

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN DEIA-IA- 013-2026

De 19 de marzo de 2026.

Por la cual se **APRUEBA** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, correspondiente al proyecto **“PH TORRES DEL NORTE”**, cuyo promotor es la sociedad anónima **INMOBILIARIA LA TESORERA S.A.**

El suscrito ministro de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad anónima **INMOBILIARIA LA TESORERA S.A.**, persona jurídica, inscrita a Folio N°155735165 (S) del Registro Público de Panamá, cuyo apoderado general es el señor **JUAN GUILLERMO BUSTAMANTE BEDOYA**, varón, mayor de edad, con carné de residente permanente N°E-8-151889, propone desarrollar el proyecto, Categoría II, denominado: **“PH TORRES DEL NORTE”**;

Que en virtud de lo antedicho, el día 06 de marzo de 2025, la sociedad anónima **INMOBILIARIA LA TESORERA S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, denominado: **“PH TORRES DEL NORTE”**, a desarrollarse en el corregimiento Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora **ITS HOLDING SERVICES, S.A.**, persona jurídica, siendo los consultores responsables: **JORGE LEE LEÓN, GLADYS LOURDES BARRIOS** y **JORGE MOSQUERA**, y de los consultores naturales **KELLY GÓMEZ, ÁLVARO BRIZUELA** y **VILKA SZBOTKA**, debidamente inscritos en el Registro de Consultores idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, a través de las Resoluciones **IRC-006-2014** (Act.DEIA-ARC-021-2024), **IRC-034-2001** (Act.DEIA-ARC-100-2023), **IRC-070-2007** (Act.DEIA-ARC-015-2024), **IRC-018-2007** (Act.DEIA-ARC-022-2024), **DEIA-IRC-037-2021** (Act.DEIA-ARC-084-2024), **IRC-035-2003** (Act.DEIA-ARC-075-2023) y **DEIA-IRC-113-2021**, respectivamente (fs.1-24);

Que de acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), la primera y segunda información Aclaratoria, el proyecto consiste en un desarrollo residencial, el cual contempla la construcción de un (1) edificio de uso mixto (comercial/residencial) de diez (10) niveles, que albergará un total de ciento veinte (120) personas y nueve (9) edificios residenciales de doce (12) pisos cada uno, con un total de ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos por torre, los edificios residenciales tienen un total de ciento cincuenta y ocho (158) estacionamientos y los edificios comerciales-residenciales tendrán un total de ciento treinta y dos (132) estacionamientos. El acceso se realizará por la carretera Chivo-Chivo. Igualmente, el proyecto contará con áreas de uso público como: parques infantiles, áreas deportivas, y áreas para actividades al aire libre. Adicionalmente, se prevé la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), para el manejo de las aguas residuales provenientes del proyecto;

Que se propone el uso de explosivos en el área #1, área #2, área #3 y área #4. Dentro del alcance del proyecto no se contempla el empleo de explosivos para el área #1, debido a la proximidad de las viviendas al área propuesta por dicha actividad. Por su parte, para el uso de explosivos en el área #2, área #3 y área #4, se mantendrá un área segura de cien (100) metros de las viviendas aledañas como lo establece el Plan de Voladura aportado. En cuanto a la fuente hídrica de la quebrada La Tesorera que se encuentra próxima a la huella del proyecto, se mantendrá una servidumbre de protección hídrica con una superficie de 0 ha + 3,893.29 m², cumpliendo con lo establecido en la Ley 1 de 3 de febrero de 1994;

Que el proyecto se desarrollará en el corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá, sobre la Finca con Folio Real N°30430706, código de ubicación 8A08, con

Ministerio de Ambiente

Resolución DEIA-IA-_____

Fecha: _____

Página 1 de 13



una superficie actual o resto libre de 7 ha + 9,544 m² + 85 dm², de la cual se utilizará su totalidad, propiedad del Promotor, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

COORDENADAS DEL POLÍGONO DEL PROYECTO		
SUPERFICIE: 7 ha + 9,544.85 m²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1002110.384	661537.891
2	1002108.268	661566.885
3	1002117.078	661608.332
4	1002136.369	661641.138
5	1002076.916	661676.474
6	1002062.965	661693.901
7	1002048.111	661715.483
8	1002041.154	661738.827
9	1002040.368	661748.562
10	1002022.538	661745.935
11	1001985.518	661756.665
12	1001964.058	661763.815
13	1001937.158	661787.565
14	1001897.248	661786.042
15	1001884.398	661783.772
16	1001849.398	661780.972
17	1001820.038	661785.262
18	1001806.958	661786.085
19	1001779.288	661805.085
20	1001750.018	661831.175
21	1001733.088	661827.345
22	1001673.838	661872.592
23	1001658.708	661871.405
24	1001625.408	661885.342
25	1001577.068	661903.102
26	1001551.353	661915.005
El resto de las coordenadas correspondientes al polígono del proyecto se encuentran en la página 810 del EsIA.		
COORDENADAS DE LA PTAR		
ÁREA: 0 ha + 3,893.29 m²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1001521	661864.9
2	1001529	661882.3
3	1001517	661887.9
4	1001529	661914.2
5	1001521	661914.8
El resto de las coordenadas de la PTAR se encuentran en el archivo digital adjunto en la foja 24 del expediente administrativo.		
PUNTO DE DESCARGA DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE LAS AGUAS		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1001458.16	661969.86
COORDENADAS DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA LA TESORERA		
ÁREA: 0 ha + 3,893.29 m²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1002067.51	661823.11
2	1002052.16	661812.89
3	1002043.84	661809.6
4	1002028.04	661805.95
5	1002020.83	661799.2
6	1002013.05	661787.25
7	1002002.13	661780.36
8	1001985.17	661780.05

Red



9	1001977.27	661792.24
10	1001975.34	661798.48
11	1001973.5	661800.87
ÁREA DE CONSERVACIÓN 1 SUPERFICIE: 0 ha + 2,683.36 m²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	661645.83	1001868.08
2	661655.37	1001868.28
3	661666.35	1001868.33
4	661684.32	1001871.04
5	661697.86	1001872.28
ÁREA DE CONSERVACIÓN 2 SUPERFICIE: 0 ha + 5,810.16 m²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	661749.059	1001645.268
2	661757.019	1001643.646
3	661769.999	1001636.898
4	661778.268	1001640.164
5	661780.033	1001636.516
El resto de las coordenadas de las áreas de conservación 1 y 2 se encuentran en el archivo digital adjunto en la foja 454 del expediente administrativo.		

Que luego de verificar que el estudio presentado, cumpliera con los contenidos mínimos, se elaboró el Informe de Revisión de Contenidos Mínimos de Estudio de Impacto Ambiental, calendado 13 de marzo de 2025, mediante el cual se recomienda la admisión de solicitud de evaluación del EsIA, Categoría II. En virtud de lo anterior, mediante el **PROVEÍDO DEIA 020-1303-2025** de 13 de marzo de 2025, el Ministerio de Ambiente admite a la fase de evaluación y análisis el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del proyecto denominado “**PH TORRES DEL NORTE**”, y en atención a lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente (fs.32-35);

Que como parte del proceso de evaluación, se remitió el referido Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), Ministerio de Cultura (MiCULTURA), Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Ministerio de Salud (MINSAL), Ministerio de Obras Públicas (MOP), Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), y a la Unidad Ambiental Municipal (UAM) Municipio de San Miguelito, con la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0035-1803-2025**; y a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, Dirección de Política Ambiental (DIPA), Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad (DAPB), Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), Dirección de Información Ambiental (DIAM), Dirección Forestal (DIFOR) y a la Dirección de Cambio Climático (DCC), con el **MEMORANDO-DEEIA-0160-1803-2025** (fs.36-49);

Que mediante nota No. **017-DEPROCA-2025**, recibida el 21 de marzo de 2025, el IDAAN remite sus observaciones referentes a la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, señalando entre otros que: “...Tras la revisión del estudio disponible en el portal de PREFASIA de MiAmbiente, en el Anexo 14.5, se ha observado que no se especifican las coordenadas geográficas correspondientes a la ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, ni el punto de descarga...” (fs.50-51);

Que mediante nota **DIPA-134-2025**, recibida el 24 de marzo de 2025, DIPA remite sus observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, indicando entre otros que: “...Se le recomienda al consultor incluir los costos de gestión ambiental en el Flujo de Fondos del análisis económico. La estimación de los indicadores de viabilidad socioeconómica y ambiental se realizó con datos provisionales de costos de gestión ambiental, basados en proyectos similares.” (fs.52-53);




Que mediante nota **14.120.0-058-2025**, recibida el 27 de marzo de 2025, el **MIVIOT** remite sus observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, señalando entre otros que: “...*Encontramos objeciones dentro de nuestra competencia en el aspecto de ordenamiento territorial. Deberá cumplir con los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, y las normativas ambientales vigentes*” (fs.54-56);

Que mediante nota **MC-DNPC-PCE-N-N°244-2025**, recibida el 27 de marzo de 2025, **MiCultura** remite sus observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, indicando entre otros que: señala lo siguiente: “...*Sobre el particular, el consultor cumplió con la evaluación del Criterio 5 del artículo 22 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024...*” (fs.57-58);

Que mediante nota **SAM-136-2025**, recibida el 28 de marzo de 2025, el **MOP** remite sus observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, señalando entre otros que: “...*En el Estudio no se especifican las vías que serán utilizadas para el transporte de materiales y equipos... Contar con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del MOP, (especificando la servidumbre de las calles y cuerpos de agua), antes de iniciar obra, para la construcción de calles internas, obra de drenaje, etc... Presentar las técnicas de ingeniería que se utilizarán para el control de erosión y sedimentos...*” (fs.59-65);

Que mediante nota N.º **MSM-DGA-039-2025**, recibida el 28 de marzo de 2025, el **Municipio de San Miguelito** remite sus comentarios al Estudio de Impacto Ambiental, indicando entre otros que: “...*En la sección 4.8 “Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto” ...En la documentación revisada, no se evidencia la presentación de la previa básica ni la certificación emitida por la Gerencia Metropolitana del IDAAN...*” (fs.66-70);

Que mediante **MEMORANDO DCC-331-2025**, recibido el 31 de marzo de 2025, la **DCC** remite sus comentarios al Estudio de Impacto Ambiental, señalando entre otros que: “...*El consultor debe identificar los posibles riesgos climáticos, utilizar como ejemplo la tabla 3... Recomendamos ajustar y colocar el contenido con base a la guía mencionada. En el punto 5.8.1 se hace una descripción de las condiciones climáticas del área del proyecto, pero no una ponderación de sensibilidad, amenaza y riesgo... El consultor/promotor deberá ajustar/actualizar el Plan de Monitoreo de acuerdo con los comentarios del punto ii... se recomienda que las medidas de mitigación se presenten siguiendo el formato de la tabla 7, de la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental, aprobada por la Resolución DM-0113-2024...*” (fs.71-74);

Que mediante **MEMORANDO DSH-0201-2025**, recibido el 03 de abril de 2025, **DSH** remite sus comentarios al Estudio de Impacto Ambiental, indicando entre otros que: “...*Al no existir cuerpos hídricos loticos dentro del polígono propuesto para el desarrollo de este proyecto, la Dirección de Seguridad Hídrica expresa no tener comentarios, en la revisión documental de este EsIA, sin embargo existe una fuente superficial colindante, por lo tanto se deberá cumplir con la normativa vigente Ley 1 del 3 de febrero de 1994, sobre los márgenes de protección...*” (fs.82-84);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-0653-2025**, recibido el 04 de abril de 2025, **DIAM** informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: “*Puntos: Punto de descarga de la PTAR, Muestreo y análisis de aguas superficiales, Muestreo y análisis de suelos, Olfatometría de campo, Vibración Ambiental, Ruido Ambiental y Calidad de aire; Polígono del proyecto: Superficie: 7 ha + 9,545.08 m²; Polígono de la PTAR: Superficie: 0 ha + 3,893.29 m²; Cobertura Boscosa y uso del suelo año 2021: Bosque latifoliado mixto secundario; División Política Provincia: Panamá, Distrito: San Miguelito, Corregimiento: Omar Torrijos; Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP): Fuera de los límites de áreas protegidas...*” (fs.85-87);

Que mediante **MEMORANDO DRPM-131-2025** y **MEMORANDO-DRPM-133-2025**, ambos recibidos el 14 de abril de 2025, la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá

Metropolitana remite la siguiente documentación relacionada con la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental (fs.88-99):

- Informe Técnico de Inspección DRPM-SEIA-No. 003-07-04-2025, elaborado por la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, señalando entre otros que: *“...Luego de la inspección ocular realizada al área correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental..., continuar con el proceso evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental presentado, cumpliendo las normas y leyes vigentes”*;
- Informe Técnico de Inspección No. DRPM-SOSH-029-2025, confeccionado por la Sección Operativa de Seguridad Hídrica, indicando entre otros que: *“...Debe cumplir Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019... Debe cumplir con los artículos 23 y 24 de la Ley N°1 de 3 de febrero de 1994... Cumplir con las con las recomendaciones y conclusiones establecidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico presentes Anexo 14.10 del Estudio de Impacto Ambiental...”*;

Que mediante **MEMORANDO-DIFOR-205-2025**, recibido el 14 de abril de 2025, **DIFOR** remite sus comentarios al Estudio de Impacto Ambiental, señalando entre otros que: *“... Con base en la revisión del Estudio presentado, somos de la opinión que el estudio indica los tipos de vegetación presentes en el área de estudio; sin embargo, no se especifica la superficie por tipo de vegetación sobre la cual se pretende desarrollar el proyecto, en consecuencia consideramos sensato solicitar una ampliación en este punto. Además, es necesario indicar en la metodología del inventario el criterio técnico utilizado para realizar dicho inventario, además, se debe calcular el volumen en m³ de los árboles inventariados”* (fs.100-105);

Que mediante **MEMORANDO-DAPB-0725-2025**, recibido el 21 de abril de 2025, **DAPB** remite sus comentarios al Estudio de Impacto Ambiental, indicando entre otros que: *“Las metodologías de campo para el registro de especies de fauna fueron bien implementadas. En caso de aprobarse el Estudio de Impacto Ambiental, se deberá presentar el Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora Silvestre...”* (fs.106-107);

Que mediante nota **sin número**, recibida el 23 de abril de 2025, el Promotor hace entrega de las publicaciones del aviso de consulta pública, realizadas a través del diario de circulación nacional *“El Siglo”*, los días 15 de abril de 2025 (Primera publicación) y 16 de abril de 2026 (Última publicación). Cabe señalar que durante el período de consulta pública no se recibieron observaciones o comentarios al respecto (fs.108-111);

Que mediante nota **sin número**, recibida el 24 de abril de 2025, el Promotor hace entrega de las publicaciones del aviso de consulta pública, realizadas a través de la red social *Instagram*, los días 22 de abril de 2025 (Primera publicación) y 23 de abril de 2025 (Última publicación). Cabe señalar que durante el período de consulta pública no se recibieron observaciones o comentarios al respecto (fs.112-114);

Que mediante nota **MC-DNPC-PCE-N-N°331-2025**, recibida el 25 de abril de 2025, el Ministerio de Cultura (**MiCultura**), remite sus comentarios a la Inspección realizada al proyecto, señalando entre otros que: *“...Antes de iniciar los movimientos de tierra del proyecto, el arqueólogo debe realizar un levantamiento de la ruta del Camino Real localizada en el proyecto, a fin de conocer su trazado dentro del polígono y evaluar y cuantificar la magnitud del impacto del proyecto sobre la ruta colonial... Establecer un área de amortiguamiento para proteger y salvaguardar la ruta de Camino Real en el proyecto, el cual debe cumplir con los 15 metros a cada lado desde el centro de la ruta...”* (fs.115-118);

Que mediante nota **sin número**, recibida el 25 de abril de 2025, el Promotor hace entrega del aviso de consulta pública, fijado en el Municipio de San Miguelito el día 22 de abril de 2025 y desfijado el 24 de abril de 2025. Cabe señalar que durante el período de consulta pública no se recibieron observaciones o comentarios al respecto (fs.119-120);

Que la Unidad Ambiental Sectorial (UAS) del Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), no remitió sus observaciones al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA); mientras que la UAS del Ministerio de Salud (MINSA), sí remitió sus observaciones al EsIA, sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno. Por lo que se les aplica el contenido del artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, que establece que: “...en caso de que las UAS, Municipales y las Administraciones Regionales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”;

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0057-2005-2025** de 20 de mayo de 2025, notificada el 07 de julio de 2025, se le solicita al Promotor del proyecto la Primera Información Aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental (fs.121-130);

Que mediante nota **sin número**, recibida el día 28 de julio de 2025, el Promotor hace entrega de la respuesta de la Primera Información Aclaratoria, requerida con la nota DEIA-DEEIA-AC-0057-2005-2025 (fs.131-317);

Que en seguimiento al proceso de evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, se envió la información aportada por el Promotor en respuesta a la Primera Información Aclaratoria a la Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), Dirección de Información Ambiental (DIAM), Dirección Forestal (DIFOR), Dirección de Cambio Climático (DCC) y a la Dirección de Política Ambiental (DIPA), con el **MEMORANDO-DEEIA-0469-3007-2025**; mientras que a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), Ministerio de Cultura (MiCultura), Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacionales (IDAA), y al Ministerio de Salud (MINSA), así como al **Municipio de San Miguelito**, con la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0097-3007-2025** (fs.318-327);

Que mediante nota **14.1204-185-2025**, recibido el 05 de agosto de 2025, el MIVIOT remite sus comentarios a la respuesta de la Primera Información Aclaratoria del EsIA, indicando entre otros que: “...En cuanto a nuestra competencia, en los anexos incluye Nota s/n del 29 de noviembre de 2024, dirigida al Director de Ordenamiento Territorial donde solicita el cambio de uso de suelo del Macro Lote ML-29, ubicado en Folio Real 30430706: Deberá presentar la certificación obtenida...” (fs.328-329);

Que mediante nota N.º **MSM-DS-940-2024**, recibida el 07 de agosto de 2025, el **Municipio de San Miguelito**, remite sus comentarios a la respuesta de la Primera Información Aclaratoria del EsIA, señalando entre otros que: “...Solicitar la implementación de medidas de mitigación adecuadas para contrarrestar los impactos negativos derivados de los movimientos de tierra con voladura. Incluir nuevamente las preguntas realizadas a la alcaldía, pues no fueron incluidas en la nota y, por lo tanto, no se respondieron” (fs.331-335);

Que mediante nota **DIPA-328-2025**, recibida el 08 de agosto de 2025, **DIPA** remite sus comentarios a la respuesta de la Primera Información Aclaratoria del EsIA, indicando entre otros que: “...Hemos verificado que fue atendida la recomendación emitida por la Dirección de Política Ambiental el 21 de marzo de 2025, mediante Nota DIPA-134-2025. Por lo tanto, no tenemos más recomendaciones sobre el ajuste económico por impactos y externalidades sociales y ambientales de este proyecto” (fs.339);

Que mediante **MEMORANDO DIFOR-522-205-2025**, recibido el 08 de agosto de 2025, **DIFOR** remite sus comentarios a la respuesta de la Primera Información Aclaratoria del EsIA, señalando entre otros que: “...Con base en el análisis técnico (opinión técnica) descrito... concluimos que no es viable para esta dirección la propuesta de eliminar 6.67 hectáreas de bosque secundario de desarrollo intermedio señalado en el estudio sometido a evaluación...” (fs.340-344)

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-1875-2025**, recibido el 13 de agosto de 2025, **DIAM** remite sus comentarios a la respuesta de la Primera Información Aclaratoria del EsIA, indicando entre otros que: “...le informamos que los datos o tablas de coordenadas entregados en la hoja de Excel necesitan ser editadas de manera correcta...” (fs.345-346);



Que mediante **MEMORANDO-DSH-0851-2025**, recibido el 14 de agosto de 2025, **DSH**), remite el Informe Técnico No. DSH-231-2025, referente a la respuesta de la Primera Información Aclaratoria del EsIA, señalando entre otros que: *"...Según la información presentada, se respetarán los márgenes de protección y así mismo se hicieron simulaciones ante cualquier evento de máxima crecida, para el proyecto y según lo entregado no representa riesgo... Luego del análisis de la respuesta a la primera información aclaratoria el EsIA del proyecto... indicamos que este proyecto cumple con la información solicitada"* (fs.347-349);

Que mediante **MEMORANDO-DCC-1161-2025**, recibido el 14 de agosto de 2025, **DCC** remite sus comentarios a la respuesta de la Primera Información Aclaratoria del EsIA, indicando entre otros que: *"... Se recomienda agrupar las medidas de adaptación en función de la amenaza a la que se busca atender para evitar interpretaciones inexactas... no se observan medidas específicas para reducir la vulnerabilidad ante incendios, una amenaza que se presenta en la sección 5.8.3... El promotor no ha presentado de manera precisa y detallada las medidas de mitigación correspondientes a las categoría y fuentes de emisión identificadas..."* (fs.350-351);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0511-1808-2025** de 18 de agosto de 2025, se solicita a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), en seguimiento al MEMORANDO-DEEIA-0160-1803-2025 y al MEMORANDO-DEEIA-0469-3007-2025, verificar las coordenadas que permitan determinar, la ubicación del proyecto, puntos de monitoreo y todos sus componentes, correspondientes al EsIA, la cual incluya cobertura boscosa, uso de suelo, cuencas hidrográficas, topografía, áreas protegidas e imagen satelital (fs.352);

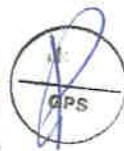
Que mediante **MEMORANDO-DIAM-1971-2025**, recibido el 28 de agosto de 2025, **DIAM** informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: *"Datos Puntuales: Edificios, Monitoreo de Calidad de aire, Punto de descarga de la PTAR; TDN Drenajes 1km + 864.13 m; Área de protección de la Quebrada Superficie: 1 ha + 9,5093.23 m²; Área a utilizar de la finca 57976: Superficie: 0 ha + 2,395.28 m²; TDN-PTAR: 0 ha + 3,893.29 m²; TDN- PTAR Portátil: 0 ha +0244.87. m²; TDN PTAR Tina: 0 ha + 1,858.79 m²; TDN Área 1: 0 ha + 2,761.29 m²; TDN Área 2: 1 ha + 5,165.03 m²; TDN Área 3: 0 ha + 8,815.82 m²; TDN Área 4: 0 ha + 6,056.71 m²; Cobertura boscosa y uso de suelo, año 2021: Bosque latifoliado mixto secundario; División Política Provincia: Panamá, Distrito San Miguelito, Corregimiento: Omar Torrijos; Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP): Fuera de los límites de áreas protegidas..."* (fs.353-355);

Que la Unidad Ambiental Sectorial (UAS) del Ministerio de Salud (**MINSA**), no remitió sus observaciones a la Primera Información Aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA); mientras que las UAS del Ministerio de Cultura (**MiCultura**) y del Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacionales (**IDAAN**), sí remitieron sus observaciones al EsIA, sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno. Por lo que se les aplica el contenido del artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, que establece que: *"...en caso de que las UAS, Municipales y las Administraciones Regionales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental..."*;

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0144-1310-2025** de 13 de octubre de 2025, notificada el 23 de octubre de 2025, se le solicita al Promotor del proyecto la Segunda Información Aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental (fs.356-359);

Que mediante nota **sin número**, recibida el día 18 de noviembre de 2025, el Promotor hace entrega de la respuesta a la Segunda Información Aclaratoria del EsIA, requerida a través de la nota DEIA-DEIA-DEEIA-AC-0144-1310-2025 (fs.360-434);

Que en el marco del proceso de evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, se envió la información presentada por el Promotor en respuesta a la Segunda Información Aclaratoria a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**) con el **MEMORANDO-DEEIA-0782-2011-2025**, a la Dirección Forestal (**DIFOR**) con el **MEMORANDO-DEEIA-0783-2011-2025**, y a la Dirección de Cambio Climático (**DCC**) con el **MEMORANDO-DEEIA-0784-2011-2025**. Asimismo, se le



envió a la Unidad Ambiental Municipal (UAM) del **Municipio de San Miguelito**, con la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0180-2011-2025** (ver fojas 435 a la 438 del expediente administrativo).

Que mediante nota N°. **MSM-DS-1436-2025**, recibida el 27 de noviembre de 2025, el **Municipio de San Miguelito** remite sus comentarios a la respuesta de la Segunda Información Aclaratoria del EsIA, señalando entre otros que: “...*Prohibir el uso de la técnica de voladora, especialmente en el Área, ya que las distancias a las viviendas más cercanas son menos del 50% de distancia mínima recomendada por el propio plan de voladora del proyecto...*” (fs.439-443);

Que mediante **MEMORANDO DIFOR-743-2025**, recibido el 01 de diciembre de 2025, **DIFOR** remite el Informe Técnico DIFOR-EIA-036-2025, relacionado a la respuesta de la Segunda Información Aclaratoria del EsIA, indicando entre otros que: “...*Con base en la revisión de la segunda información aclaratoria, concluimos que se ha verificado la superficie a conservar, misma que ha sido plasmada en el Master Plan con sus coordenadas de referencia, por lo tanto, damos por aceptada dicha información y no tenemos objeción en lo que al tema forestal concierne...*” (fs.444-448);

Que mediante **MEMORANDO-DCC-1621-2025**, recibido el 09 de diciembre de 2025, la **DCC** remite sus comentarios a la respuesta de la Segunda Información Aclaratoria del EsIA, señalando entre otros que: “...*No se tienen comentarios adicionales por parte de adaptación y mitigación...*” (fs.449-450);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-2700-2025**, recibido el 19 de diciembre de 2025, **DIAM** informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: “*Coordenadas de la finca N° 30430706: Superficie: 7 ha + 9,545.08 m²; Área de Conservación 1: Superficie: 0 ha + 2,683.46 m², Área de Conservación 2: Superficie: 0 ha + 5,805.89 m²; Coordenadas del área 1: Superficie: 0 ha + 2,760.66 m²; Coordenadas del área 2: Superficie: 0 ha + 6,039.53 m²; Coordenadas del área 3: Superficie: 1 ha + 4,058.77 m²; Coordenadas del área 4: Superficie: 1 ha + 6,008.52 m², División Política Administrativa Provincia: Panamá, Distrito: San Miguelito; Corregimiento: Omar Torrijos. Cobertura Boscosa y Uso de Suelo 2021: Bosque latifoliado mixto secundario, Vegetación herbácea, Áreas Poblada; Capacidad Agrológica: Tipo VIII, Tipo VI; Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP): Fuera de los Límites de Área Protegidas...*” (fs.451-453);

Que mediante nota **sin número**, recibida el 29 de diciembre de 2025, el Promotor luego de la revisión de la plataforma **PREFASIA**, hace entrega de archivo digital con las coordenadas geográficas y planos actualizados de las áreas de protección y con posibilidad de uso de explosivos, relacionados con el proyecto (fs.454-455);

Que mediante **MEMORANDO No. MIAMBIENTE-2025-002070** de 31 de diciembre de 2025, se le solicita a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), verificar mediante cartografía las superficies del polígono del proyecto, áreas de voladura y áreas de conservación, en base a las coordenadas aportadas por el Promotor (fs.456);

Que mediante **MEMORANDO No. MIAMBIENTE-2026-000332**, recibido el 13 de enero de 2026, **DIAM** informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: “*Área 1: Superficie: 0 ha + 2,760.66 m²; Área 2: Superficie: 0 ha + 5,899.95 m²; Área 3: Superficie: 1 ha + 3,593.96 m²; Área 4: Superficie: 0 ha + 4,602.52 m²; Área de Conservación 1: Superficie: 0 ha + 2,683.36 m²; Área de conservación 2: Superficie: 0 ha + 5,810.16 m²; Polígono del proyecto: Superficie: 7 ha + 9,545.08 m²; División Política Administrativa: Provincia: Panamá, Distrito: San Miguelito; Corregimiento: Omar Torrijos; Cobertura Boscosa y Uso de Suelo 2021: Bosque latifoliado mixto secundario, Vegetación herbácea, Área Poblada; Capacidad Agrológica: Tipo VIII, Tipo VI; Cuenca Hidrográfica: No.142, Ríos entre el Caimito y el Juan Díaz; Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP): Fuera de los Límites de Áreas Protegidas...*” (fs.457-459);

Que luego de la evaluación integral e interinstitucional del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, correspondiente al proyecto denominado “**PH TORRES DEL NORTE**”, cuyo

promotor es la sociedad **INMOBILIARIA LA TESORERA S.A.**, mediante el Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental de 16 de enero de 2026, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio de Impacto Ambiental cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera viable el desarrollo de dicha actividad (fs.460-491);

Que mediante la Ley 8 de 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, así como su modificación el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024, establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente,

En mérito de lo antes expuesto, el suscrito Ministro de Ambiente, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del proyecto denominado **"PH TORRES DEL NORTE"**, cuyo promotor es la sociedad anónima **INMOBILIARIA LA TESORERA S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido Estudio de Impacto Ambiental, la primera y segunda información aclaratoria y el informe técnico de evaluación, respectivo, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

Artículo 2. ADVERTIR al Promotor, 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 al Promotor, 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, la Primera y Segunda Información Aclaratoria y el Informe Técnico de Evaluación respectivo, tendrá que:

- a. 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 en la resolución que lo aprueba, el cual deberá permanecer hasta la implementación del Plan de Cierre.
- b. Advertir al Promotor del proyecto que deberá comunicar por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, dentro de un plazo no menor de treinta (30) días hábiles, la fecha de inicio de obras.
- c. Contar previo inicio de obras, con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas (específicamente para la construcción de servidumbre de las calles internas).
- d. Contar previo inicio de obras, con la actualización de la previa básica de interconexión otorgada por la autoridad competente para abastecer de agua al proyecto, y presentarlo en el primer informe de seguimiento correspondiente.
- e. Previo inicio de obras, contar con la aprobación del Plan de Voladura por la Dirección

Institucional de Seguridad Pública (DIASP), y presentar las evidencias en el respectivo informe de seguimiento.

- f. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003 de 12 de junio del 2003, para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, establezca el monto y de acuerdo a la superficie eliminada y al tipo de vegetación, e incluirlo en el informe de seguimiento correspondiente.
- g. Contar con los permisos de tala/poda de árboles/arbustos, otorgada por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, en cumplimiento con la Resolución N° DM-0055-2020 de 7 de febrero de 2020, *“Que faculta a los jefes de agencias del Ministerio de Ambiente para que, en coordinación con los directores regionales de ésta, autoricen la tala o poda de árboles/arbustos por razones distintas a los denominados permisos de subsistencia y domésticos, emitan guía de transporte y efectúen los registros estadísticos y se dictan otras disposiciones”*.
- h. Contar con el Plan de Compensación Ambiental, establecido en la Resolución DM-0215-2019 de 21 de junio de 2019, *“Que define las áreas de interés para la compensación ambiental relacionada a los proyectos obras, o actividades sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental y dicta otras disposiciones”*, aprobado por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, cuya implementación será monitoreada por esta Dirección. El Promotor será estrictamente responsable por el cumplimiento del Plan de Compensación Ambiental aprobado, por un período de cinco (5) años”.
- i. Contar con la aprobación del Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna Silvestre aprobado por la Sección de Áreas Protegidas y Biodiversidad del Ministerio de Panamá Metropolitana, conforme a las disposiciones de la Resolución AG-0292-2008 de 14 de abril de 2008, *“Por la cual se establecen los requisitos para los Planes de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre”* (G.O. 26063).
- j. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbres de la quebrada La Tesorera que se encuentra colindante a el polígono del proyecto, que comprende dejar una franja de bosque no menor de diez (10) metros y cumplir con la Resolución JD-05-98 de 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal), en referencia a la protección de la cobertura boscosa, en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua.
- k. Cumplir con las recomendaciones emitidas por el Ministerio de Cultura (MiCultura) a través de la nota MC-DNPC-PCE-N-N°244-2025, en atención a los hallazgos arqueológicos identificados mediante la implementación de un Plan de Manejo Arqueológico.
- l. Cumplir con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Cambio Climático (DCC) del Ministerio de Ambiente, de acuerdo a lo indicado MEMORANDO DCC-1621-2025, referente a las medidas adaptación, huella de carbono, inventario de gases de efecto invernadero, entre otros.
- m. Cumplir con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad (DAPB), a través del MEMORANDO-DAPB-0725-2025, en cuanto al rescate y reubicación de orquídeas (Orchidaceae) que se encuentran creciendo de manera epífita sobre los árboles, conforme a la Resolución DM-0657-2016 de 16 de diciembre de 2016.
- n. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019, *“Medio Ambiente y protección de la salud, seguridad, calidad de agua, descarga de efluentes líquidos”*

cuerpos y masas de aguas continentales y marinas”

- o. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-21-2019, “*Definiciones y requisitos generales para agua potable*”.
- p. Cumplir con lo establecido en la Ley 276 de 30 de diciembre de 2021, “*Que regula la gestión integral de residuos sólidos en la República de Panamá y dicta otras disposiciones*”.
- q. Contar con los permisos y/o autorizaciones debidamente aprobadas por las autoridades e instituciones correspondientes.
- r. Resolver los conflictos que sean generados o potenciados en las diferentes etapas de desarrollo del proyecto, actuando siempre de buena fe mostrando su mejor disposición, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto. Los resultados deberán ser incluidos en los respectivos informes de seguimiento.
- s. Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar en el área, señalar el lugar de operaciones y la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- t. Solicitar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, los permisos de uso de agua, en cumplimiento del Decreto Ley N° 35 de 22 de septiembre de 1966 que “*Reglamenta el Uso de las Aguas*”; Decreto Ley No. 75 de 04 de junio de 2008, “*Por la cual se dicta la norma de calidad ambiental y niveles de calidad para las aguas continentales de uso recreativo con y sin contrato directo*”; y el Decreto Ejecutivo No. 70 de 27 de julio de 1973, “*Reglamenta los Permisos y Concesiones para Uso de Aguas*”.
- u. Cumplir con la Ley 24 de 7 de junio de 1995 “*Por la cual se establece la legislación de Vida Silvestre en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones*”; y la Ley 39 de 24 de noviembre de 2005, “*Que modifica y adiciona artículos a la Ley 24 de 7 de junio de 1995 sobre Vida silvestre*”.
- v. Realizar análisis de calidad de agua de la quebrada La Tesorera, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción del proyecto y presentar los resultados en el informe de seguimiento correspondiente.
- w. Realizar monitoreo de ruido ambiental y vibraciones, cada seis (6) meses, y durante cada evento de voladura, en la etapa de construcción e incluir los resultados en el informe de seguimiento correspondiente.
- x. Realizar monitoreo de calidad de aire ambiental, cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimientos.
- y. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y uno (1) cada año por un período de cinco (5) años durante la etapa de operación, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), en la primera y segunda información aclaratoria, en el informe técnico de evaluación y la resolución de aprobación. Este informe debe ser presentado en forma digital y coordinar su entrega de acuerdo a metodología establecida por la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental (DIVEDA) y debe ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del Promotor.



Artículo 5. ADVERTIR al Promotor que no podrá utilizar explosivos en el área #1, y tendrá que mantener un área segura de cien (100) metros alrededor de las áreas de voladuras #2, #3 y #4, con respecto a las viviendas aledañas como lo establece el Plan de Voladura aportado.

Artículo 6. ADVERTIR al Promotor que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto "PH TORRES DEL NORTE", de conformidad con el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación.

Artículo 7. ADVERTIR al Promotor, que la presente Resolución Ambiental tendrá vigencia de dos (2) años no prorrogables, contados a partir de la notificación de esta, para el inicio de la fase de construcción/ejecución de la actividad, obra o proyecto.

Artículo 8. ADVERTIR al Promotor, que si durante la fase de desarrollo, construcción y operación del Proyecto, provoca o causa algún daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme al Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

Artículo 9. NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, a la sociedad anónima INMOBILIARIA LA TESORERA S.A.

Artículo 10. ADVERTIR que, contra la presente resolución, la sociedad anónima INMOBILIARIA LA TESORERA S.A., podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

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

Dada en la ciudad de Panamá, a los diecinueve (19) días, del mes de marzo, del año dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

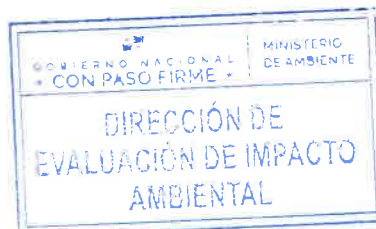
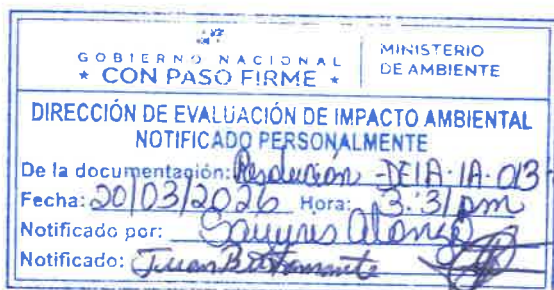

JUAN CARLOS NAVARRO

Ministro




GRACIELA PALACIOS S.

Directora de Evaluación de Impacto Ambiental



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: "PH TORRES DEL NORTE".

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: INMOBILIARIA LA TESORERA S.A.

Cuarto Plano: **ÁREA DEL POLÍGONO DEL PROYECTO: 7 has + 9,544.85 m².**

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE,
MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 1A-013-2026 DE
19 DE marzo DE 2026.

Recibido por: JUAN G. BUSTAMANTE B
Nombre y apellidos
(en letra de molde)


Firma

E-8-151889
Cédula

20-03-2026
Fecha



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

I. DATOS GENERALES

FECHA:	16 DE ENERO DE 2026
NOMBRE DEL PROYECTO:	PH TORRES DEL NORTE
PROMOTOR:	INMOBILIARIA LA TESORERA, S. A
CONSULTORES:	ITS HOLDING SERVICES, S.A. (IRC-006-2014) JORGE LEE LEÓN (IRC-034-2001) GLADYS BARRIOS (IRC-070-2007) JORGE MOSQUERA (IRC-018-2007) KELLY GÓMEZ (DEIA-IRC-037-2021) ÁLVARO BRIZUELA (IRC-035-2003) VILKA SZOBOTKA (DEIA-IRC-113-2021)
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO OMAR TORRIJOS, DISTRITO DE SAN MIGUELITO, PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. ANTECEDENTES

El día 06 de marzo de 2025, la sociedad **INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.**, cuyo Representante legal es el señor **JUAN BUSTAMANTE**, varón colombiano, mayor de edad, con número de pasaporte No. **E-8-151889**, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II denominado: "**PH TORRES DEL NORTE**", a desarrollarse en el corregimiento Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora **ITS HOLDING SERVICES, S.A.** persona jurídica, siendo los consultores responsables: **JORGE LEE LEÓN, GLADYS BARRIOS, JORGE MOSQUERA** y de los consultores naturales **KELLY GÓMEZ, ÁLVARO BRIZUELA** y **VILKA SZOBOTKA**, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las resoluciones: **IRC-006-2014, IRC-034-2001, IRC-070-2007, IRC-018-2007, DEIA-IRC-037-2021, IRC-035-2003** y **DEIA-IRC-113-2021**; respectivamente.

Mediante **PROVEIDO DEIA 020-1303-2025**, del 13 de marzo de 2025, (visible en la fojas 34 y 35 del expediente administrativo), el Ministerio de Ambiente, admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría II, del proyecto denominado "**PH TORRES DEL NORTE**", y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

De acuerdo al EsIA, el proyecto consiste en un desarrollo residencial, donde se contempla la construcción de un (1) edificio de uso mixto (comercial/residencial) de 10 niveles, que albergará un total de 120 personas y nueve (9) edificios residenciales de 12 pisos cada uno, con un total de 144 apartamentos por torre. Los Edificios Residenciales tienen un total de 158 estacionamientos y los Edificios Comerciales-Residenciales tendrán un total de 132 estacionamientos. El acceso se realizará por la carretera Chivo-Chivo. El proyecto contará con áreas de uso público como parques infantiles, áreas deportivas, y áreas para actividades al aire libre. Se prevé la construcción de una Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) para el manejo de las aguas residuales provenientes del proyecto.

El estudio propone el uso de explosivos en el área 1, área 2, área 3 y área 4. Dentro del alcance del proyecto no se contempla el empleo de explosivos para el área #1, debido a la proximidad de las viviendas al área propuesta por dicha actividad. Y para el uso de explosivos en el área 2, área 3 y área 4, tendrá que mantener un área segura de 100 metros de las viviendas aledañas como lo establece el Plan de Voladura aportado. En cuanto a la fuente hídrica de la quebrada La Tesorera que se encuentra próxima a la huella del proyecto se mantendrá una servidumbre de protección hídrica con una superficie de 0 ha + 3,893.29 m², cumpliendo con lo establecido en la Ley 1 del 3 de febrero de 1994.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto se desarrollará en el corregimiento de Omar Torrijos, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá, sobre la finca con código de ubicación 8A08 Folio Real No. 30430706, con una superficie actual de 7 ha + 9,544 m² + 85 dm², de la cual se utilizará su totalidad propiedad del promotor, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

COORDENADAS DEL POLÍGONO DEL PROYECTO		
SUPERFICIE: 7 ha + 9,544.85 m ²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1002110.384	661537.891
2	1002108.268	661566.885
3	1002117.078	661608.332
4	1002136.369	661641.138
5	1002076.916	661676.474
6	1002062.965	661693.901
7	1002048.111	661715.483
8	1002041.154	661738.827
9	1002040.368	661748.562
10	1002022.538	661745.935
11	1001985.518	661756.665
12	1001964.058	661763.815
13	1001937.158	661787.565
14	1001897.248	661786.042
15	1001884.398	661783.772
16	1001849.398	661780.972
17	1001820.038	661785.262
18	1001806.958	661786.085
19	1001779.288	661805.085
20	1001750.018	661831.175
21	1001733.088	661827.345
22	1001673.838	661872.592
23	1001658.708	661871.405
24	1001625.408	661885.342
25	1001577.068	661903.102
26	1001551.353	661915.005
El resto de las coordenadas correspondientes al polígono del proyecto se encuentran en la página 810 del EsIA.		
COORDENADAS DE LA PTAR		
ÁREA: 0 ha + 3,893.29 m ²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1001521	661864.9
2	1001529	661882.3
3	1001517	661887.9
4	1001529	661914.2



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

5	1001521	661914.8
El resto de coordenadas de la PTAR se encuentran en el archivo digital adjunto en la foja 24 del expediente administrativo.		
PUNTO DE DESCARGA DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE LAS AGUAS		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1001458.16	661969.86
COORDENADAS DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA LA TESORERA ÁREA: 0 ha + 3,893.29 m ²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	1002067.51	661823.11
2	1002052.16	661812.89
3	1002043.84	661809.6
4	1002028.04	661805.95
5	1002020.83	661799.2
6	1002013.05	661787.25
7	1002002.13	661780.36
8	1001985.17	661780.05
9	1001977.27	661792.24
10	1001975.34	661798.48
11	1001973.5	661800.87
ÁREA DE CONSERVACIÓN 1 SUPERFICIE: 0 ha + 2,683.36 m ²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	661645.83	1001868.08
2	661655.37	1001868.28
3	661666.35	1001868.33
4	661684.32	1001871.04
5	661697.86	1001872.28
ÁREA DE CONSERVACIÓN 2 SUPERFICIE: 0 ha + 5,810.16 m ²		
PUNTOS	NORTE	ESTE
1	661749.059	1001645.268
2	661757.019	1001643.646
3	661769.999	1001636.898
4	661778.268	1001640.164
5	661780.033	1001636.516
El resto de coordenadas de las áreas de conservación 1 y 2 se encuentran en el archivo digital adjunto en la foja 454 del expediente administrativo.		

Como parte del proceso de evaluación, se remitió el referido EsIA a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) del Municipio del distrito de San Miguelito, Instituto de Acueductos y



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Alcantarillados Nacionales (IDAAN), Ministerio de Cultura (MiCULTURA), Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Ministerio de Salud (MINSa), Ministerio de Obras Públicas (MOP), Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0035-1803-2025**; y a las Direcciones Nacionales de la Dirección de Política Ambiental (DIPA), la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad (DAPB), Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), Dirección de Información Ambiental (DIAM), Dirección de Forestal (DIFOR), y a la Dirección de Cambio Climático (DCC), mediante **MEMORANDO-DEEIA-0160-1803-2025**; (ver fojas 36 a la 49 del expediente administrativo).

Mediante **Nota No. 017-DEPROCA-2025**, recibida el 21 de marzo de 2025, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), remite sus observaciones referentes a la evaluación del estudio: "*Tras la revisión del estudio disponible en el portal de PREFASIA de MiAmbiente, en el Anexo 14.5, se ha observado que no se especifican las coordenadas geográficas correspondientes a la ubicación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, ni el punto de descarga...*" (ver fojas 50 y 51 del expediente administrativo).

Mediante nota **DIPA-134-2025**, recibida el 24 de marzo de 2025, la Dirección de Política Ambiental (DIPA), luego de la evaluación del estudio señala: "*Se le recomienda al consultor incluir los costos de gestión ambiental en el Flujo de Fondos del análisis económico. La estimación de los indicadores de viabilidad socioeconómica y ambiental se realizó con datos provisionales de costos de gestión ambiental, basados en proyectos similares...*" (ver fojas 52 y 53 del expediente administrativo).

Mediante nota **14.120.0-058-2025**, recibida el 27 de marzo de 2025, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), señala: "*Encontramos objeciones dentro de nuestra competencia en el aspecto de ordenamiento territorial. Deberá cumplir con los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, y las normativas ambientales vigentes*" (ver fojas 54 a la 56 del expediente administrativo).

Mediante nota **MC-DNPC-PCE-N-N°244-2025**, recibida el 27 de marzo de 2025, el Ministerio de Cultura (MiCultura), señala lo siguiente: "*Sobre el particular, el consultor cumplió con la evaluación del Criterio 5 del artículo 22 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024...*" (ver fojas 57 y 58 del expediente administrativo).

Mediante nota **SAM-136-2025**, recibida el 28 de marzo de 2025, el Ministerio de Obras Públicas (MOP), señala lo siguiente: "*...Contar con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del MOP, (especificando la servidumbre de las calles y cuerpos de agua), antes de iniciar obra, para la construcción de calles internas, obra de drenaje, etc... Presentar las técnicas de ingeniería que se utilizarán para el control de erosión y sedimentos.*" (ver fojas 59 a la 65 del expediente administrativo).

Mediante **Nota N.º MSM-DGA-039-2025**, recibida el 28 de marzo de 2025, el **Municipio de San Miguelito**, indica lo siguiente: "*En la sección 4.8 "Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto" ...En la documentación revisada, no se evidencia la presentación de la previa básica ni la certificación emitida por la Gerencia Metropolitana del IDAAN...*" (ver fojas 66 a la 70 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO DCC-331-2025**, recibido el 31 de marzo de 2025, la Dirección de Cambio Climático (DCC), remite **informe técnico DCC-082-2025**, desarrollado por el analista técnico comparte sus conclusiones de la primera revisión del EsIA, solicitando que se mejoren los diferentes puntos y actualizar los resultados de la matriz, Plan de Monitoreo, cronograma y medidas, respecto a adaptación y mitigación (ver fojas 71 a la 74 del expediente administrativo).

Mediante **Nota 026-UAS-SDGSA-2025**, recibida el 3 de abril de 2025, el Ministerio de Salud (MINSa), señala lo siguiente: "*...se reserva el derecho de solicitar cualquiera información adicional del presente Estudio de Impacto Ambiental o durante el desarrollo del proyecto*". Sin embargo, dichos comentarios se remitieron fuera del tiempo oportuno. Por lo que se le aplica el artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, "*...en caso de que las Direcciones Técnicas, y Regionales del Ministerio de Ambiente UAS, Municipales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...*". (ver fojas 75 a la 81 del expediente administrativo).

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Mediante **MEMORANDO DSH-0201-2025**, recibido el 3 de abril de 2025, la Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), señala lo siguiente: *“Al no existir cuerpos hídricos loticos dentro del polígono propuesto para el desarrollo de este proyecto, la Dirección de Seguridad Hídrica expresa no tener comentarios, en la revisión documental de este EsIA, sin embargo existe una fuente superficial colindante, por lo tanto se deberá cumplir con la normativa vigente Ley 1 del 3 de febrero de 1994, sobre los márgenes de protección”* (ver fojas 82 a la 84 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DIAM-0653-2025**, recibido el 4 de abril de 2025, la Dirección de Información Ambiental (DIAM), señala que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: *“Puntos: Punto de descarga de la PTAR, Muestreo y análisis de aguas superficiales, Muestreo y análisis de suelos, Olfatometría de campo, Vibración Ambiental, Ruido Ambiental y Calidad de aire, Polígono del proyecto: superficie: 7 ha + 9,545.08 m², Polígono de la PTAR: superficie: 0 ha + 3,893.29 m², Cobertura Boscosa y uso del suelo año 2021 Bosque latifoliado mixto secundario, División Política Provincia: Panamá, Distrito: San Miguelito, Corregimiento: Omar Torrijos, Fuera de los límites de áreas protegidas...”* (ver fojas 85 a la 87 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DRPM-133-2025**, recibido el 14 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana (DRPM), remite Informe Técnico de Inspección No. DRPM-SOSH-029-2025, de la Sección Operativa de Seguridad Hídrica, y mediante **MEMORANDO DRPM-131-2025**, remite Informe Técnico de Inspección DRPM-SEIA-No. 003-07-04-2025, de la sección de evaluación de impacto ambiental (ver fojas 88 a la 99 del expediente administrativo). Mediante **MEMORANDO-DIFOR-205-2025**, recibido el 14 de abril de 2025, la Dirección de Forestal (DIFOR), señala lo siguiente: *“Con base en la revisión del Estudio presentado, somos de la opinión que el estudio indica los tipos de vegetación presentes en el área de estudio; sin embargo, no se especifica la superficie por tipo de vegetación sobre la cual se pretende desarrollar el proyecto, en consecuencia consideramos sensato solicitar una ampliación en este punto”* (ver fojas 100 a la 105 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DAPB-0725-2025**, recibido el 21 de abril de 2025, la Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad (DAPB), señala lo siguiente: *“Las metodologías de campo para el registro de especies de fauna fueron bien implementadas...”*. (ver fojas 106 y 107 del expediente administrativo).

Mediante nota **Sin Número**, recibida el 23 de abril de 2025, el promotor hace entrega de las publicaciones realizadas a través del diario de circulación nacional *“El Siglo”* de Panamá, los días 15 de abril (primera publicación) y 16 de abril (última publicación) de 2025. Cabe señalar que durante el periodo de consulta pública no se recibieron observaciones o comentarios al respecto (ver fojas 108 a la 111 del expediente administrativo).

Mediante **nota sin número**, recibida el 24 de abril de 2025, el promotor hace entrega del Aviso de Consulta Pública del medio electivo, realizado en la Red Social (Instagram), los días 22 y 23 de abril de 2025. Cabe señalar que durante el periodo de consulta pública no se recibieron observaciones o comentarios al respecto. (ver fojas 112 a la 114 del expediente administrativo).

Mediante nota **MC-DNPC-PCE-N-N°331-2025**, recibida el 25 de abril de 2025, el Ministerio de Cultura (**MiCultura**), remite informe de inspección en la cual recomienda incluir en el Plan de Manejo Arqueológico lo siguiente: *“Antes de iniciar los movimientos de tierra del proyecto, el arqueólogo debe realizar un levantamiento de la ruta del Camino Real localizada en el proyecto, a fin de conocer su trazado dentro del polígono y evaluar y cuantificar la magnitud del impacto del proyecto sobre la ruta colonial...”*; entre otras recomendaciones (ver fojas 115 a la 118 del expediente administrativo).

Mediante nota **sin número**, recibida el 25 de abril de 2025, el promotor hace entrega del Aviso de Consulta Pública, fijado el día 22 de abril de 2025 y desfijado el 24 de abril de 2025 en el Municipio de San Miguelito. Cabe señalar que durante el periodo de consulta pública no se recibieron observaciones o comentarios al respecto (ver fojas 119 y 120 del expediente administrativo).

Mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0057-2005-2025**, del 20 de mayo de 2025, se le solicita al promotor del proyecto la primera información aclaratoria del EsIA, debidamente notificada el 07 de julio de 2025 (ver fojas 121 a la 130 del expediente administrativo).

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Mediante nota **Sin Número**, recibida el día 28 de julio de 2025, el promotor del proyecto hace entrega de la respuesta de la primera información aclaratoria solicitada mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0057-2005-2025**, del 20 de mayo de 2025 (ver fojas 131 a la 317 del expediente administrativo).

En seguimiento al proceso de evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, se envió la información presentada en respuesta a la primera información aclaratoria a las Direcciones Nacionales de Dirección de Seguridad Hídrica (**DSH**), Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), Dirección de Forestal (**DIFOR**), y a la Dirección de Cambio Climático (**DCC**) y a la Dirección de Política Ambiental (**DIPA**) mediante **MEMORANDO-DEEIA-0469-3007-2025**, y a las Unidades Ambientales Sectoriales (**UAS**), del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (**MIVIOT**), Ministerio de Cultura (**MiCultura**), Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacionales (**IDAAN**), Ministerio de Salud (**MINSA**) y el **Municipio de San Miguelito** mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0097-3007-2025** (ver fojas 318 a la 327 del expediente administrativo).

Mediante nota **14.1204-185-2025**, recibido el 5 de agosto de 2025, el Ministerio de Vivienda y (**MIVIOT**), señala lo siguiente: *“En cuanto a nuestra competencia, en los anexos incluye Nota s/n del 29 de noviembre de 2024, dirigida al Director de Ordenamiento Territorial donde solicita el cambio de uso de suelo del Macro Lote ML-29, ubicado en Folio Real 30430706: Deberá presentar la certificación obtenida”* (ver fojas 328 y 329 del expediente administrativo).

Mediante nota **MC-DNPC-PCE-N-N° 658-2025**, recibida el 7 de agosto de 2025, el Ministerio de Cultura (**MiCultura**), señala lo siguiente: *“...consideramos viable el proyecto “PH TORRES DEL NORTE”, y recomendamos el cumplimiento de las medidas señaladas...”*. Sin embargo, dichos comentarios se remitieron fuera del tiempo oportuno. Por lo que se le aplica el artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, *“...en caso de que las Direcciones Técnicas, y Regionales del Ministerio de Ambiente UAS, Municipales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”*. (ver foja 330 del expediente administrativo).

Mediante Nota N.° **MSM-DS-940-2024**, recibida el 7 de agosto de 2025, el **Municipio de San Miguelito**, señala en sus recomendaciones lo siguiente: *“Solicitar la implementación de medidas de mitigación adecuadas para contrarrestar los impactos negativos derivados de los movimientos de tierra con voladura...”* (ver fojas 331 a la 335 del expediente administrativo).

Mediante **Nota No. 55-DEPROCA-2025**, recibida el 8 de agosto de 2025, el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (**IDAAN**), señala lo siguiente: *“Dentro de la respuesta a la información aclaratoria, se menciona que se implementara como sistema de tratamiento de aguas residuales la instalación de una laguna de aireación y un sistema de tratamiento portátil, los cuales deben garantizar el cumplimiento de las normativas vigentes aplicables”*. Sin embargo, dichos comentarios se remitieron fuera del tiempo oportuno. Por lo que se le aplica el artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, *“...en caso de que las Direcciones Técnicas, y Regionales del Ministerio de Ambiente UAS, Municipales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”*. (ver fojas 336 a la 338 del expediente administrativo).

Mediante **Nota DIPA-328-2025**, recibida el 8 de agosto de 2025, la Dirección de Política Ambiental (**DIPA**), señala lo siguiente: *“Hemos verificado que fue atendida la recomendación emitida por la Dirección de Política Ambiental el 21 de marzo de 2025, mediante Nota DIPA-134-2025. Por lo tanto, no tenemos más recomendaciones sobre el ajuste económico por impactos y externalidades sociales y ambientales de este proyecto”* (ver foja 339 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO DIFOR-522-205-2025**, recibido el 8 de agosto de 2025, la Dirección de Forestal (**DIFOR**), remite informe en el que señala lo siguiente: *“Con base en el análisis técnico (opinión técnica) descrito... concluimos que no es viable para esta dirección la propuesta de eliminar 6.67 hectáreas de bosque secundario de desarrollo intermedio señalado en el estudio sometido a evaluación”* (ver fojas 340 a la 344 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DIAM-1875-2025**, recibido el 13 de agosto de 2025, la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), señala lo siguiente: *“...le informamos que los datos o tablas de coordenadas entregados en la hoja de Excel necesitan ser editadas de manera correcta...”*. Por lo que, luego de verificar los datos aportados en la hoja Excel se le solicita nuevamente la verificación de coordenadas a la Dirección de Información Ambiental (ver fojas 345 y 346 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DSH-0851-2025**, recibido el 14 de agosto de 2025, la Dirección de Seguridad Hídrica (**DSH**), remite Informe Técnico No. **DSH-231-2025**, en el cual señala que:



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

“Luego del análisis de la respuesta a la primera información aclaratoria el EsIA del proyecto “PH TORRES DEL NORTE” indicamos que este proyecto cumple con la información solicitada” (ver fojas 347 a la 349 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DCC-1161-2025**, recibido el 14 de agosto de 2025, la Dirección de Cambio Climático (DCC), remite **informe técnico DCC-82-1-2025**, referente a los siguientes temas como: agrupar las medidas de adaptación en función de la amenaza, ajustar el Plan de Monitoreo, Plan de mitigación al cambio climático, entre otros. Por lo que se les reitero en la segunda información aclaratoria (ver fojas 350 y 351 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0511-1808-2025**, de 18 de agosto de 2025, dirigido a la Dirección de Información Ambiental (DIAM), se solicita en seguimiento al **MEMORANDO-DEEIA-0160-1803-2025**, y en atención a lo indicado en el **MEMORANDO-DEEIA-0469-3007-2025**, verificar las coordenadas entregadas en la hoja Excel. (ver foja 352 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DIAM-1971-2025**, recibido el 28 de agosto de 2025, la Dirección de Información Ambiental (DIAM), informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: “*Datos Puntuales: Edificios, Monitoreo de Calidad de aire, Punto de descarga de la PTAR, TDN Drenajes 1km + 864.13 m, Área de protección de la Quebrada Superficie: 1 ha + 9,5093.23 m², Área a utilizar de la finca 57976 Superficie: 0 ha + 2,395.28 m², TDN-PTAR 0 ha + 3,893.29 m², TDN- PTAR Portátil 0 ha +0244.87. m²...División Política Provincia: Panamá, Distrito San Miguelito y Corregimiento Omar Torrijos...*” (ver fojas 353 a la 355 del expediente administrativo).

Mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0144-1310-2025**, del 13 de octubre de 2025, se le solicita al promotor del proyecto la segunda información aclaratoria del EsIA, debidamente notificada el 23 de octubre de 2025 (ver fojas 356 a la 359 del expediente administrativo).

Mediante nota **Sin Número**, recibida el día 18 de noviembre de 2025, el promotor del proyecto hace entrega de la respuesta de la segunda información aclaratoria solicitada mediante nota **DEIA-DEIA-DEEIA-AC-0144-1310-2025**, del 13 de octubre de 2025 (ver fojas 360 a la 434 del expediente administrativo).

En seguimiento al proceso de evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, se envió la información presentada en respuesta a la segunda información aclaratoria a las Direcciones Nacionales, Dirección de Información Ambiental (DIAM) mediante **MEMORANDO-DEEIA-0782-2011-2025**, Dirección de Forestal (DIFOR) mediante **MEMORANDO-DEEIA-0783-2011-2025**, y a la Dirección de Cambio Climático (DCC) mediante **MEMORANDO-DEEIA-0784-2011-2025**; como también a la Unidad Ambiental Municipal (UAM) del **Municipio de San Miguelito** mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0180-2011-2025** (ver fojas 435 a la 438 del expediente administrativo).

Mediante **Nota N°. MSM-DS-1436-2025**, recibida el 27 de noviembre de 2025, el **Municipio de San Miguelito**, remite informe técnico en el cual en sus recomendaciones señalan lo siguiente: “*Prohibir el uso de la técnica de voladora, especialmente en el Área, ya que las distancias a las viviendas más cercanas son menos del 50% de distancia mínima recomendada por el propio plan de voladura...*”, entre otras (ver fojas 439 a la 443 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO DIFOR-743-2025**, recibido el 1 de diciembre de 2025, la Dirección de Forestal (DIFOR), remite **Informe Técnico DIFOR-EIA-036-2025**, e indica lo siguiente: “*Con base en la revisión de la segunda información aclaratoria, concluimos que se ha verificado la superficie a conservar, misma que ha sido plasmada en el Master Plan con sus coordenadas de referencia, por lo tanto, damos por aceptada dicha información y no tenemos objeción en lo que al tema forestal concierne...*” (ver fojas 444 a la 448 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DCC-1621-2025**, recibido el 9 de diciembre de 2025, la Dirección de Cambio Climático (DCC), remite Informe Técnico **DCC-082-2-2025** señalando lo siguiente: “*No se tienen comentarios adicionales por parte de adaptación y mitigación.*” (ve fojas 449 a la 450 del expediente administrativo).



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Mediante **MEMORANDO- DIAM-2700-2025**, recibido el 19 de diciembre de 2025, la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), informa que luego de verificar los datos aportados por el promotor se determinó lo siguiente: “*Coordenadas de la finca N° 30430706 Superficie: 7 ha + 9,545.08 m², Área de conservación 1 Superficie: 0 ha + 2,683.46 m², Área de conservación 2 Superficie: 0 ha + 5,805.89 m², Coordenadas del área 1 Superficie: 0 ha + 2,760.66 m², Coordenadas del área 2 Superficie: 0 ha + 6,039.53 m², Coordenadas del área 3 Superficie: 1 ha + 4,058.77 m², Coordenadas del área 4 Superficie: 1 ha + 6,008.52 m², División Política Administrativa Provincia: Panamá, Distrito: San Miguelito; Corregimiento: Omar Torrijos...*” (ver fojas 451 y 453 del expediente administrativo).

Mediante **Nota sin número**, recibida el 29 de diciembre de 2025, el promotor hace entrega de nota voluntaria luego de la revisión de la cartografía generada por la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), adjuntan archivo digital con las coordenadas geográficas y planos actualizados de las áreas de protección y con posibilidad de uso de explosivos (ver fojas 454 y 455 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO No. MIAMBIENTE-2025-002070**, del 31 de diciembre de 2025, se le solicita a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), verificar mediante cartografía las superficies del polígono del proyecto, áreas de voladura y áreas de conservación, en base a las coordenadas aportadas por el promotor (ver foja 456 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO No. MIAMBIENTE-2026-000332**, recibida el 13 de enero de 2026, la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), señala: “*Área 1 Superficie: 0 ha + 2,760.66 m², Área 2 Superficie: 0 ha + 5,899.95 m², Área 3 Superficie: 1 ha + 3,593.96 m², Área 4 Superficie: 0 ha + 4,602.52 m², Área de Conservación 1 Superficie: 0 ha + 2,683.36 m², Área de conservación 2 Superficie: 0 ha + 5,810.16 m²... Polígono del proyecto Superficie: 7 ha + 9,545.08 m², División Política Administrativa Provincia: Panamá, Distrito: San Miguelito; Corregimiento: Omar Torrijos...*” (ver fojas 457 a la 459 del expediente administrativo).

La Unidad Ambiental Sectorial (UAS), del **Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC)**, no remitió sus observaciones al EsIA, mientras que la UAS del **Ministerio de Salud (MINS)**, sí remitió sus observaciones al EsIA; sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno. La Unidad Ambiental Sectorial (UAS) del **Ministerio de Salud (MINS)**, no remitió sus observaciones a la primera información aclaratoria del EsIA, mientras que las **UAS del Ministerio de Cultura (MiCultura)** y el **Instituto de acueductos y Alcantarillado Nacionales (IDAAN)**, sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno. Por lo que se le aplica el artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, “...en caso de que las UAS, Municipales y las Administraciones Regionales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”.

III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisado y analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, la primera y segunda información aclaratoria pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

En cuanto, al **AMBIENTE FÍSICO**, las **Formaciones Geológicas Regionales**, el EsIA describe lo siguiente: “... el polígono del proyecto corresponde a la “*Formación Panamá (Fase Marina)*”, la cual es producto de un periodo de intensa actividad volcánica con producción de aglomerados y colados lávicas andesíticas; en estés periodo el Istmo era en realidad un arco de islas en evolución y las formaciones marinas asociadas están muy bien representadas en el área de la ciudad”. (ver pág. 67 del EsIA). En cuanto a las **Unidades Geológicas Locales**, el EsIA señala que “la formación geológica predominante en el área del proyecto corresponde a la *Formación Panamá (Fase Marina) (TO-PA)*, datada del Periodo Terciario. Esta unidad litoestratigráfica se caracteriza por una secuencia de rocas sedimentarias de origen marino, entre las que destacan areniscas tobáceas, lutitas tobáceas, calizas algácea y foraminíferos”. (ver págs. 67 a la 68 del EsIA).

Para la **Geomorfología**, el EsIA describe que “El área de estudio está ubicada dentro de la geomorfología de cerros bajos y colinas, estos elementos geomorfológicos se caracterizan por tener altitudes que varían desde los 400 a los 900 msnm”. ver pág. 68 del EsIA).



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Para la **Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto**, el EsIA indica que, se realizó el muestreo y análisis de una (1) muestra de suelo nombrada Entre perforación 16 y 14 (17P 661688; 1001951). Los resultados indicaron que todos los parámetros analizados están dentro de los límites establecidos en el Decreto Ejecutivo 2, del 14 de enero de 2009, donde los resultados de la muestra fueron: actividad de la enzima deshidrogenasa 8,64 µg/g, índice de actividad microbiana 5,69, materia orgánica 1,52 %, potencial de Hidrogeno 6,75, textura/arcilla 35,50%, textura/arena 54,80%, textura /limo 9,70%. (ver págs.69 a la 71 del EsIA).

En cuanto **la descripción del uso del suelo**, el EsIA describe que, *“El área donde se propone desarrollar el proyecto se caracteriza por presentar dos tipos de vegetación: gramíneas con árboles dispersos y bosque secundario intermedio. El lote cuenta con un uso de suelo vigente tipo RB-S (Residencial Bono Solidario), el cual permite la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales y actualmente se encuentra en trámite el cambio de uso de suelo código de zona RBS (Residencial Bono Solidario) a RM2-C2 Residencial de Alta Densidad-Comercial de Intensidad Alta”*. (ver págs.71 a la 73 del EsIA).

En cuanto al **Capacidad de uso y aptitud**, el EsIA señala lo siguiente: *“Los suelos en el área del proyecto pertenecen a la Clase VIII, caracterizados por ser suelos no arables, con limitaciones que impiden su uso en la producción de plantas comerciales. Este tipo de suelos o tierras, están destinadas a parques, áreas de esparcimiento, reservas y otras.”* (ver págs. 73 a la 74 del EsIA).

Para el **Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto**, el EsIA describe que *“El uso actual de tierras de los sitios colindantes mantiene diferentes usos, colindante se encuentra la vía que conduce hacia Chivo Chivo, zonas pobladas y comercios, así como usos forestales con vegetación boscosa.*

En la zona de influencia del proyecto, que incluye áreas urbanas y residenciales, el uso actual del suelo refleja una combinación de actividades comerciales y residenciales”. (ver pág. 74 del EsIA).

En cuanto a la **Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamientos**, el EsIA señala lo siguiente el más alto riesgo de deslizamientos se observa en los distritos de Panamá y San Miguelito, siendo este último el distrito donde se ubica el área del proyecto. (ver págs. 75 a la 76 del EsIA).

De acuerdo con lo descrito en el EsIA, la **Topografía** del área de influencia directa del proyecto se presentan los planos con la topografía actual, donde se observan elevaciones que van desde los 75 a 105 msnm. Se espera que, con el desarrollo del proyecto, la topografía sea modificada de acuerdo con las necesidades de construcción de los edificios, sin alterar las condiciones generales del terreno y siempre buscando optimizar el uso del suelo. (ver págs. 76 a la 80 del EsIA).

En cuanto a la **Hidrología**, el EsIA menciona que *“El área del proyecto forma parte de la Cuenca 142 corresponde a los ríos entre Caimito y Juan Díaz, se sitúa en la vertiente del Pacífico, dentro de la provincia de Panamá y ocupa una superficie de 383 Km², representando el 0.51% del territorio nacional”*, y que el proyecto colindante con *“...la quebrada Tesorera, misma que es afluente del Río Abajo”*. (ver págs. 81 a la 82 del EsIA).

Referente a la **Calidad de las Aguas Superficiales**, en el EsIA se presentan los resultados de los muestreos del 5 de septiembre de 2024, se tomaron dos muestras de agua superficial de agua, para las cuales se analizaron la quebrada próxima a la entrada de PTAR con los siguientes parámetros de aceites y grasas 4,40 mg/L, Coliformes fecales >600, DBO5 <.1.00, surfactante (detergentes) 0,18mg/L, hidrocarburos totales <0.03 , OD 7,00 mg/L, pH 7,80, sólidos suspendidos <7,00 , sólidos totales disueltos 96,20 mg/L, temperatura 25,30 °C, turbiedad 3,87 UNT y transparencia 0,30 m. Y se tomó muestra próxima a la salida de PTAR (Aguas Abajo) con los siguientes parámetros de aceites y grasas <1,40 mg/L, Coliformes fecales 510, DBO5 <.1.00, surfactante (detergentes) 0,08 mg/L, hidrocarburos totales 0,20 mg/L , OD 5,10 mg/L, pH 7,35, sólidos suspendidos <7,00 , sólidos totales disueltos 79.27 mg/L, temperatura 25,30 °C, turbiedad 4,02 UNT y transparencia 0,061 m. (ver págs. 82 a la 83 y 503 a la 511 del EsIA).

Referente a el **Estudio Hidrológico**, el EsIA indica lo siguiente: *“El sitio del Proyecto se ubica sobre La Quebrada Tesorera, misma que es afluente del Río Abajo, que forma parte de la Cuenca 142 corresponde a los ríos entre Caimito y Juan Díaz. Se sitúa en la vertiente del Pacífico, dentro de la provincia de Panamá y ocupa una superficie de 383 Km², representando el 0.51% del territorio nacional. En cuanto a la cuenca registra una precipitación media anual de 2,122 mm.*



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Las lluvias disminuyen gradualmente desde la parte media de la cuenca con 2,500 mm hacia el litoral con precipitaciones de 1,500 mm/año. El 86 % de la lluvia ocurre entre los meses de mayo a noviembre” (ver págs. 84 y 746 a la 791 del EsIA).

Referente al **Estudio oceanográfico**, el EsIA indica que *“considerando la ubicación del proyecto, el área de influencia no se localiza cercana a la costa; de igual manera, el alcance del proyecto no incide en área costera o aguas marinas.” (ver págs. 86 del EsIA).*

En cuanto al **Estudio de Batimetría**, en el EsIA señala que *“En conformidad con el alcance del proyecto y todas las obras a desarrollar, este contenido no aplica para el análisis de este proyecto, puesto la obra y todas las actividades que este comprende, no incide en área costera o aguas marinas.” (ver pág 87 del EsIA).*

Para la **Identificación y Caracterización de Aguas subterráneas**, el EsIA indica que el área donde se propone desarrollar el proyecto está categorizada como Acuíferos locales restringidos a zonas fracturadas conformados por una mezcla de rocas volcánicas fragmentarias consolidadas y poco consolidadas, sobrepuestas a rocas ígneas consolidadas. Los pozos más productivos se localizan en zonas fracturadas. La calidad química de las aguas es generalmente buena. (ver págs. 87 a la 88 del EsIA).

En cuanto a la **Calidad del aire**, se llevó a cabo un monitoreo de calidad de aire para identificar los niveles de material particulado existentes en un (1) área durante un periodo de 24 horas. Los resultados obtenidos fueron los siguientes: PM-10 14,62 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ y PM-2,5 7,66 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. (ver fojas 196 a la 205 del expediente administrativo).

Referente al **Ruido**, el EsIA menciona que Se realizaron monitoreos de 8 horas en un (1) punto, para evaluar el nivel de afectación acústica sobre las comunidades vecinas. Durante el turno diurno, el nivel de ruido promedio Leq (dBA) en el punto, se encuentra por debajo del límite máximo normado, con un resultado en la medición Leq promedio 51.4 dBA. (ver págs. 89 a la 90 y 539 a la 553 del EsIA).

En cuanto a las **Vibraciones**, el EsIA menciona, que el monitoreo de vibraciones en dos (2) puntos en el área de influencia del proyecto utilizando como método la norma ISO 4866:2010 – Vibración ambiental. Se considera que la principal fuente de vibración es el tráfico terrestre, acentuado por las irregularidades o condición de deterioro de los caminos, que pueden caracterizarse por un escenario: fuente móvil-camino / distancia – suelo / receptor humano-edificación, donde los resultados de mediciones en el punto 1 T:0,063 mm/s con frecuencia 57,0 Hz y en el punto 2 V:0,055mm/s con frecuencia 30,0 Hz (ver págs. 90 y 527 a la 538 del EsIA).

En cuanto a los **Olores**, el EsIA indica que se realizaron tres muestreos olfatométricos en un (1) punto de medición ubicado en una residencia próxima al área del proyecto. Los datos recopilados revelan que la concentración de compuestos odorantes en el aire se encuentra por debajo de los umbrales de percepción establecidos para áreas residenciales según el Anteproyecto de normas para el control de olores molestos 2006, resultados de las mediciones en el punto 1,2 y 3 fueron <2 D/T, con temperatura 29,0°C, humedad relativa 83,4 %, presión barométrica 755.3 (mmHg). (ver págs. 91 a la 92 del EsIA)

Referente a los **Aspectos Climáticos**, el EsIA menciona lo siguiente: *“...De los registros de temperatura en las estaciones de ETESA, resulta que, para el área de San Miguelito, Panamá Norte se caracteriza por tener temperaturas que oscilan entre 23,0°C y 32,0°C en las estaciones meteorológicas cercanas a la zona”.* (ver pág. 92 a la 93 del EsIA). De acuerdo a la **Precipitación**, el EsIA señala, que la cantidad total de lluvias al año varía entre 500 mm y 1,500 mm, pero está concentrada principalmente en la estación lluviosa. (ver págs. 92 a la 101 el EsIA).

En cuanto al **AMBIENTE BIOLÓGICO**, para las **Características de la Flora**, el EsIA indica que para este proyecto se observan árboles de gran tamaño. Siendo remanente de antiguos bosque de la zona. La composición de las plantas como resultado de los muestreos se registró un total de 70 especies entre árboles, arbustos, hierbas y otros; distribuidos en 38 familias. La familia con mayor número de especies es la Fabaceae (12), seguido de Rubiaceae (7), Malvaceae (5) y Poaceae (5). Como son Anacardium excelsum (Espavé), Astronium graveolens (Zorro), Bactris major (Uverito), Tabebuia rosea (Roble), Bursera simaruba (Indio desnudo), Andira inermis (Harino), Enterolobium cyclocarpum (Corotú), Hymenaea courbaril (Algarrobo), Apeiba tibourbou (Peine



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

de mono), *Pachira sessilis* (Ceibo), *Sterculia apétalo* (Panamá), *Cedrela odorata* (Cedro cebolla), *Piper marginatum* (Hinojo), *Genipa americana* (Jagua), *Pittoniotis trichantha* (Candelo) *Chrysophyllum cainito* (Caimito). (ver págs. 160 a la 223 del EsIA)

En cuanto al **Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción**, el estudio señala que, del total de especies identificadas en los diversos tipos de vegetación, 40 especies están mencionadas en alguna categoría de conservación.

De éstas, 5 especies se ve mencionada para lista de Miambiente, (Resolución DM-0657-2016), siendo cinco Vulnerables (VU), siendo las especies Zorro (*Astronium graveolens*), Roble (*Tabebuia rosea*), Orquídea mona (*Eulophia maculata*), Cedro amargo (*Cedrela odorata*) y Orquídea (Orchidaceae). En el listado de UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza), se mencionan 37 especies, de las cuales 1 es mencionada como Vulnerable (VU), siendo la especie Cedro amargo (*Cedrela odorata*). Otras 36 se mencionan como preocupación menor (LC). En lo que respecta a las especies incluidas en CITES (Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres), se ven mencionadas 2 especie siendo estas Roble (*Tabebuia rosea*) y Cedro amargo (*Cedrela odorata*). En cuanto a la presencia de especies exóticas en el área de estudio se muestra que existen 1 especie considerada introducida para el país siendo la especie Camarón (*Flemingia strobilifera*). (ver págs.224 a la 227 del EsIA).

En cuanto a las Características de la **Fauna**, el EsIA señala que es importante mencionar que los sitios de muestreo de fauna se han hecho coincidir con los de flora de manera de tener caracterizados los sitios donde se identificó la fauna. Los trabajos de campo se realizaron del 28 al 30 de agosto. Qué como resultado del muestreo de campo en los diferentes hábitats” ... se registró un total de 60 especies entre mamíferos, aves, reptiles y anfibios; distribuidos en 43 familias y 21 órdenes. El grupo de las aves resultó con la mayor representatividad con 30 especies (50 %), como es de esperarse el orden Passeriformes agrupo la mayor diversidad registrando ocho (8) familias y 13 especies. Le siguen a las aves en número de especies, los mamíferos con 12 especies, distribuidos en 11 familias y siete (7) ordenes; luego le sigue el grupo de los reptiles con 11 especies, distribuidos en siete (7) familias y un (1) orden; el grupo que presento la menor diversidad fueron los anfibios con siete (7) especies, cuatro (4) familias y un (1) orden”. Entre las especies de mamíferos reportadas para el área del proyecto, está el gato solo (*Nasua narica*) y el Tayra (*Eira barbara*), especies observadas cercanas al bosque de galería. Entre las especies registradas para estas familias tenemos el bienteveo común (*Pitangus sulphuratus*), el hormiguero (*Cercomacra tyrannina*) y el manakin (*Manacus vitellinus*). Por otra parte, se registran otras especies como la paloma rabiblanca (*Leptotila verreauxi*), entre las especies de reptiles registradas podemos mencionar la iguana verde (*Iguana iguana*), la lagartija (*Anolis biporcatus*) y el meracho común (*Basiliscus basiliscus*), que fueron las más comunes dentro del polígono. Entre las especies de anfibios registradas podemos mencionar la rana de hojarasca (*Rhaebo haematiticus*), el sapo (*Incilius melanochlorus*), y el sapo común (*Rhinella marina*) especies características de bosques secundarios asociada a cuerpos de agua estacionales. (ver págs. 227 a la 244 del EsIA).

En cuanto al **Inventario de especies del área de influencia**, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación, el estudio señala lo siguiente: Para el área del proyecto, se reportaron 7 especies, lo que representa el 1.2 %. Estas especies estuvieron distribuidas todos los grupos taxonómicos de las aves, reptiles y mamíferos. Durante los muestreos realizados para este EsIA, no se tiene registrado ninguna especie considerada endémica. (ver págs. 245 a la 252 del EsIA)

En cuanto al **AMBIENTE SOCIOECONÓMICO**, según lo presentado en el EsIA, para la identificación del área de influencia se enfocó en la comunidad de Chivo Chivo con sus diferentes sectores. se calculo la muestra, se empleó la fórmula de muestreo aleatorio simple para poblaciones finitas, obteniendo un tamaño muestral aproximado de 48 familias residentes permanentes en el área. Sin embargo, la muestra se amplió a 60 participantes. Además, se envió una carta de invitación a los líderes formales del distrito (alcaldesa, ingeniera municipal, representante de corregimiento y líderes de base), para participar en la reunión y la encuesta. En cuanto a las encuestas se obtuvieron los siguientes resultados:

- El 58% de los encuestados eran del sexo masculino y del sexo femenino fue 42%.
- El 35% de los encuestados representa entre 41 a 50 años, un 8% de los encuestados representan 61 años, el 25% de los encuestados representan a los 31 a 40 años, 22% de los encuestados pertenece al grupo de 51 a 60 años.
- El 73% de los encuestados tiene nivel de escolaridad secundaria, el 17% tiene nivel universitario, mientras que el 10% tiene nivel primario.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- El 42% de los encuestados entre 21 y 30 años han permanecido en la comunidad, lo que representa la mayoría. El 28% de los encuestados tiene 31 años o más de residencia, el 27%. De los encuestados con una permanencia de 11 a 20 años. Finalmente, el grupo con menor participación corresponde a quienes llevan entre 0 y 10 años, con apenas un 3%. Estos datos sugieren una población mayoritariamente estable y con una amplia experiencia en la zona, lo cual puede influir en su conocimiento sobre los proyectos y necesidades de la comunidad.
- El 68% de los encuestados destacan como preocupación ambiental predominante el más relevante es la basura acumulada, el 29% de los encuestados indicando que es un problema significativo los malos olores, el 15% de los encuestados comparten preocupación entre el ruido como la falta de agua, el 1% de los encuestados indican que el polvo es prácticamente irrelevante, mientras que el 14% no percibe ningún problema ambiental.
- El 52% de los encuestados conocía el proyecto previamente, el 48 % no tienen conocimiento del proyecto.
- Un 32% de los encuestados lo califica como "importante", lo que indica una aceptación generalizada, el 65 % de los encuestados indican que es muy importante el proyecto. Solo un pequeño 3% de los participantes no tienen una opinión clara o no saben qué pensar sobre el desarrollo del proyecto.
- El 97% de los encuestados indican que este proyecto genera un amplio consenso positivo, destacándose por su capacidad para solucionar problemas de vivienda, atraer beneficios económicos y sociales, generar empleo local y aumentar el valor de las propiedades en la zona, el 2% de los encuestados no saben y el 1 % de los encuestados no aceptan el proyecto.
- El 95% de las respuestas a favor sobre la generación de empleos es el aspecto más valorado por la comunidad, un 82% de las respuestas, reflejando un fuerte deseo de ver mejoras en la infraestructura y en la calidad de vida local. La mejora de la oferta habitacional, con un 80%, también es considerada una prioridad importante. Estos resultados sugieren que la comunidad valora principalmente los beneficios económicos y sociales que el proyecto puede aportar, con énfasis en el empleo y la mejora general del entorno local. (ver págs. 253 a la 318 y 562 a la 631 del EsIA)

En cuanto a la **Prospección arqueológica** el EsIA señala lo siguiente: “...Se estuvieron revisando tanto la superficie del terreno, como algunas porciones de suelo erosionadas y en cada uno de los sondeos, en búsqueda de material arqueológico disperso en superficie o bajo el suelo. Los restos observados en campo y colectados como muestra refieren a material cultural posiblemente asociado a actividades domésticas; por lo que se estima que los puntos con hallazgos corresponden al establecimiento de una unidad familiar...”. (ver págs. 319 y 732 a la 808 del EsIA).

Hasta este punto, y de acuerdo a la evaluación y análisis del EsIA presentado, se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la Primera Información Aclaratoria mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0057-2005-2025**, del 20 de mayo de 2025, la siguiente información:

1. Mediante Nota **DIPA-134-2025**, la Dirección de Política Ambiental (**DIPA**), en atención a la evaluación del EsIA, solicita lo siguiente:
 - a. “Incluir los costos de gestión ambiental en el Flujo de Fondos del análisis económico. La estimación de los indicadores de viabilidad socioeconómica y ambiental se realizó con datos provisionales de costos de gestión ambiental, basado en proyectos similares.
2. Mediante Nota N°. **MSM-DGA-039-2025**, el **Municipio de San Miguelito**, tras la revisión del EsIA, presentan las siguientes observaciones:
 - a. “En la sección 4.8, no se menciona a la Alcaldía de San Miguelito como autoridad involucradas en la evaluación y regulación de todos los aspectos del proyecto. Por lo que se requiere incluir.
3. Mediante el **MEMORANDO -DCC-331-2025**, la Dirección de Cambio Climático solicita lo siguiente:

Adaptación:

5.8.2 Riesgo y vulnerabilidad climática y por cambio climático futuro, tomando en cuenta las condiciones actuales en el área de influencia.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- El consultor debe identificar los posibles riesgos climáticos, utilizar como ejemplo la tabla 3. Dentro de la resolución ministerial 0113: <https://www.gacetaoficial.gob.pa/pdfTemp/30058/105548.pdf>.

5.8.2.3 Análisis de Identificación de Peligros o Amenazadas

- Sin comentarios adicionales, para próximos estudios el consultor debe responder a lo incluido dentro de la guía dentro de la resolución 0113.

5.8.3. Análisis e identificación de vulnerabilidad frente a amenazas por factores naturales y climáticos en el área de influencia

- El consultor deberá actualizar los resultados de la matriz, en caso de ser necesarios necesario, tomando en cuenta las recomendaciones en los puntos anteriores.
- Recomendamos ajustar y colocar el contenido con base a la guía mencionada. En el punto 5.8.1 se hace una descripción de las condiciones climáticas del área del proyecto, pero no una ponderación de sensibilidad, amenaza y riesgo.

9.8.1 Plan de adaptación al cambio climático

ii. Formulación de medidas de adaptación:

Para la generación de las medidas de adaptación, el promotor/consultor deberá ajustar/actualizar la tabla correspondiente, tomando en cuenta los resultados y comentarios del análisis de vulnerabilidad frente a amenazas climáticas presentadas en la sección 5.8.3. Se recuerda que cada amenaza climática identificada debe contar con al menos una medida de adaptación específica, técnica y contextualizada, orientada preferiblemente a la prevención y no únicamente a la respuesta. Además, se identificaron varias medidas de adaptación que requieren ser fortalecidas por su bajo nivel de detalle técnico y poca relación con la amenaza. Por ejemplo, en la amenaza climática de reducción de precipitación se indica como medida de adaptación la recolecta de agua para el debido abastecimiento de agua potable para los trabajadores del proyecto, lo cual debe ser ajustado. Así mismo, evitar duplicar las amenazas climáticas, como, por ejemplo, la ola/golpe de calor que se repite en dos ocasiones. Las medidas deben estar descritas de forma detallada y organizada, según el formato de referencia aprobada para la identificación y descripción de las medidas de adaptación, garantizando su trazabilidad con la amenaza correspondiente. Se recomienda la revisión de la Resolución No. DM 0113-2024, que adopta la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de las variables de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental (EIA).

Formato de referencia para la identificación y descripción de las medidas de adaptación.

Vulnerabilidad obtenida frente a las amenazas climáticas en la sección 5.8.3	Medida de Adaptación	Descripción de la medida de adaptación a implementa
(Por ejemplo: aumento del nivel del mar, aumento de precipitación, eventos climáticos extremos, entre otros, de acuerdo con lo analizado en el apartado 5.8.3	Medida de adaptación 1: Medida de adaptación identificada para atender la vulnerabilidad obtenida frente a la amenaza climática. Nota: pueden identificarse una (1) o más medidas de adaptación para una amenaza.	En esta sección se deberá describir la medida de adaptación a implementar de forma detallada.

iii. Plan de Monitoreo:

El consultor/promotor deberá ajustar/actualizar el Plan de Monitoreo de acuerdo con los comentarios del punto ii. Formulación de medidas de adaptación. Así mismo, deberá establecerse la periodicidad de revisión y actualización del plan de adaptación durante la vida útil del proyecto, para que pueda responder a los posibles cambios en las condiciones climáticas y fortalecerse de la experiencia adquirida en la implementación de las medidas de adaptación. Se recomienda la revisión de la Resolución No. DM 0113-2024, que adopta la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de las variables de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental (EIA).

Mitigación:

4.4 Identificación de fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)

En el EsIA, el promotor copia el contenido de la tabla 2, de la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental, aprobada por la Resolución DM-0113-2024, de 12 de junio de 2024; pero no



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

detalla las fuentes de emisiones por categoría, tipo de fuente, actividad y gases asociados a cada una de las fuentes de emisiones del proyecto.

Se presenta una estimación sobre las posibles emisiones de gases de efecto invernadero, por alcance, tipo de fuente y actividad, lo cual, pese a que es un esfuerzo loable, no es necesario, ya que las estimaciones de las emisiones se presentan al final de la fase de construcción o anualmente, si dicha fase es mayor a un año, como es el caso de este proyecto. Tales estimaciones se deben realizar con los datos de actividad registrados por tipo fuente y actividad durante la fase de construcción.

Cabe indicar que, durante la fase de construcción se incurrirá en remoción de suelos, cuya fuente de emisión no está considerada, por lo que es necesario sea incluida. Adicional, el EsIA indica que, como posibilidad se contratarán los servicios de la empresa encargada de la distribución de energía en el sector (Elektra Noreste, S.A), en cuyo caso, también debe incluirse esta categoría de fuente, bajo alcance 2.

Es importante aclarar que, la producción y/o el transporte de materiales, insumos y empleados no son fuentes de emisiones imputables al proyecto. Las emisiones por el transporte solo se incluyen cuando es realizado con equipo rodante bajo el control del proyecto. Tampoco se incluyen como fuentes de emisiones los materiales, productos e insumos, ni los residuos o desechos generados durante la fase de construcción.

Se recomienda que se identifiquen las fuentes de emisiones por categoría, tipo de fuente, actividades y gases de efecto invernadero asociados a cada una de las fuentes. Para tal efecto, se recomienda que esta información se presente bajo el formato de la citada tabla 2, en la cual solo deben detallarse las actividades responsables de la generación de las emisiones por tipo de fuente.

9.8.2 Plan de mitigación al cambio climático (incluyendo aquellas medidas que se implementarán para reducir las emisiones de GEL)

En tabla 55 del EsIA, el promotor presenta las medidas de mitigación de las emisiones de forma incompleta e incluye fuentes que no son imputables a la fase de construcción. Además, dichas medidas no se presentan de forma desagregada por categoría, tipo de fuente y actividad y no se incluyen las medidas de mitigación para las fuentes de emisiones correspondientes a la remoción de la vegetación y remoción de suelos

Por lo anterior, se recomienda que las medidas de mitigación se presenten siguiendo el formato de la tabla 7, de la Guía Metodológica para el desarrollo de los aspectos generales de adaptación y mitigación en los Estudios de Impacto Ambiental, aprobada por la-Resolución DM-0113-2024. La estructuración de las referidas medidas bajo el formato de la citada tabla propiciará un mejor seguimiento por tipo de fuente y actividad y facilitará el registro de los datos de actividad para el reporte de las emisiones al momento de su presentación y su posterior evaluación por MiAMBIENTE.

En lo concerniente al cronograma de implementación de las medidas de mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero, se recomienda que este se estructure de conformidad con los ajustes recomendados en los párrafos anteriores de esta sección y estructurarse por tipo de fuente, actividad y medida de mitigación y para cada una de las medidas se les incluye el tiempo o periodo en el que se implementarán (bimensual, trimestral, semestral, etc.); tal como se indica a continuación:

<u>Fuente de emisión</u>	<u>Actividad</u>	<u>Medida de mitigación</u>	<u>Periodo</u>

Para cualquiera consulta deberá contactar a la Secretaria de la Dirección para una cita virtual mediante el correo: eiacambioclimatico@miambiente.gob.pa

- Mediante Nota: 026-UAS-SDGSA-2025, el Ministerio de Salud (MINSA), remite Informe Técnico N° 019-2025, señalando entre sus conclusiones que: “El Estudio presentado no especifica las normas de calidad de aire utilizadas como referencia, y aunque se mencionan mediciones realizadas durante 8 horas, no se detalla la norma que respalda dichas mediciones. Esta omisión dificulta evaluar la conformidad del análisis con los estándares normativos correspondientes”. En este mismo sentido mencionan que: “Por tanto, recomienda al Ministerio de Ambiente solicitar una subsanación del



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

documento, ya que la falta de cumplimiento impide evaluar adecuadamente los impactos ambientales en salud.”. Por lo que se solicita lo siguiente:

- a) Presentar análisis de calidad de aire de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 021 del 24 de enero del 2023 y la Resolución No. 632 de 16 de agosto de 2023 (original o copia notariada), en el área de influencia directa del proyecto; por un laboratorio acreditado por el Consejo Nacional de Acreditación de Panamá (CNA).
5. Mediante nota MC-DNPC-PCE-N-**N°331-2025**, el Ministerio de Cultura (MiCultura), señala en su informe a campo “... en atención a la protección de la Ruta del Camino Real, se recomienda incluir en el Plan de Manejo Arqueológico del proyecto:
- a) “...El arqueólogo debe realizar un levantamiento de ruta del Camino Real localizada en el proyecto, a fin de conocer su trazado dentro del polígono y evaluar y cuantificar la magnitud del impacto del proyecto sobre la ruta colonial. Para ello puede consultar el track del Camino Real que reposa en esta Dirección, adjunto el track del recorrido del Camino en formato digital.

17P 661795.99 E / 1001931.55 N	CRQT2
17P 661797.48 E / 1001833.17 N	CRQT3
17P 661913.34 E / 1001563.39 N	CRQT4
17P 662041.59 E / 1001203.24 N	CRQT5
17P 662049.00 E / 1000936.98 N	CRQT6
17P 661983.33 E / 1000863.86 N	Corredor Norte

- b) Establecer un área de amortiguamiento para proteger y salvaguardar la ruta del Camino Real en el proyecto, el cual debe cumplir con los 15 metros a cada lado desde el centro de la ruta (Ley N°456 de 15 de noviembre de 2024, que declara patrimonio cultural panameño la Ruta Colonial Transistmica de Panamá).”

Nota: se adjunta CD con track del Camino Real.

6. En la página 13 del EsIA, punto 2.2 **Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión**, señala que “Se construirán 2 edificios tipo comercial/ residencial con 9 locales en planta baja y 20 apartamentos y 15 edificios de tipo de residencia con 64 apartamentos cada uno. El acceso se realizará por la carretera Chivo-Chivo. Contará con áreas de uso público como parques Infantiles, áreas deportivas, y áreas para actividades al aire libre”. En este mismo sentido, en la página 370 del EsIA, se presenta en la **Tabla 50. Plan de Manejo Ambiental**, las medidas de mitigación y/o prevención de cada impacto identificado, señalando lo siguiente: “...100. Establecer o habilitar un sitio para el estacionamiento de los vehículos del proyecto y de los trabajadores, a fin de que no interfieran en el tránsito del área”. Adicionalmente, en los documentos legales se aporta Certificado de Propiedad de la Finca con Folio Real N°57976 y finca con la finca Folio Real N°30430706, sin embargo, dentro del alcance del estudio solamente se menciona que la finca Folio Real N°30430706, es la que se pretende utilizar para el desarrollo del proyecto. Toda vez que no se aportan las coordenadas del área que será utilizada para la construcción de los edificios, áreas de uso público y estacionamientos; y además no se menciona que superficie de la Finca con Folio Real N°57976 se utilizará para el desarrollo del proyecto, se solicita:
 - a) Aclarar qué superficie de la Finca con Folio Real N°57976, se contempla utilizar para el desarrollo del proyecto y aportar las coordenadas de ubicación.
 - b) Aportar las coordenadas de ubicación de los edificios y de las áreas que este conlleva e indicar la superficie a utilizar para cada una.
 - c) Presentar esquema en el cual se visualice de manera clara la superficie a utilizar para la construcción de las infraestructuras y áreas de uso público.
 - d) Indicar cantidad de apartamentos por cada edificio tipo comercial/residencial.
 - e) Indicar con cuántos estacionamientos contará el proyecto.
7. En la página 25 del EsIA, punto 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)**, referente a las infraestructuras que formarán parte del proyecto se señala : “• Levantar cerca perimetral (obras de cerramiento) 24 I04-02 v.9 106-133-24-011-v.0 • Remoción de capa vegetal • Conformar y nivelar terreno (movimiento de tierra) • Infraestructura – Sistema Potable • Infraestructura – Sistema Pluvial • Infraestructura – Sistema Sanitario •”. Adicionalmente,



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

se menciona que: “En caso de requerirse actividades de voladuras para trabajos de nivelación y terracería en el área del proyecto, se realizarán las siguientes actividades: • Reuniones de Seguridad previas a las voladuras • Inspección del área del tiro • Rectificación de Barrenos”. Por lo que se solicita:

- a) Aclarar si se contempla el uso de voladuras para el desarrollo de proyecto. En caso de ser afirmativo deberá:
 - i. Ampliar la información presentada para el uso de voladura en cuanto a la metodología a emplear, tipo de explosivos, profundidad, cantidad de material que se removerá, frecuencia, tipo de material a extraer y horarios.
 - ii. Presentar coordenadas de la ubicación y superficie del lugar donde se presente realizar las voladuras.
 - iii. Presentar el distanciamiento georreferenciado de la comunidad más cercana al sitio donde se pretende realizar la voladura.
 - iv. Presentar impactos identificados referente al uso de voladuras con sus respectivas medidas de mitigación.
 - b) Aclarar cuál es el volumen aproximado de tierra a remover, según las especificaciones del diseño del mismo.
8. En las páginas 31 y 32 del EsIA, punto **4.3.2.2 Operación. detallando las actividades que se darán es esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, sistema de tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros)**, referente al Sistema de Acueducto señala que: “Para conocer del abastecimiento de agua potable y existencia de sistema de alcantarillado sanitario por parte del Instituto de acueducto y alcantarillado nacional (IDAAN), para nuestro proyecto, se envió nota de consulta en referencia a estos temas; y se nos comunicó por medio de la Nota N° 126 Cert- DNING del 26 de abril de 2024 (Anexo 14.13.1), que existe una línea de acueducto en PVC de D=6 pulgadas ubicada en la calle Los Callejones. Lugar donde se realizaron pruebas y se obtuvo la gráfica de presión, (Anexo 14.13.1a) y posteriormente la empresa Inmobiliaria La Tesorera S.A., deberá solicitar la previa básica y solicitud de interconexión a esta línea. Por tratarse de un tubo de D=6 pulgadas, consideramos que éste sería insuficiente para dotar del servicio de agua potable a todo el desarrollo, por lo tanto, se consideraría este punto de abastecimiento de agua parcialmente para la fase de construcción del proyecto”. Toda vez que se menciona que el tubo de 6 pulgadas es insuficiente para abastecer de agua potable al proyecto y solo se consideraría para la fase de construcción. Aunado a lo anterior en las páginas 833 y 834 en el EsIA se presentan los planos correspondientes a la interconexión y en los mismos se puede visualizar que la fecha de expiración es 8 de mayo del 2021, adicional en las páginas 815 y 816 las gráficas de presión presentadas están caducadas ya que en el pie de página indica que su vigencia es de 6 meses. Por lo que se solicita lo siguiente:
- a) Aclarar cómo se abastecerá de agua potable al proyecto durante su etapa de operación.
 - b) Presentar previa básica para la interconexión del proyecto, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), en la cual certifique que cuenta con la capacidad para abastecer de agua potable al proyecto.
 - c) Presentar planos de la interconexión y las gráficas de presión actualizadas, en base a lo antes señalado.
9. En la página 33 del EsIA, punto **4.3.2.2 Operación. detallando las actividades que se darán es esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, sistema de tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros)**. En cuanto al Sistema Sanitario, señala que: “Dado que el proyecto contará con 2 edificios tipo comercial/ residencial y 15 edificios de tipo de residencial, los cuales serán construidos por etapas; el promotor tiene 2 alternativas para el sistema de tratamiento de las aguas residuales, lo cual dependerá del número de edificios a construir al inicio del proyecto”. En este mismo sentido el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), mediante nota No. **017-DEPROCA-2025**, señala lo siguiente: “en el estudio se menciona que se están considerando y analizando diversas alternativas técnicas, para su implementación. En este sentido, es importante precisar si la construcción y operación de dicha planta se desarrollará bajo otra herramienta ambiental adicional, como un estudio de impacto ambiental específico o



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

un proceso de evaluación complementario, con el fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos y una adecuada valoración de sus posibles impactos”.

Toda vez que no se define cuál de las dos alternativas utilizará el proyecto se solicita:

- a) Definir cuál será el Sistema a utilizar para el Tratamiento de Aguas Residuales en el proyecto.
 - En caso de optar como sistema de tratamiento de las aguas residuales con la instalación de una laguna de doble aireación para tratamiento de aguas residuales, deberá:
 - i. Ampliar la información presentada en cuanto al manejo de aguas residuales, y cómo será la disposición final de los lodos.
 - ii. Presentar coordenadas de ubicación y superficie de la laguna y de todos los componentes que este conllevara este sistema de tratamiento.
 - iii. Prueba de percolación del suelo original o copia de firma notariada por un profesional idóneo donde se establezca que el suelo cuenta con la capacidad para manejar el volumen de aguas tratadas.
 - En caso de optar por la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, deberá:
 - i. Ampliar la información referente al funcionamiento del sistema de tratamiento de las aguas residuales, su desinfección, el tratamiento y disposición final de los lodos.
 - ii. Aclarar la ubicación punto de descarga de la Planta de Tratamiento de las Aguas residuales, ya que el mismo en la verificación de DIAM, se visualiza fuera de la quebrada la Tesorera.
- b) Presentar memoria técnica del sistema de tratamiento de aguas residuales propuesto, e indicar si este cuenta con la capacidad para tratar las aguas residuales provenientes de los desechos líquidos y sólidos generados por los residentes y áreas contempladas en el EsIA, considerando el volumen de capacidad máxima que tendrá el sistema de tratamiento para tratar las mismas.

10. En la página 62 del EsIA, señala en el punto 4.6. **Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31**, señala que: *“Se anexa el esquema de ordenamiento territorial, el certificado de uso de suelo y la solicitud de modificación del esquema de ordenamiento territorial denominado DESARROLLO DEL NORTE aprobado mediante Resolución No. 1187-2022 del 12 de diciembre de 2022 y Resolución No. 314-2024 del 30 de abril de 2024, ubicado en el Corregimiento de Omar Torrijas Herrera, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá, que consiste en el cambio de uso de suelo código de zona RBS (Residencial Bono Solidario) a RM2-C2 Residencial de Alta Densidad-Comercial de Intensidad Alta para el Macro Lote ML-29, ubicado en el folio real No. 30430706”.* En este mismo sentido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), mediante nota **14.120.0-058-2025**, señala dentro de sus observaciones lo siguiente: *“En los anexos incluye Nota s/n del 29 de noviembre de 2024, Dirigida al Director de Ordenamiento Territorial donde solicita el cambio de uso de suelo del Macro Lote ML-29, ubicado el Folio Real 30430706: Deberá presentar la certificación obtenida.”.* Por lo que se solicita:

- a) Presentar Certificación del cambio de Uso de Suelo del proyecto en evaluación, aprobado por la entidad competente.

11. En la página 162 del EsIA, punto **6.1.1. Identificación y categorización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción**, señala que: *“Para este proyecto se observan árboles de gran tamaño. Siendo remanente de antiguos bosque de la zona. La composición de las plantas como resultado de los muestreos se registró un total de 70 especies entre árboles, arbustos, hierbas y otros; distribuidos en 38 familias. La familia con mayor número de especies es la Fabaceae (12), seguido de Rubiaceae (7), Malvaceae (5) y Poaceae (5)”.* En este mismo sentido, la Dirección de Forestal (DIFOR), mediante **MEMORANDO DIFOR-205-2025**, indica que: *“...no se especifica la superficie por tipo de vegetación sobre la cual se pretende desarrollar el proyecto. - Indicar en la metodología del inventario el criterio técnico utilizado para realizar dicho inventario, además, se debe calcular el volumen en m³ de los árboles inventariados”.* Toda vez, que no se especifica la superficie que será afectada dentro del área del proyecto la Dirección de Forestal solicita lo siguiente:

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- a) *“Indicar en la metodología del inventario el criterio técnico utilizado para realizar dicho inventario, además, se debe calcular el volumen en m³ de los árboles inventariados”.*

Adicionalmente se solicita:

- a) Indicar cuál será el porcentaje de vegetación existente que será afectada por el desarrollo del proyecto.
b) Integrar a la propuesta del proyecto, el concepto de conservación de una superficie de bosque y presentar las coordenadas (Datum de referencia) de las zonas dispuesta como áreas de conservación y zonas de desarrollo.

Nota: Las áreas propuestas como superficies de conservación y zonas de desarrollo solicitadas no forman parte de las establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

12. En la página 782 del EsIA, se presenta en los anexos del **Estudio Hidrológico e Hidráulico** las secciones transversales de la quebrada Tesorera, en la cual se visualiza en el plano que parte de la delimitación del área de drenaje de la quebrada Tesorera se encuentra dentro del polígono del proyecto. En este mismo sentido, la Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), mediante **Memorando DSH-0201-2025**, señala lo siguiente: *“Para el cumplimiento de la normativa, se debe garantizar los márgenes de protección que establece el cumplimiento de la Ley 1 del 3 de febrero de 1994, en especial su artículo 24, en la cual el promotor deberá conservar los bosques de galería y no puede afectar el área de protección no menor de 10 metros del ancho a ambos lados de la fuente hídrica”.* Adicional, La Dirección Regional de Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico de Inspección a Campo **DRPM-SEIA-No.003-07-04-2025**, señala que *“...en ciertas secciones se contaba con pasos temporales en zonas, debido a los drenajes naturales”.* En este mismo sentido, en la sección de anexos del EsIA, se aporta Estudio Hidrológico – Hidráulico y dentro de sus recomendaciones indican las siguientes: *“...Mantener los niveles de terracería propuestos, y como mínimos 1.50 mts, por encima de los niveles de avenida máximos ...El promotor o desarrollador del proyecto, deberá contemplar, las aguas pluviales del terreno colindante, puesto que es un terreno sirviente, estas aguas pluviales deberán ser canalizadas y controladas dentro del desarrollo, de manera que no exista problemas por el control de las aguas.- El terreno colindante al proyecto, mantiene pendientes abruptas, por esta razón el promotor y en cumplimiento de la normativa que rige a terrenos sirvientes, deberá tener en cuenta las estructuras necesarias para su control, de manera que no afecte el desarrollo del proyecto productos de estas erosiones que son presentes en este tipo de terrenos”.* Por lo que se solicita:

- a) Presentar las coordenadas UTM de la zona de protección de la fuente hídrica, colindante al proyecto, de acuerdo con la Ley Forestal.
b) Aclarar el sistema de drenaje a emplear para la canalización de las aguas pluviales y aportar coordenadas UTM de ubicación del área donde será realizado.
c) Identificar los riesgos o impactos a generar y las medidas a ser aplicadas con respecto a lo antes mencionado, para evitar la afectación a terceros.
d) Presentar georreferenciada la superficie del área de drenaje de la quebrada Tesorera que traslapa con el proyecto.
e) Presentar Plan de contingencia y medidas de mitigación en caso de crecidas (desbordamiento) de la quebrada la Tesorera, garantizando la no afectación al desarrollo proyecto, por exceso de lluvia o cualquier otra eventualidad, tomando en consideración que el proyecto cuenta con pendientes abruptas.

13. Mediante documentación legal aportada se presenta el Certificado de Propiedad de la Finca con Folio Real N°30430706, la cual dentro de los gravámenes y derechos reales vigentes señala lo siguiente: *“CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION... DECLARA LA PARTE DEUDORA Y/O GARANTE HIPOTECARIO QUE SE COMPROMETEN DURANTE TODA LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO A NO DEMOLER, MODIFICAR O ADICIONAR LAS MEJORAS EXISTENTES, EFECTUAR NINGUNA NUEVA CONSTRUCCIÓN, ARRENDAR VENDER, NO SEGREGAR, NI EN NINGUNA OTRA FORMA ENAJENAR O GRAVAR EN TODO O EN PARTE EL BIEN HIPOTECADO DE QUE TRATA LA PRESENTE ESCRITURA, SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO DEL BANCO PAZ...”.* Toda vez que se el Certificado de Propiedad cuenta con las limitantes ya descritas anteriormente, sin el previo consentimiento y por escrito del banco, se solicita:



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- a) Presentar autorización por parte del Banco Hipotecario el cual exprese su consentimiento para el uso de la finca N°30430706, para el desarrollo del proyecto, firmado por el representante legal, debidamente notariado.
- b) Certificado del Registro Público del Banco Hipotecario, copia de la cédula del representante legal, debidamente notariada.

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la Primera Información Aclaratoria solicitada al promotor:

- **Respecto a la pregunta 1**, en la cual hacía referencia a lo solicitado por la Dirección de Política Ambiental (DIPA), en cuanto a incluir los costos de gestión ambiental en el flujo de fondos del análisis económico ya que la estimación de los indicadores de viabilidad se realizó con datos provisionales de costo de gestión ambiental. Al respecto, el promotor da respuesta a lo solicitado y presenta el Cuadro del Plan de Manejo Ambiental actualizando los costos de gestión ambiental (ver fojas 302 a la 316 del expediente administrativo). Cabe mencionar que las respuestas aportadas por el promotor fueron verificadas por la Dirección de Política Ambiental, través de la nota DIPA-328-2025, recibida el 8 de agosto de 2025, luego de revisada la primera aclaratoria, indica que: *“Hemos verificado que fue atendida la recomendación emitida por la Dirección de Política Ambiental el 21 de marzo de 2025, mediante Nota DIPA-134-2025. Por lo tanto, no tenemos más recomendaciones sobre el ajuste económico por impactos y externalidades sociales y ambientales de este proyecto...”* (ver foja 339 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 2**, la cual hacía referencia a lo solicitado por el **Municipio de San Miguelito**, en cuanto incluir a la Alcaldía de San Miguelito como autoridad involucrada en la evaluación y regulación de todos los aspectos del proyecto. Al respecto, el promotor incluyó al Municipio de San Miguelito dentro de las autoridades nacionales que fiscalizarán el cumplimiento, legislación y la aplicación de las mediadas recomendadas en el Estudio de Impacto Ambiental (ver fojas 300 y 301 del expediente administrativo). En cuanto a las respuestas aportadas por el promotor, cabe mencionar que el Municipio de San Miguelito, luego de revisar la respuesta a la primera aclaratoria a través de la Nota N°. MSM-DS-940-2025, señala entre sus recomendaciones que: *“Solicitar la implementación de medidas de mitigación adecuadas para contrarrestar los impactos negativos derivados de los movimientos de tierra con voladuras”*. Por lo que se solicitó en la segunda información aclaratoria (ver fojas 331 a la 335 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 3**, la cual hacía referencia a los comentarios emitidos por la Dirección de Cambio Climático (DCC), en donde solicitaba ampliar la información sobre, riesgo y vulnerabilidad climática, mitigación, medidas de adaptación entre otros aspectos. Al respecto, el promotor dio respuesta a los puntos solicitados (ver fojas 254 a la 299 del expediente administrativo). Respecto a la evaluación de las respuestas aportadas por el promotor, la Dirección de Cambio Climático (DCC), mediante MEMORANDO-DCC-1161-2025, remite informe técnico DCC-82-1-2025, donde se mencionaba la necesidad de otra información aclaratoria con respecto a lo respondido. Por lo que se solicitó en la segunda información aclaratoria (ver fojas 350 y 351 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 4**, la cual hacía referencia a los comentarios emitidos por el Ministerio de Salud (MINSA), en cuanto a presentar el Análisis de Calidad de Aire en el área directa del proyecto. En cuanto a ello, el promotor aporta el informe de análisis de calidad de aire de acuerdo a lo solicitado, presentando los resultados de las mediciones realizadas en un área durante 24 horas el PM-10 14,62 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ y PM-2,5 7,66 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ver fojas 253 y 196 a la 205 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 5**, la cual hacía referencia a los comentarios emitidos por el Ministerio de Cultura (MiCultura), el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, el cual solicitaba realizar un levantamiento de ruta del Camino Real localizada en el proyecto, a fin de conocer su trazado dentro del polígono y evaluar la magnitud del impacto del proyecto sobre la ruta colonial. Para lo cual se adjunta un CD con track del Camino Real. Al respecto, el promotor señala lo siguiente: *“Sobre la base del track digital y su relación con la Ley 456 de 2024 publicada el 15 de noviembre de 2024 en la Gaceta Oficial No. 30160-A, que declara Patrimonio Cultural Panameño a la Ruta Colonial Transistmica de*



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, se hace referencia al estudio "CID07-050 – Informe Etapa I", elaborado en 2010 por el investigador Christian Strassnig. Este estudio, aunque valioso desde el punto de vista arqueológico e interpretativo, fue desarrollado catorce años antes de la promulgación de la Ley 456 de 2024; a pesar de la calidad investigativa del documento, las coordenadas resultantes de dicho informe no fueron incorporadas en la delimitación oficial establecida en la Ley 456 de 2024. Por tanto, consideramos que las únicas coordenadas vinculantes son las contenidas en la Ley, y cualquier interpretación o extensión posterior debería pasar por un proceso legal y técnico de revisión y actualización con la debida participación interinstitucional." (ver fojas 251 y 252 del expediente administrativo).

- **Al subpunto (b)**, el cual solicitaba establecer un área de amortiguamiento para salvaguardar la ruta del camino Real en el proyecto, la cual debería cumplir con los 15 metros a cada lado desde el centro de la ruta. Al respecto, el promotor menciona lo siguiente: "La Ley 456 de 2024 establece expresamente un conjunto de coordenadas oficiales que delimitan el trazado protegido de la Ruta Colonial Transísmica de Panamá, a partir del cual se derivan las medidas de amortiguamiento establecidas (15 m a cada lado del centro de ruta). Tras superponer dichas coordenadas legales con la poligonal del proyecto, confirmamos que el proyecto PH TORRES DEL NORTE se encuentra a varios kilómetros de distancia del trazado protegido por ley...". Adicionalmente, el promotor indica que se llevará a cabo un Plan de Manejo de los Recursos Arqueológicos (ver fojas 250 y 251 del expediente administrativo). En cuanto a la respuesta aportada por el promotor, cabe mencionar que, mediante **nota MC-DNPC-PCE-N-№658-2025**, recibida el 07 de agosto de 2025, el Ministerio de Cultura, señala que luego de evaluada la primera información aclaratoria, señala que: "...consideramos viable el proyecto PH TORRES DEL NORTE, y recomendamos el cumplimiento de las medidas..." (ver foja 330 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 6**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, el cual solicitaba aclarar la superficie a utilizar de la finca con Folio Real N°57976, para el desarrollo del proyecto, con sus respectivas coordenadas de ubicación. Al respecto, el promotor señala que la superficie que pretende utilizar de la finca con Folio Real N°57976, corresponde a 2,395.59 m², Adicionalmente, aporta las coordenadas de ubicación, la cuales fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante MEMORANDO-DIAM-1971-2025, e indican que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: "...Área a utilizar de la finca 57976... División Política Administrativa provincia de Panamá, distrito de san Miguelito, Corregimiento de Omar Torrijos"(ver fojas 131, 249, y 353 a la 355 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (b)**, el cual solicitaba aportar las coordenadas de ubicación y superficie de los edificios y de las áreas que este conlleva para el desarrollo del proyecto. Al respecto, el promotor aporta las coordenadas de con puntos de referencia de cada edificio y las amenidades y zonas recreativas que este conlleva (ver fojas 131 y 248 del expediente administrativo). Estos puntos fueron verificados por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante MEMORANDO-DIAM-1971-2025, e informan que con los datos proporcionados se determinó como dato puntual la ubicación de los edificios y en el mapa generado por la dirección se visualizan dentro de la huella del proyecto (ver fojas 353 a la 355 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (c)**, en cuanto a presentar un esquema donde se visualizará de manera clara la superficie a utilizar para la construcción de las infraestructuras y áreas de uso público. Al respecto, el promotor aporta un esquema donde se visualiza las áreas del proyecto y sus superficies. De igual manera, se presenta un cuadro con un extracto de las amenidades y zonas recreativas como: Área de uso público #1, Parque Recreacional, Módulo de Recreación #1, Área de uso público #2, parque infantil y parque biosaludable, entre otros. (ver fojas 247 y 195 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (d)**, donde se solicita indicar la cantidad de apartamentos por cada edificio. Al respecto, el promotor señala lo siguiente: "En la página 13 del EsIA, punto 2.2 se indicó que el proyecto contempla la construcción de 2 edificios tipo comercial/residencial con 9 locales en planta baja y 20 apartamentos y 15 edificios



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

de tipo residencia con 64 apartamentos cada uno; sin embargo, ante la evolución del entorno legal, social y técnico, y con el objetivo de asegurar la viabilidad integral tanto en lo económico como en lo social del proyecto, se procedió a un nuevo ajuste de diseño por lo que este estudio contempla la construcción de un (1) edificio de uso mixto (comercial/residencial) de 10 niveles, que albergará un total de 120 personas y nueve (9) edificios residenciales de 12 pisos cada uno, con un total de 144 apartamentos por torre". Adicionalmente, se aporta tabla en la cual se realiza el análisis de los cálculos e indican que para el Edificio Residencial se contempla un total de 1296 apartamentos, y para el Edificio Comercial-Residencial se contempla 120 apartamentos y la suma de ambos da un total de 1416 apartamentos (ver fojas 244 a la 247 del expediente administrativo).

- **Al subpunto (e)**, referente a indicar con cuantos estacionamientos contará el proyecto. Al respecto, el promotor señala que los estacionamientos para el Edificio Residencial (1422), Edificio Comercial Residencial (apartamentos) (132) y para Edificio Comercial Residencial (comercios) (48), como resultado un total de 1602 estacionamientos (ver foja 244 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 7**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, el cual solicitaba aclarar si se contempla el uso de voladuras para el desarrollo del proyecto. Al respecto, el promotor indica que debido a las condiciones de terreno si se tiene contemplado utilizar voladuras en cuatro áreas del proyecto. Adicionalmente, aporta la metodología a emplear para el uso de las voladuras, los tipos de explosivos y las coordenadas de las áreas que se proponen para el uso de voladuras (ver fojas 238 a la 243 del expediente administrativo). Estas coordenadas fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante MEMORANDO-DIAM-1971-2025, que informan que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: "TDN Área 1 superficie 0 ha + 2,761.29 m², TDN Área 2 superficie 1 ha + 5,165.03 m², TDN Área 3 superficie 0 ha + 8,815.82 m², TDN Área 4 superficie 0 ha + 6,056.71 m²" (ver fojas 353 a la 355 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (b)**, el cual solicitaba indicar el volumen aproximado de tierra a remover, según las especificaciones del diseño del proyecto. Al respecto, el promotor señala lo siguiente: "Como se menciona en el punto anterior se estima 2,6 t/m³ para roca ígnea. El volumen de material a remover..." (ver foja 237 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 8**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, el cual solicitaba aclarar cómo se abastecerá de agua potable al proyecto en su etapa de operación. Al respecto, el promotor señala lo siguiente: "...el Proyecto Ciudad del Norte, es un urbanismo que cuenta con un proyecto de abastecimiento de agua potable aprobado por la Dirección de Diseño y Proyectos del IDAAN, el cual contempla las 286.3 hectáreas del cual forma parte la Finca 30430706 con código de ubicación 8A08, propiedad de Inmobiliaria La Tesorera S.A.; que es el polígono donde se construirá el proyecto PH Torres del Norte. Por lo cual el abastecimiento de agua proviene de dicho proyecto. Es importante recalcar que este urbanismo ya tiene una salida de agua de 24 pulgadas, ubicado en la Línea Occidente en el Corredor Norte, cual garantiza el abastecimiento para todo el desarrollo." (ver foja 81 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (b)**, donde se solicita presentar la previa básica para la interconexión del proyecto emitida por la Autoridad competente. Al respecto, el promotor indica que: "...este proyecto al tener una aprobación ya cuenta con una previa básica, la cual corresponde a la empresa Ciudad del Norte S.A., realizar la gestión de actualización. Para lo cual realizó dicha solicitud a través de nota ingresada el 16 de junio de 2025 y recibida con Código: IDAAN-2025-042505, a la fecha solo se tiene conocimiento del trámite interno entre la Dirección Nacional de Ingeniería y la Gerencia Metropolitana del IDAAN, por medio del volante 1168-2025 fechada el 8 de julio de 2025, donde se les solicita la revisión de dicha solicitud, de la cual nos encontramos en espera de respuesta." (ver fojas 187 a la 190 y 235 del expediente administrativo). En atención a lo antes expuesto, se dejará constancia en el Informe Técnico, que el promotor previo inicio de obra, deberá contar con la actualización de la previa básica de interconexión para abastecer de agua potable al proyecto, otorgado por la autoridad competente.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- **Al subpunto (c)**, en la cual se solicita presentar los planos de la interconexión y las gráficas de presión actualizadas. Al respecto, el promotor indica lo siguiente: “...Para la actualización de la gráfica de presión en el punto de salida existente, Ciudad del Norte S.A., realizó esta solicitud, en la misma nota ingresada el 16 de junio de 2025 y recibida con Código: IDAAN-2025-042505 (anexo No. 4 IDAAN-2025-042505) y para realizar el trabajo de la gráfica de presión, la Gerencia Metropolitana emite la volante número 024-2025-GM-IDAAN para su ejecución (documento adjunto en el anexo No. 4 Volante 024-2025-GM-IDAAN)” (ver fojas 234 y 235 del expediente administrativo). En este mismo sentido, indica que actualmente se esta a la espera de la respuesta al trámite.
- **Respecto a la pregunta 9**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, donde se solicitaba definir el sistema de tratamiento de aguas residuales a utilizar en el proyecto. Al respecto, el promotor señala que para el desarrollo del proyecto se optó por la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Adicionalmente, se presenta el funcionamiento de la PTAR, y cómo será la disposición de las aguas residuales tratadas y los derivados de los lodos. (ver fojas 232 y 233 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (b)**, donde se solicita presentar memoria técnica del sistema de aguas residuales propuesto e indicar si cuenta con la capacidad para tratar las aguas provenientes de los desechos líquidos y sólidos generados por los residentes. Al respecto, el promotor indica lo siguiente: “Se adjunta las propuesta técnica y memoria para la PTAR, donde se incluyen los datos técnicos en cuanto al sistema de tratamiento, capacidad para la cantidad de viviendas, y datos de diseño en cuanto a dimensiones y los valores de afluentes y efluentes esperado para este tipo de diseño. La Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) cuenta con una capacidad de tratamiento de 403,200 galones por día (GPD), equivalente a 1,440 viviendas. Como se indicó en la respuesta a la pregunta No. 6, inciso (d), está proyectada la construcción de 1,416 apartamentos en un periodo de 10 años. En este sentido, la PTAR tiene la capacidad suficiente para tratar las aguas residuales generadas por dichos apartamentos.” (ver fojas 150 a la 179 y 230 a la 231 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 10**, la cual hacía referencia a que se presentara certificación del cambio de uso del proyecto, aprobado por la entidad competente. Al respecto, el promotor presenta la certificación del cambio de uso de suelo, se aporta el Esquema de Ordenamiento Territorial del desarrollo del Norte aprobado mediante Resolución No. 537-2025 de 19 de mayo de 2025 (ver fojas 144 a la 149 y 229 del expediente administrativo). En cuanto a la respuesta aportada por el promotor, cabe mencionar que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), luego de revisar la respuesta a la primera aclaratoria a través de la Nota 14.1204-185-2025, señala lo siguiente: “Desde nuestra competencia no se tienen observaciones al estudio. El proyecto cumple con la normativa de Uso de Suelo correspondiente”. (ver fojas 328 y 329 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 11**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, el cual solicitaba presentar la metodología del inventario forestal e indicar el volumen en m³ de árboles inventariados. Al respecto, el promotor presenta la metodología del inventario forestal y señala lo siguiente: “Fueron identificados dos tipos de vegetación, siendo las gramíneas y el bosque secundario con desarrollo Intermedio. El área del proyecto tiene una superficie mayormente ocupada por el bosque secundario intermedio en una dimensión de 6,67 ha y la gramínea 0,61 ha. El resto del área es ocupado por suelo expuesto, agua y otros.” (ver fojas 215 a la 228 del expediente administrativo).
 - **A los subpuntos (b y c)**, el cual solicitaba indicar el porcentaje de vegetación existente que será afectada por el desarrollo del proyecto e integrar una propuesta de conservación de bosque indicando las zonas dispuestas como áreas de conservación. Referente al porcentaje de vegetación existente que será afectada, el promotor señala lo siguiente: “La ejecución del proyecto contempla la remoción total de la cobertura vegetal presente en el área de intervención, lo cual corresponde al 100 % de la vegetación existente dentro del polígono de afectación directa. Esta intervención resulta necesaria debido a las características



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

topográficas del terreno montañoso, que exigen actividades de limpieza, nivelación y adecuación para la implementación y seguridad de la infraestructura proyectada.”. En cuanto a la propuesta de áreas de conservación de bosque, el promotor indica que: “Cabe destacar que el PH TORRES DEL NORTE forma parte del EOT Desarrollo del Norte, el cual mantiene un esquema de zonificación y usos de suelo que incluye un área verde no desarrollable (PND) de 59.10 ha y área de parque interbarrial (PIB) de 5.57 ha, equivalente al 20.64% y 1.95% respectivamente del total del urbanismo. El Macrolote ML-29 tiene una superficie de 7 hectáreas más 9,544.85m², sin embargo, presenta una topografía irregular con pendientes pronunciadas que deberán ser estabilizadas al inicio de la obra mediante trabajos de corte y nivelación del terreno que garantice la seguridad de la obra y los habitantes de esta. Al dejar zonas de bosque para su conservación como se solicita, podría verse afectada la seguridad estructural del suelo, debido a que en un terreno inestable puede causar deslizamientos y asentamientos que afecten la integridad de la estructura, provocando grietas, hundimientos, derrumbes o incluso colapsos. Por el contrario, un suelo bien estabilizado garantiza que la estructura tenga una base firme, aumentando la vida útil del edificio y evitando daños prematuros” (ver fojas 214 y 215 del expediente administrativo). Cabe mencionar que las respuestas aportadas por el promotor fueron verificadas por la Dirección de Forestal (DIFOR), mediante MEMORANDO-DIFOR-522-205-2025, recibida el 8 de agosto de 2025, luego de revisada la primera aclaratoria, indican que: “...en base a la Ley 287 de 24 de febrero de 2022, en su artículo 7, el Estado velará por la aplicación de todas las medidas administrativas, legales y/o técnicas, necesarias para prevenir y restringir los efectos de las actividades humanas que pueden contribuir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o alteración permanente de ciclos naturales y del clima incluyendo la deforestación y otras actividades humanas que afecten la naturaleza. Por lo que consideran que técnicamente la propuesta de eliminar los bosques secundarios maduros aquí señalados (6.67 ha), resulta inadecuado y el área de estos bosques no debe ni puede ser objeto de tala, destrucción y/o alteración y mucho menos proceder con la alteración y modificación del paisaje...” (ver foja 341 a la 344 del expediente administrativo). Por lo que se le reiteran las preguntas en la segunda información aclaratoria.

- **Respecto a la pregunta 11**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **Al subpunto (a)**, en la cual se le solicitó al promotor, aportar las coordenadas de la zona de protección de la fuente hídrica que se encuentra colindante al polígono del proyecto. Al respecto, el promotor aporta las coordenadas de la zona de protección de la fuente hídrica y señala lo siguiente: *“Es importante destacar que el área de protección de la fuente hídrica se encuentra fuera del polígono del proyecto (línea base), sin embargo, existe una colindancia con la línea de protección de la quebrada La Tesorera (establecido por coordenadas de los vértices 53 al 60) y la línea de propiedad del polígono...”* (ver foja 143 y 213 del expediente administrativo). Estas coordenadas fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante MEMORANDO-DIAM-1971-2025, e informan que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: *“Área de protección de la Quebrada superficie: 1 ha + 9,5093.23 m²”* (ver fojas 353 a la 355 del expediente administrativo)
 - **Al subpunto (b)**, donde se solicita aclarar el sistema de drenaje a emplear para la canalización de las aguas pluviales. Al respecto, el promotor señala que: *“El sistema de drenaje propuesto y/o existente en el área de influencia de la quebrada La Tesorera ha sido diseñado considerando las condiciones topográficas naturales y modificadas del terreno. Su función principal es captar, conducir y descargar de manera controlada las aguas pluviales, minimizando riesgos de erosión, inundaciones y afectaciones a la infraestructura y a los ecosistemas asociados. La red de drenaje está compuesta por cunetas, canales abiertos, tuberías pluviales, sumideros y estructuras de disipación de energía, todos dimensionados conforme a los caudales de diseño obtenidos mediante análisis hidrológicos e hidráulicos, con base en las normas técnicas panameñas (Manual de diseño vigente del Ministerio de Obras Públicas) y recomendaciones de buenas prácticas de ingeniería”*. En este mismo sentido, hacen mención de la identificación de posibles



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- puntos de acumulación y congestión que serán mitigados mediante adecuaciones técnicas cuando sea necesario (ver fojas 214 y 212 del expediente administrativo).
- **Al subpunto (c)**, donde se solicita identificar los riesgos o impactos a generar y las medidas a ser aplicadas para mitigar lo antes mencionado. Al respecto, el promotor propone medidas adicionales con el fin de evitar posibles afectaciones a terceros, como estabilización de taludes, y prohibición de construcción en zonas de riesgo. (ver fojas 211 y 212 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (d)**, donde se solicita georreferenciar la superficie del área de drenaje de la quebrada La Tesorera que traslapa con el proyecto. Al respecto, el promotor indica lo siguiente: *“se presenta un mapa donde se indica mediante la línea roja la distancia entre el nivel máximo de inundación (N.A.M.E), según el estudio hidrológico e hidráulico presentado en el EsIA y la línea de propiedad del polígono del proyecto. En este mapa se puede observar que dicho nivel de inundación no traslapa con el proyecto y a su vez, se puede notar una distancia entre 4mts a 8mts aproximadamente contra la línea de propiedad. En el mismo plano aguas arriba se puede observar como la distancia entre el polígono y el N.A.M.E. va aumentando, lo cual garantiza que el área de drenaje de la quebrada La Tesorera se vaya distanciando de los límites del polígono.”* (ver fojas 141 y 211 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (e)**, donde se solicitaba presentar un Plan de Contingencia y medidas de mitigación en caso de crecidas o desbordamiento de la quebrada La Tesorera, garantizando la no afectación del desarrollo del proyecto. Al respecto, el promotor menciona que la posibilidad de inundación en caso de crecidas es muy baja, sin embargo, se presenta un plan de contingencia y medidas de mitigación con acciones preventivas de repuesta y recuperación ante posibles crecidas o desbordamiento de la quebrada La Tesorera. (ver fojas 208 a la 211 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 13**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la forma siguiente:
 - **A los subpuntos (a y b)**, donde se solicita presentar una autorización por parte del banco Hipotecario en el cual expresara el consentimiento de la finca para el desarrollo del proyecto y el certificado del registro público del banco con copia de cedula de la representante legal debidamente notariada. Al respecto, el promotor señala lo siguiente: *“Se presenta nota emitida por el banco Global Bank, en donde da su consentimiento del uso de la finca N°30430706 para el desarrollo del proyecto. Adicional, se adjunta una nota aclaratoria por Global Bank en donde indica que, para el desarrollo del proyecto, no se requiere el consentimiento del banco, basado en su artículo 34 de la Ley No.38 de 31 de julio del 2000.”* De igual manera se aporta el registro público del banco Global Bank y copia de la representante legal notariada (ver fojas 132 a la 134 y 207 del expediente administrativo).

Después de que las respuestas de la primera información aclaratoria presentada por el promotor, se consideró realizar una segunda nota aclaratoria, por lo que a través de la nota **DEIA-DEEIA-AC-0144-1310-2025** del 13 de octubre de 2025, se solicitó lo siguiente:

1. Mediante el **MEMORANDO-DCC-1161-2025**, la Dirección de Cambio Climático remite informe **DCC-82-1-2025**, en revisión y seguimiento a respuesta de la primera información aclaratoria solicita lo siguiente:

Adaptación:

ii. Formulación de medidas de adaptación:

- **Comentario:** *Las medidas de adaptación si bien se han presentado en el formato establecido, no coinciden las amenazas que se buscan atender respecto a las presentadas en la sección 5.8.3. Se recomienda agrupar las medidas de adaptación en función de la amenaza a la que se busca atender para evitar interpretaciones inexactas. Por ejemplo, hay tres medidas separadas que son relacionadas con reducir la vulnerabilidad ante olas de calor y estrés térmico; dos medidas separadas para reducir la vulnerabilidad ante sequías; dos medidas ante la amenaza de inundaciones. Adicionalmente sugerimos tomar en consideración las recomendaciones obtenidas en el estudio hidrológico e Hidráulico. Por otra parte, no se observan medidas específicas para reducir la vulnerabilidad ante incendios, una amenaza que se presenta en la sección 5.8.3*



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

iii. Plan de Monitoreo:

- **Comentario:** El consultor/promotor deberá ajustar/actualizar el Plan de Monitoreo de acuerdo con los comentarios del punto ii. *Formulación de medidas de adaptación.* En el cronograma presentado no se logra ubicar todas las medidas descritas en la sección 9.8.1., punto ii.

Mitigación

9.8.2 Plan de mitigación al cambio climático (incluyendo aquellas medidas que se implementarán para reducir las emisiones de GEI).

El promotor aún no ha presentado de manera precisa y detallada las medidas de mitigación correspondientes a las categorías y fuentes de emisión identificadas. Se observa una confusión en la clasificación de las fuentes de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas del uso de combustibles fósiles, al combinar incorrectamente las emisiones móviles y fijas.

Si bien se reconoce el esfuerzo realizado en la elaboración de la matriz que describe las acciones de mitigación, dicha tabla no se ajusta a lo establecido por la normativa vigente.

Se recomienda identificar correctamente las medidas de mitigación por cada fuente de GEI señalada en la sección 4.4, y actualizar el cronograma de implementación de dichas acciones, alineándolo con las etapas activas de construcción del proyecto.

Para cualquiera consulta deberá contactar a la secretaria de la Dirección para una cita virtual mediante el correo: eiacambioclimatico@miambiente.gob.pa ”

2. En cuanto a la pregunta 6 de la primera información aclaratoria, referente a la superficie total a desarrollar, el promotor señala que de la finca con Folio Real 57976 “*se pretende utilizar una superficie 2,395.59 m² para el desarrollo del proyecto...*”, sin embargo, en la página 19 del EsIA, señala que: “*El proyecto se desarrollará en un área de 7 ha + 9,544.85 m² y consiste en un desarrollo residencial...en la finca No. 30430706, con código de ubicación 8A08.*”. Esta diferencia genera incertidumbre respecto al área total del proyecto y las fincas involucradas. Por lo tanto, se solicita:
 - a) Aclarar si el proyecto contempla una o ambas fincas (Folio Real N.º 57976 y Finca N.º 30430706).
 - b) En caso de que se utilicen ambas, indicar la superficie total del proyecto, incluyendo la correspondiente a cada finca, así como las coordenadas UTM del polígono total a desarrollar.
 - c) Especificar las actividades que se proponen realizar en la finca N.º 57976.
3. En seguimiento a la pregunta 7, de la primera información aclaratoria, referente al uso de voladura para el desarrollo del proyecto, se presenta un plano con áreas identificadas para posibles explosiones. No obstante, dicho plano no permite visualizar con claridad el distanciamiento entre las áreas de voladura y elementos sensibles del entorno. Adicionalmente, se observa que el área de voladura N.º 3 se encuentra traslapada con la servidumbre de protección hídrica de la quebrada La Tesorera, lo cual resulta incompatible con la normativa ambiental vigente. En relación con este aspecto, el Municipio de San Miguelito, mediante la Nota N.º MSM-DS-940-2025, ha indicado la necesidad de “*implementación de medidas de mitigación adecuadas para contrarrestar los impactos negativos derivados de los movimientos de tierra con voladuras*”. Por lo que se solicita lo siguiente:
 - a) Presentar el distanciamiento georreferenciado entre las zonas de voladura y la comunidad más cercana, indicando claramente los puntos de referencia y distancias en metros.
 - b) Presentar las coordenadas y superficie del área de voladura N.º3, asegurando que esta se encuentre fuera de la servidumbre de protección hídrica de la quebrada La Tesorera.
 - c) Presentar el Plan de Voladura, debidamente firmado por un profesional idóneo y aprobado por la Dirección Institucional de Seguridad Pública (DIASP). En caso de que dicho plan contemple impactos adicionales a los ya considerados inicialmente en el EsIA, derivados de los movimientos de tierra por las voladuras, deberá incluirse su respectiva valoración ambiental y medidas de mitigación específicas.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- d) Presentar los perfiles de corte y relleno del movimiento de tierra proyectado, e indicar el destino final del material excedente producto de las voladuras (por ejemplo: reutilización, disposición en botadero autorizado, etc.).
4. En seguimiento a la pregunta 11 de la respuesta de la primera información aclaratoria, la Dirección de Forestal (DIFOR), mediante MEMORANDO DIFOR-522-205-2025, señala que *“El bosque secundario con desarrollo intermedio presente en el polígono del proyecto por las razones ya expuestas, constituye conectividad con una importante zona de bosque natural de todo el entorno, sumando el hecho de que las pendientes de estos terrenos son extremadamente inclinadas, por lo que, concluimos, el área constituida de tales bosques aquí señaladas (6.67 ha), no deben ni pueden ser objeto de eliminación, perturbación ni cambio de uso de suelo.”*. Tomar en consideración que las áreas propuestas como superficies de conservación y zonas de desarrollo solicitadas no forman parte de las establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Se reitera lo siguiente:
- Indicar cuál será el porcentaje de vegetación existente y el que será afectada por el desarrollo del proyecto.
 - Integrar a la propuesta del proyecto, el concepto de conservación de una superficie de bosque y presentar las coordenadas (Datum de referencia) de las zonas dispuestas como áreas de conservación y zonas de desarrollo.
 - En caso de integrar una propuesta de conservación, deberá presentar coordenadas y superficie de las áreas a conservar, y de contemplar el rediseño del proyecto presentar esquema actualizado de las infraestructuras del proyecto a desarrollar.

Hasta este punto, y de acuerdo a la evaluación y análisis del EsIA presentado, se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la Segunda Información Aclaratoria mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0144-1310-2025**, del 13 de octubre de 2025, la siguiente información:

- **Respecto a la pregunta 1**, la cual hacía referencia a los comentarios emitidos por la Dirección de Cambio Climático (DCC), donde solicitaba desarrollar temas como: la formulación de medidas de adaptación, Plan de Monitoreo, Plan de mitigación de cambio climático (incluyendo aquellas medidas que se implementarán las emisiones GEI), entre otras. Al respecto el promotor da respuesta a cada uno de los puntos solicitados (ver fojas 399 al 431 del expediente administrativo). Respecto a la evaluación de las respuestas, esta fue realizada por cambio climático, mediante **MEMORANDO-DCC-1621-2025**, remite informe técnico DCC-82-2-2025, donde señalan que *“No se tienen comentarios adicionales por parte de adaptación y mitigación”*. (ver fojas 449 a la 450 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 2**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la siguiente forma:
 - **Al subpunto (a)**, donde se solicitaba aclarar si para el desarrollo del proyecto se contempla el uso de una o ambas fincas con Folio Real N.º 57976 y Finca N.º 30430706. A respecto, el promotor señala: *“...Es preciso aclarar que el desarrollo residencial del proyecto se realizará exclusivamente en la Finca N.º 30430706, ya declarada en documentos previos”* (ver foja 398 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (b y c)**, donde se solicitaba aclarar si se contemplaba el uso de las dos fincas para el desarrollo del proyecto, en caso considerar el uso especificar la superficie total del proyecto, con la de cada finca, además de aportar las coordenadas UTM del polígono total a desarrollar, y aunado a esto, también se solicitó especificar las actividades que se proponen realizar en la finca N.º 57976. Al respecto, el promotor indica que: *“Se aclara que no se utilizará ningún área de la FINCA N.º 57976”*. (ver foja 398 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 3**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la siguiente forma:
 - **Al subpunto (a)** donde se solicitaba presentar el distanciamiento georreferenciado entre las zonas de voladura y la comunidad más cercana. Al respecto, el promotor señala que de las 4 áreas propuestas para la voladura el área 1 y 2 tienen más proximidad a la comunidad vecina por lo que se presentó el siguiente análisis para el área 1 donde se tomó como referencia 2 puntos para este análisis indicando que: *“Área 1, punto más cercano de la comunidad es en el sector de Chivo Chivo con*



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

una vivienda y distancia marcada de 45.56 metros lineales...Área 1, punto más cercano de la comunidad es en una vivienda de la finca colindante FINCA N°30435609 que a su vez es de aproximadamente 72.80 metros lineales". Y en cuanto al área 2 señala que "Área 2, punto más cercano de la comunidad es en la vivienda de la finca colindante FINCA N°30435609 que a su vez es de aproximadamente 120.43 metros..." (ver fojas 396 a la 397 del expediente administrativo).

- **Al subpunto (b)**, donde se solicitó presentar las coordenadas y superficie del área de voladura N.º 3, y esta debe estar ubicada fuera de la servidumbre de protección hídrica de la quebrada La Tesorera. Al respecto, el promotor señala lo siguiente: "Se aclara que el área de voladura con proximidad a la servidumbre hídrica es el área 4. En función del análisis del área 4 se procedió a retirar del lindero la zona 4 con una distancia aproximada de 10 metros; adicional a esto la protección hídrica conforme al Artículo 24 Ley N.º 1 del 3 de febrero de 1994..." (ver fojas 387 a la 388 y 396 del expediente administrativo). Estas coordenadas aportadas por el promotor fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante MEMORANDO-DIAM-2700-2025, señalando que con los datos proporcionado se determinó lo siguiente: "Coordenadas del área 3 Superficie: 1 ha + 4,058.77 m², Coordenadas del área 4 Superficie: 1 ha + 6,008.52 m², División Política Administrativa Provincia: Panamá, Distrito: San Miguelito; Corregimiento: Omar Torrijos...". Donde se visualiza que el área de voladura #4 se encuentra dentro del polígono del proyecto propuesto y fuera de la servidumbre de proyección hídrica de la quebrada La Tesorera.
- **Al subpunto (c)** referente a presentar el Plan de Voladura, debidamente firmado por un profesional idóneo y aprobado por la Dirección Institucional de Seguridad Pública (DIASP). Al respecto el promotor señala: "Se presenta el plan de voladura debidamente firmado por un profesional idóneo... Referente a la solicitud de que el plan debe estar aprobado por la Dirección Institucional de Seguridad Pública (DIASP), se aclara que esta aprobación se realiza posterior a la presentación de la Resolución de Estudio de Impacto Ambiental". En este mismo sentido en el Plan de Voladura aportado por el promotor indica lo siguiente: "DISTANCIA A ESTRUCTURA MAS CERCANA < 100 METROS" (ver fojas 368 al 385 del expediente administrativo). Adicionalmente, mediante nota DEIA-DEEIA-UAS-0180-2011-2025 el Municipio del distrito de San Miguelito, remite nota N.º MSM-DS-1436-2025, en la cual señala lo siguiente: "La técnica de voladora, especialmente en el Área 1, no es viable, por lo que se deben buscar técnicas menos peligrosas y perturbadoras para los vecinos y el ambiente". Dentro de sus recomendaciones señalan: "Prohibir el uso de la técnica de voladora, especialmente en el Área 1, ya que las distancias a las viviendas más cercanas son menos del 50% de distancia mínima recomendada por el propio plan de voladora del proyecto". (ver fojas 438 a la 443 del expediente administrativo). Por lo antes descrito constará en el presente informe para que sea tomado en consideración en la resolución, que el promotor deberá contar previo inicio de obras con la aprobación del Plan de Voladura por la Dirección Institucional de Seguridad Pública (DIASP), y presentar las evidencias en el respectivo informe de seguimiento.
- **Al subpunto (d)** donde se solicita presentar los perfiles de corte y relleno del movimiento de tierra proyectado. Al respecto, el promotor aporta un Plano con las secciones de corte y relleno, referente al material excedente producto de las voladuras el promotor señala lo siguiente "El material excedente será gestionado de manera interna dentro del propio polígono, reutilizándose en actividades de conformación de niveles y rellenos en las áreas que lo requieran, optimizando así su aprovechamiento y reduciendo la necesidad de disposición externa." (ver fojas 363 a la 367 del expediente administrativo).
- **Respecto a la pregunta 4**, la cual hacía referencia a los comentarios emitidos por la Dirección de Forestal (DIFOR), el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de la siguiente forma:
 - **Al subpunto (a)** donde se solicitaba indicar el porcentaje de vegetación existente y el que será afectado por el desarrollo del proyecto. Al respecto, el promotor presento el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del proyecto "DESARROLLO DEL NORTE", dentro de este Master Plan se encuentra el



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

proyecto en evaluación "PH TORRES DEL NORTE", en cuanto al porcentaje de vegetación que se conservara el promotor indica lo siguiente: "En el Macro Lote ML-29 del proyecto en evaluación PH-Torres del Norte destacamos 6.67 hectáreas que corresponden a 66,700m², de los cuales se conservarán dos áreas que equivalen a 8,493.58m² lo que equivale al 12.73% de conservación en el ML-29 y al 87.26% de intervención". (ver fojas 392 del expediente administrativo).

- **Al subpunto (b)** referente a integrar una propuesta de concepto de conservación de bosque y presentar las coordenadas y superficie. Al respecto, el promotor propone que se conservarán dos áreas que equivalen a 8,493.58 m² lo que equivale al 12.73% de conservación en el proyecto y al 87.26% de intervención. Adicionalmente, el promotor señala que: "Es preciso resaltar que estas áreas mantendrán plena conectividad ecológica con el proyecto "Desarrollo del Norte" y con las zonas de conservación establecidas dentro de la ZONA C. Las áreas destinadas a conservación en el proyecto PH Torres del Norte no presentarán barreras físicas, lo que permitirá garantizar la movilidad de las especies de fauna y la continuidad estructural y funcional de la vegetación, favoreciendo así la integridad del corredor ecológico". (ver 392 foja del expediente administrativo). Como también el promotor aporta las áreas de conservación #1 y #2, estas fueron verificadas por La Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante **MEMORANDO-DIAM-2700-2025**, señala que con los datos proporcionado se determinó lo siguiente "Coordenadas de la finca N° 30430706 Superficie: 7 ha + 9,545.08 m², Área de conservación 1 Superficie: 0 ha + 2,683.46 m², Área de conservación 2 Superficie: 0 ha + 5,805.89 m²". Sin embargo, en el mapa adjunto a la verificación de DIAM, se visualiza que las áreas de conservación #1 y #2 propuestas traslapan con las áreas de voladura 2, 3 y 4. Por lo que, mediante **Nota sin número**, recibida el 29 de diciembre de 2025, el promotor hace entrega de nota voluntaria luego de la revisión de la cartografía generada por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), adjuntan archivo digital con las coordenadas geográficas y planos actualizados de las áreas de conservación, las mismas fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante **MEMORANDO No. MIAMBIENTE-2026-000332**, señala: "Área de Conservación 1 Superficie: 0 ha + 2,683.36 m², Área de conservación 2 Superficie: 0 ha + 5,810.16 m²...". (ver fojas 457 a la 459 del expediente administrativo).
 - **Al subpunto (c)** referente a integrar una propuesta de conservación, presentar coordenadas y superficie de las áreas a conservar, y en caso de rediseño del proyecto presentar esquema actualizado de las infraestructuras del proyecto a desarrollar. Al respecto, el promotor aporta plano y las coordenadas del área de conservación 1 y 2 e indica que "el área con el cual se conectarán las áreas 1 y 2 del proyecto en evaluación PH Torres del Norte". (ver 391 foja del expediente administrativo y copia digital en la foja 360 del expediente administrativa). Las áreas de conservación aportadas por el promotor fueron verificadas por La Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante **MEMORANDO- DIAM-2700-2025**, señala que con los datos proporcionado se determinó lo siguiente "Coordenadas de la finca N° 30430706 Superficie: 7 ha + 9,545.08 m², Área de conservación 1 Superficie: 0 ha + 2,683.46 m², Área de conservación 2 Superficie: 0 ha + 5,805.89 m²". No obstante, las áreas de conservación traslapan con las áreas de voladuras propuestas en el proyecto. Por lo que, mediante **Nota sin número**, recibida el 29 de diciembre de 2025, el promotor hace entrega de nota voluntaria luego de la revisión de la cartografía generada por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), adjuntan archivo digital con las coordenadas geográficas y planos actualizados de las áreas de conservación, las mismas fueron verificadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante **MEMORANDO No. MIAMBIENTE-2026-000332**, señala: "Área de Conservación 1 Superficie: 0 ha + 2,683.36 m², Área de conservación 2 Superficie: 0 ha + 5,810.16 m²...". (ver fojas 457 a la 459 del expediente administrativo).
- Cabe mencionar, que la Dirección de Forestal (DIFOR), luego de la evaluación de las respuestas dadas por el promotor, remiten sus comentarios mediante **MEMORANDO-DIFOR-743-2025**, en el que señalan lo siguiente: "concluimos que se ha verificado la superficie a conservar, misma que ha sido plasmada en el Master Plan con sus coordenadas de referencia, por lo tanto, damos por aceptada dicha información y no tenemos objeción en lo que al tema forestal concierne". (ver fojas del 444 al 448 del expediente administrativo).



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la Segunda Información Aclaratoria solicitada al promotor:

- En cuanto a las **Áreas de Voladuras**, según lo descrito en el estudio se sugieren cuatro áreas para la realización de voladuras debido a las condiciones del terreno para el desarrollo del proyecto. Por lo que se le solicitó al promotor presentar el distanciamiento entre las áreas de voladuras y las viviendas más cercanas. En su respuesta el promotor presenta un análisis con las áreas de voladura 1 y 2 que de las cuatro (4) áreas resultan las más cercanas a las viviendas colindantes al proyecto, por lo que señala lo siguiente: “*Área 1, punto más cercano de la comunidad es en el sector de Chivo Chivo con una vivienda y distancia marcada de 45.56 metros lineales...Área 1, punto más cercano de la comunidad es en una vivienda de la finca colindante FINCA N°30435609 que a su vez es de aproximadamente 72.80 metros lineales*”. Y en cuanto al área 2 señala que el “*punto más cercano de la comunidad es en la vivienda de la finca colindante FINCA N°30435609 que a su vez es de aproximadamente 120.43 metros lineales...*”. En este mismo sentido, en el capítulo **X. ANÁLISIS DE RIESGO** del Plan de Voladura aportado por el promotor, indican entre las principales contingencias para la roca en vuelo están “*Recomendamos establecer una Área de Voladura para este proyecto (área segura donde puede caer la roca producto de la voladura) de 100 metros, alrededor de la voladura*”. Adicionalmente, mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0180-2011-2025** el Municipio del distrito de San Miguelito, remite nota N.º **MSM-DS-1436-2025**, en la cual señala lo siguiente: “*La técnica de voladura, especialmente en el Área 1, no es viable, por lo que se deben buscar técnicas menos peligrosas y perturbadoras para los vecinos y el ambiente*”. Dentro de sus recomendaciones señalan: “*Prohibir el uso de la técnica de voladora, especialmente en el Área 1, ya que las distancias a las viviendas más cercanas son menos del 50% de distancia mínima recomendada por el propio plan de voladora del proyecto*”.
 - Toda vez que, en el Plan de Voladura aportado por el promotor, señala entre sus recomendaciones que el distanciamiento de un área de voladura para este proyecto (área segura donde puede caer la roca producto de la voladura) es de 100 metros, alrededor de la voladura. Y según el análisis presentado por el promotor en cuanto al distanciamiento entre las áreas de voladuras y las estructuras más cercanas a estas, en el cual se tomó como referencia dos puntos y para el área de voladura #1 propuesto indica que hay un distanciamiento de 45.56 y 72.80 metros. Por lo que parte del área de voladura #1 no cumple con el distanciamiento señalado en el Plan de Voladura, por lo tanto, se incluirá en el Informe Técnico para que sea tomado en consideración en la Resolución que por la proximidad de las viviendas al área del proyecto no podrá utilizar explosivos en el área de voladura área #1, y en cuanto las áreas de voladuras de las áreas 2, 3 y 4 se tendrá que mantener un área segura de 100 metros de las viviendas aledañas como lo establece el Plan de Voladura aportado.

En adición a las legislaciones, normativas técnicas aplicables al proyecto, obra o actividad, y a los compromisos adquiridos en el EsIA, en la primera y segunda información aclaratoria y el Informe Técnico de Evaluación, el promotor tendrá que:

- a. 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 en la resolución que lo aprueba, el cual deberá permanecer hasta la implementación del Plan de Cierre.
- b. Advertir al promotor del proyecto que deberá comunicar por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, dentro de un plazo no menor de treinta (30) días hábiles, la fecha de inicio de obras.
- c. Advertir al promotor que no podrá utilizar explosivos en el área #1, y tendrá que mantener un área segura de 100 metros alrededor de las áreas de voladuras áreas #2, #3 y #4, con respecto a las viviendas aledañas como lo establece el Plan de Voladura aportado.
- d. Contar previo inicio de obras con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del MOP, (específicamente para la construcción de servidumbre de las calles internas).
- e. Contar previo inicio de obras, con la actualización de la previa básica de interconexión



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

otorgada por la autoridad competente para abastecer de agua al proyecto, y presentarlo en el primer informe de seguimiento correspondiente.

- f. Previo inicio de obras contar con la aprobación del Plan de Voladura por la Dirección Institucional de Seguridad Pública (DIASP), y presentar las evidencias en el respectivo informe de seguimiento.
- g. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio del 2003, para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, establezca el monto y de acuerdo a la superficie eliminada y al tipo de vegetación, e incluirlo en el informe de seguimiento correspondiente.
- h. Contar con los permisos de tala/poda de árboles/arbustos, otorgada por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana; en cumplimiento con la Resolución N° DM-0055-2020 de 7 de febrero de 2020, "*Que faculta a los jefes de agencias del Ministerio de Ambiente para que, en coordinación con los directores regionales de ésta, autoricen la tala o poda de árboles/arbustos por razones distintas a los denominados permisos de subsistencia y domésticos, emitan guía de transporte y efectúen los registros estadísticos y se dictan otras disposiciones*".
- i. Contar con el Plan de Compensación Ambiental, establecido en la Resolución DM-0215-2019 de 21 de junio de 2019, "Que define las áreas de interés para la compensación ambiental relacionada a los proyectos obras, o actividades sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental y dicta otras disposiciones", aprobado por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, cuya implementación será monitoreada por esta Dirección. El promotor será estrictamente responsable por el cumplimiento del Plan de Compensación Ambiental aprobado, por un periodo de cinco (5) años".
- j. Contar con la aprobación del Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna Silvestre aprobado por la Sección de Áreas Protegidas y Biodiversidad del Ministerio de Panamá Metropolitana, conforme a las disposiciones de la Resolución AG-0292-2008 "*Por la cual se establecen los requisitos para los Planes de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre*" (G.O. 26063).
- k. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbres de la Quebrada La Tesorera que se encuentra colindante a el polígono del proyecto, que comprende dejar una franja de bosque no menor de diez (10) metros y cumplir con la Resolución JD-05-98, del 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal), en referencia a la protección de la cobertura boscosa, en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua.
- l. Cumplir con las recomendaciones emitidas por el Ministerio de Cultura (MiCultura) a través de la nota MC-DNPC-PCE-N-N°244-2025, en atención a los hallazgos arqueológicos identificados mediante la implementación de un Plan de Manejo Arqueológico.
- m. Cumplir con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Cambio Climático (DCC) del Ministerio de Ambiente, de acuerdo a lo indicado MEMORANDO DCC-1621-2025, referente a las medidas adaptación, huella de carbono, inventario de gases de efecto invernadero, entre otros.
- n. Cumplir con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad (DAPB), a través del MEMORANDO-DAPB-0725-2025, en cuanto al rescate y reubicación de orquídeas (Orchidaceae) que se encuentran creciendo de manera epífita sobre los árboles, conforme a la Resolución DM-0657-2016.
- o. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2019 "*Medio Ambiente y protección de la salud, seguridad, calidad de agua, descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas*"



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- p. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-21-2019, “Definiciones y requisitos generales para agua potable”.
- q. Cumplir con lo establecido en la Ley 276 de 30 de diciembre de 2021, “Que regula la gestión integral de residuos sólidos en la República de Panamá y dicta otras disposiciones”.
- r. Contar con los permisos y/o autorizaciones debidamente aprobadas por las autoridades e instituciones correspondientes.
- s. Resolver los conflictos que sean generados o potenciados en las diferentes etapas de desarrollo del proyecto, actuando siempre de buena fe mostrando su mejor disposición, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto. Los resultados deberán ser incluidos en los respectivos informes de seguimiento.
- t. Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar en el área, señalar el lugar de operaciones y la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- u. Solicitar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, los permisos de uso de agua, en cumplimiento del Decreto Ley N° 35 de 22 de septiembre de 1966 que “Reglamenta el Uso de las Aguas”, Decreto Ley No. 75 del 04 de junio de 2008 “Por la cual se dicta la norma de calidad ambiental y niveles de calidad para las aguas continentales de uso recreativo con y sin contrato directo”, el Decreto Ejecutivo No. 70 de 27 de julio de 1973 “Reglamenta los Permisos y Concesiones para Uso de Aguas”.
- v. Cumplir con la Ley 24 del 7 de junio de 1995 “Por la cual se establece la legislación de Vida Silvestre en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones y la Ley 39 de 24 de noviembre de 2005 “Que modifica y adiciona artículos a la Ley 24 de 7 de junio de 1995 sobre Vida silvestre”.
- w. Realizar análisis de calidad de agua de la quebrada La Tesorera, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción del proyecto y presentar los resultados en el informe de seguimiento correspondiente.
- x. Realizar monitoreo de ruido ambiental y vibraciones, cada seis (6) meses, y durante cada evento de voladura, en la etapa de construcción e incluir los resultados en el informe de seguimiento correspondiente.
- y. Realizar monitoreo de Calidad de Aire Ambiental, cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimientos.
- z. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y uno (1) cada año por un periodo de cinco (5) años durante la etapa de operación, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en la primera y segunda información aclaratoria, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de aprobación. Este informe debe ser presentado en forma digital y coordinar su entrega de acuerdo a metodología establecida por la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental (DIVEDA) y debe ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor.

CONCLUSIONES

1. Que una vez evaluado el EsIA, la primera y segunda información aclaratoria, presentada por el promotor, y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera **VIABLE** el desarrollo de dicha actividad.

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

2. Que el EsIA en su Plan de Manejo Ambiental propone medidas de mitigación apropiadas sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera, suelo, agua, flora, fauna y aspectos socioeconómicos durante la fase de construcción y operación del proyecto.
3. De acuerdo a las opiniones expresadas por las UAS, aunado a las consideraciones técnicas del MiAMBIENTE, no se tiene objeción al desarrollo del mismo y se considera Ambientalmente viable.

IV. RECOMENDACIONES

- Presentar ante el MiAMBIENTE, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el EsIA aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024
- Cumplir con todas las leyes, normas y reglamentos aplicables a este tipo de proyecto.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el EsIA Categoría II, correspondiente al proyecto denominado “PH TORRES DEL NORTE”, cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA LA TESORERA, S.A.**

Analía Martínez
ANALÍA MARTÍNEZ

Evaluadora de Estudios de Impacto
Ambiental

Lillian Bernard B.
LILLIAN BERNARD B.

Evaluadora de Proyectos

Itzy Rovira
ITZY ROVIRA

Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental.

Graciela Palacios S.
GRACIELA PALACIOS S.

Directora de Evaluación de Impacto
Ambiental.

