____

Ley _____
Testigos _____

LICDA. ANGELA Y. GÓMEZ A.
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá - Primera Suplente





ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN
URBANA

10

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 613 -2025

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá

Corregimiento: Parque Lefevre

Ubicación: Costa de Este, Calle Costa del Mar,
colinda con P.H. Costa de Mar

Folio Real: 19249

Código de Ubicación: -

Superficie del Lote: -

Fecha: 11 de Junio de 2025

Elaborado por: Blanca González

Blanca González Torero

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.

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 C2 (COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL)
3A-AMMC (ÁREAS ESPECIALES DE MANEJO MARINO-COSTERO)
3H-FBM (ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA FRANJA DE BAJAMAR)



BASE LEGAL:

- Resolución No. 169 de 8 de octubre de 2004
- Resolución 188-1993 de 13 de septiembre de 1993
- Acuerdo Municipal No.61 de 30 de marzo de 2021

Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana



Anexo de la Regulación Predial

Residencial de Alta Densidad		RM3
<u>Fundamento Legal:</u> Resolución 169-2004 de 08 de octubre de 2004		
<u>Usos Permitidos:</u> Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras. Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichas estructuras no contribuyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.		
Densidad Neta	Hasta 1500 personas por hectárea	
Área Mínima de Lote	800 m ² por edificio de apartamentos	
Frente Mínimo de Lote	20 ML	
Fondo Mínimo de lote	40ML	
Altura Máxima	Según Densidad	
Área de Ocupación Máxima	100% del área de construcción por retiros en planta baja	
Área Libre	La que resulte después de aplicar los retiros	
Línea de construcción	La establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Línea de Construcción ó 5 ml mínimo a partir de la línea de propiedad	
Retiro Lateral	a) En planta Baja y Cinco Altos - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. b) En la torre - 1.50 ML en área de Servicio - 2.50 ML en área habitables c) En planta baja y cinco altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino d) En la torre - 5.00 ML e) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial f) Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo N°3.	
Retiro Posterior		
Estacionamientos	a) Hasta 125M2: 1 por vivienda b) Hasta 160M2: 1.25 por vivienda c) Hasta 200M2: 1.5 por vivienda d) Hasta 300M2: 2 por vivienda e) Hasta 400M2: 2.5 por vivienda f) Hasta 500M2: 3 por vivienda g) Más de 500M2: 3.5 por vivienda	

Comercial de Intensidad Alta o Central		C2
<u>Fundamento Legal:</u> Resolución 188-1993 de 13 de septiembre de 1993		
<u>Usos Permitidos:</u> Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirá, además, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM1 y RM2), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente		
Área Mínima de Lote	800.00m ²	
Frente Mínimo de Lote	20.00 ml	
Fondo Mínimo de Lote	40.00ml	
Área Libre Mínima	La que resulte al aplicar los retiros	
Línea de Construcción	La establecida o 5.00ml mínimo, a partir de la línea de propiedad	
Área de Ocupación Máxima	100% del área construible por retiros (en planta baja)	
Retiro Lateral	Cuando colinde con residencial de alta densidad: En RM2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad aplicar las opciones ilustradas (ver anexo N°2 DE LA Res. 188-93).	
Retiros Posteriores	Cuando colinde con residencial de alta densidad: En RM2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas (anexo de la Res.188-93). Torre: 5 ml.	
Estacionamientos	Un espacio por cada 150.00 m ² , para edificios de depósitos Un espacio por cada 60.00m ² de uso comercial u oficina y un espacio por cada 150.00 m ² de depósito. Para centros comerciales urbanos: un espacio por cada 40.00m ²	

ID Negocio	Número de Trámite	Tipo de Trámite	Número de Liquidación
CONS-29756	RLA-2509	Registro en Linea de Anteproyecto	
Fecha Creación del Trámite	Fecha de Expiración del Trámite	Estado de Trámite	
17/06/2025 11:30:10 a. m.	30/06/2025 11:59:59 p. m.	En Análisis - Pendiente de Pago	

Estado del Trámite



Detalle del Trámite

Datos del Arquitecto

Cédula/ Pasaporte/ RUC 8-764-427	Numero de Licencia/ Idoneidad 2006-001-049	Nombre IGNACIO MALLOL	Correo electrónico francisco.cheng@hotmail.co m
-------------------------------------	--	--------------------------	---

Teléfono
2655444Datos del Primer Propietario

Cédula/ Pasaporte/ RUC 8-398-31	Nombre ANA LARA	Correo electrónico av sellers@live.com	Teléfono 66144474
------------------------------------	--------------------	---	----------------------

Datos del Segundo Propietario

Cédula/ Pasaporte/ RUC	Nombre	Correo electrónico	Teléfono
------------------------	--------	--------------------	----------

Coordinadas aproximadas

Latitud 9.008422847626353	Longitud -79.48133306289837
------------------------------	--------------------------------

Datos del Proyecto

Nombre del Proyecto PARQUE DE P.H. COSTA DEL MAR	Tipo de Proyecto UTILIDAD GENERAL	Tipo de Zona RM-3, Residencial de Alta Densidad	Descripción Parque dentro de un complejo habitacional de Propiedad Horizontal.
---	--------------------------------------	--	---

Comentario	Valor de la Obra 200000	Area del lote o parcela(mts2) 114429.59	Area abierta(mts2) 27147.012
------------	----------------------------	--	---------------------------------

Area cerrada(mts2)

0

Datos de Registro del Lote

Número de Lote 0	Finca o Folio Real 19249	Tomo 0	Folio 0
---------------------	-----------------------------	-----------	------------

RolloDirección del Proyecto

Corregimiento PARQUE LEFEVRE	Barrio COSTA DEL ESTE	Nombre del Barrio	Calle Colindante costa del mar
Edificio/Casa	Apartamento		



DATOS DEL CONTRIBUYENTE :

Nº Contribuyente: Nombre o Razón Social:
01-2005-42677 IGNACIO MALLOL AZCARRAGA
Dirección:
Ave domingo Diaz, , , ,

Fecha de Pago: 18/jun./2025
Cédula o R.U.C.:
8-764-427
Teléfono:
CEP-2363123

Objeto Imponible	Concepto	Periodo	Monto
CONS-29756	Construcciones y adiciones de edificios	1/2025	10.00
CONS-29756	Otros impresos, ingeniería	1/2025	50.00
Total			60.00



COSTA DEL MAR

OCEAN FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE

15

Panamá, 26 de mayo de 2025.

Señores

Municipio de Panamá

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Asunto: Autorización de acceso desde el P.H. hacia la zona de parque para fines de Evaluación de Impacto Ambiental.

La suscrita, Ana Virginia De Sellers, actuando en mi calidad de Presidente del P.H. Costa Del Mar Ocean Front Community At Costa Del Este, constituido sobre el Folio Real No. 30138963, Código de Ubicación 8709, Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, República de Panamá, el cual colinda con la finca No. 19429-8709, propiedad de Inmobiliaria Punta Selcha, S.A., por medio de la presente autorizo formalmente el acceso desde las instalaciones del P.H. hacia la zona del parque contigua al conjunto, con el objetivo de facilitar las actividades necesarias para la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) correspondiente al proyecto que así lo requiere.

Esta autorización se otorga para los fines técnicos y operativos relacionados con la elaboración y análisis de dicha evaluación, incluyendo el ingreso del personal autorizado, equipos de medición, inspección y demás requerimientos establecidos en el marco del proceso de aprobación de la EIA.

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Atentamente,

Ana Virginia De Sellers

Presidente

P.H. COSTA DEL MAR OCEAN FRONT COMMUNITY AT COSTA DEL ESTE

La suscrita LICDA. ANGELA Y. GÓMEZ A., Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá - Primera Suplente, con Cédula No. 4-715-613

Que dada la certeza de la identidad de la (s) personas (s) que firma (firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s)

En virtud de identificación que se me presentó. (Art. 1736 C.C., Art 835 C.J.)

Panamá,

JUN 18 2025

Felix _____
Testigos

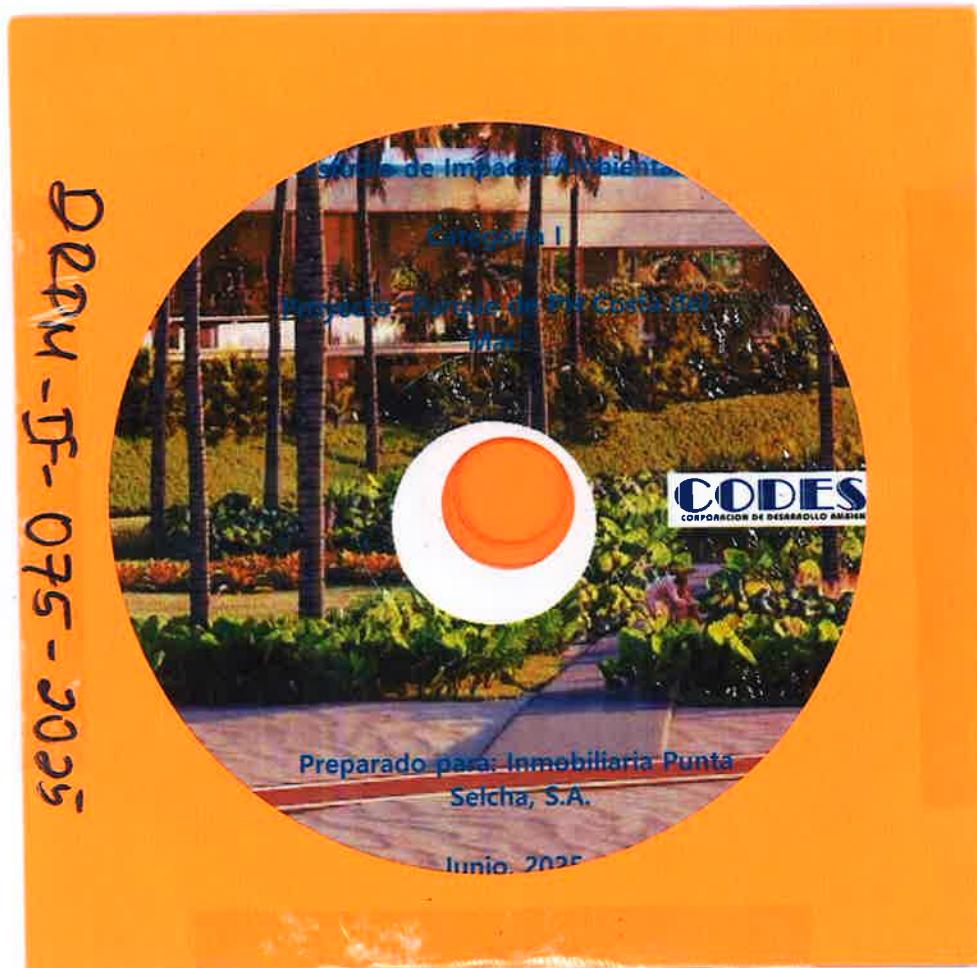
Luisa _____
Testigos

LICDA. ANGELA Y. GÓMEZ A.
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá - Primera Suplente



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
DOCUMENTO DIGITAL (CD)

PROYECTO:	PARQUE DE PH COSTA DEL MAR
PROMOTOR:	INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.



VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES – PERSONA JURÍDICA

Consultor Jurídico (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
CORPORACION DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA)	IAR-098-1999		✓		
Consultores principales responsables del EsIA					
JHOANA IVETTE DE ALBA HERNÁNDEZ	IRC-049-2008		✓		
ROY ELIECER QUINTERO BARRIOS	IRC-009-2009		✓		
CEFERINO VILLAMIL GONZÁLEZ	DEIA-IRC- 034-2019		✓		
KAREN DEL CARMEN SALAZAR MAGALLON	DEIA-IRC- 099-2022		✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: “PARQUE DE PH COSTA DEL MAR”	Categoría: <input type="checkbox"/> I
PROMOTOR	
INMOBILIARIA PUNTA SELSHA, S.A.	
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA	
<u>ANA VIRGINIA LARA LOPEZ CALLEJA D SELLERS</u>	<u>8-398-31</u>
Observaciones: 	

Consultores Ambientales Inscritos durante su última actualización en la Empresa Consultora.

Consultores	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización

Departamento de Gestión de Impacto Ambiental
Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	JOSELINE MENDOZA
Firma	<i>Mendoza</i>
Fecha de Verificación	20/06/2025

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

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Parque de PH Costa del MarPROMOTOR: inmobiliaria Punta Salcha, s.a.

CATEGORÍA: I.

FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 20 MES: Junio AÑO: 2025.

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

Entregado por:

Nombre: Karen SolizCédula: 8-801-3292Firma: Karen Soliz

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: Joseline Honduras

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

PROYECTO: PARQUE DE PH COSTA DEL MAR

PROMOTOR: INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.

CATEGORÍA: I.

FECHA DE ENTRADA: 24 JUNIO DE 2025

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

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Formato EIA-FA-003

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

PROYECTO: PARQUE DE PH COSTA DEL MAR

PROMOTOR: INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.

Nº DE EXPEDIENTE: DRPM-IF-075-2025.

FECHA DE ENTRADA: 24 DE JUNIO DE 2025.

REALIZADO POR: CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA). IAR-098-1999

JHOANA DE ALBA HERNÁNDEZ. IRC-049-2008

ROY QUINTERO BARRIOS. IRC-009-2009

CEFERINO VILLAMIL GONZÁLEZ. DEIA-IRC-034-2019

KAREN ZALAZAR MAGALLON. DEIA-IRC-099-2022

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1	ÍNDICE	✓		
2	RESUMEN EJECUTIVO (máximo 5 páginas)			
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del promotor; b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal; c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia; e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico; g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	✓		
2.2	Descripción de la actividad obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	✓		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control.	✓		
3	INTRODUCCIÓN			
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página.	✓		
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD			
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	✓		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.	✓		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser representados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	✓		
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	✓		
4.3.1	Planificación	✓		
4.3.2	Ejecución	✓		
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados),	✓		

	insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros.)			
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros.)	✓		
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	✓		
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.	✓		
4.5	Manejo y disposición de desechos y residuos en todas las fases.	✓		
4.5.1	Sólidos	✓		
4.5.2	Líquidos	✓		
4.5.3	Gaseosos	✓		
4.5.4	Peligrosos	✓		
4.6	Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31.	✓		
4.7	Monto global de la inversión	✓		
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.	✓		
5	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO			
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.3.1	Caracterización del área costera marina.	✓		
5.3.2	La descripción del uso del suelo	✓		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y desplazamiento	✓		
5.5	Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.	✓		
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.	✓		
5.6	Hidrología	✓		
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	✓		
5.6.2.	Estudio Hidrológico	✓		
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	✓		
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme con la legislación correspondiente.	✓		
5.7	Calidad de aire	✓		
5.7.1	Ruido	✓		
5.7.3	Olores Molestos	✓		
5.8	Aspectos Climáticos	✓		
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	✓		
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO			
6.1	Características de la Flora	✓		
6.1.1	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	✓		
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e	✓		

	incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio.			
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.	✓		
6.2	Características de la Fauna	✓		
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	✓		
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.	✓		
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO			
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	✓		
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de Participación ciudadana.	✓		
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura.	✓		
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	✓		
8	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL			
8.1	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	✓		
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental e identificar los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	✓		
8.3	Identificación y descripción de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.	✓		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cualitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinan la significancia de los impactos.	✓		
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	✓		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	✓		
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)			

9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.	✓		
9.1.1	Cronograma de ejecución	✓		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	✓		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	✓		
9.6	Plan de Contingencia	✓		
9.7	Plan de Cierre	✓		
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	✓		
11	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL			
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	✓		
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariados, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.	✓		
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	✓		
13	BIBLIOGRAFÍA	✓		
14	ANEXOS	✓		
14.1	Copia de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental. Copia de cédula del promotor.	✓		
14.2	Copia de paz y salvo, copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	✓		
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	✓		
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio.	✓		
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, para el desarrollo, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.		✓	NO APLICA

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

**DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL****FORMATO EIA-FA-007****INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA No. 050-2025**

FECHA DE INGRESO:	20/06/2025
FECHA DE INFORME:	24/06/2025.
PROYECTO:	PARQUE DE PH COSTA DEL MAR
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.
CONSULTORES:	CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA). IAR-098-1999 JHOANA DE ALBA HERNÁNDEZ. IRC-049-2008 ROY QUINTERO BARRIOS. IRC-009-2009 CEFERINO VILLAMIL GONZÁLEZ. DEIA-IRC-034-2019 KAREN ZALAZAR MAGALLON. DEIA-IRC-099-2022
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**, consiste en la implementación de un parque recreativo de acceso privado, destinado a los residentes del PH Costa del Mar. Este parque contará con un circuito para running, trotar y caminar (jogging track), aceras adoquinadas, áreas verdes, una zona de arena con paisajismo, canchas de voleibol sobre arena y área de recreación. La superficie total del proyecto es de 27,147.012 m², ubicada en la finca con Folio Real 19249. De esta superficie, 4,314.0653 m² serán áreas destinadas a conservar, mientras que 6,029.5814 m² corresponden a la Zona de Amortiguamiento del Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo, la cual no será intervenida. Además, se estableció la distancia de 22 metros respecto a la Línea de Alta Marea (LAMO). Por lo que, el área de intervención dentro de la finca para el desarrollo del proyecto del proyecto corresponde a 16,803.3653 m².

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

VERIFICACION DE CONTENIDO:

Que conforme a lo establecido en el artículo 55 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, la sociedad **INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.**, en fecha 20 de junio de 2025 presentó la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**.

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

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

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

Que luego de revisado el documento se verificó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 2 de marzo de 2024.

Por lo antes expuesto, podemos indicar que la Solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**, cumple con los requisitos de forma y fondo de los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

RECOMENDACIONES:

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**, promovido por la sociedad **INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.**, debido a que el mismo cumple con los requisitos de forma y fondo de los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.



MAYSIRIS MENCHACA

Técnica Evaluador

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad Nº 1442

JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección Evaluación de Impacto
Ambiental,

EDGAR R. NATERON N.

Director Regional, encargado



[Signature]
EN/JC/mm
T.C. 11/8

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
PROVEÍDO DRPM-SEIA No. 050-2025

Formato EIA-FA-008

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.**, entidad gubernamental; representada legalmente por la señora ANA VIRGINIA LARA LOPEZ CALLEJA DE SELLERS, mujer, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-398-31, propone realizar el proyecto **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 20 de junio de 2025, la sociedad **INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.**, 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 **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**, elaborado bajo la responsabilidad de **CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA)** (IAR-098-99) persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, con la colaboración de JHOANA DE ALBA HERNÁNDEZ (IRC-049-2008), ROY QUINTERO BARRIOS (IRC-009-2009), CEFERINO VILLAMIL GONZÁLEZ (DEIA-IRC-034-2019) y KAREN ZALAZAR MAGALLON (DEIA-IRC-099-2022), personas naturales inscrita en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, en la Fase de Admisión una vez recibido el Estudio de Impacto Ambiental y la Solicitud de Evaluación se verificará si el Estudio de Impacto Ambiental presentó los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

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

Que luego de revisado el documento se verificó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Que el Informe de Revisión de Contenidos Mínimos del Estudio de Impacto Ambiental DRPM-SEIA No. 050-2025 de 24 de junio de 2025, recomienda la admisión de la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, del proyecto denominado **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**, debido a que la misma cumple con el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 2 de marzo de 2024.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PARQUE DE PH COSTA DEL MAR**, promovido por la sociedad **INMOBILIARIA PUNTA SELCHA, S.A.**

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

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

Dada en la ciudad de Panamá, al día veinticuatro (24), del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,



EDGAR R. NATERON N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado

