

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**RESOLUCIÓN DEIA-1A-148-2018**  
De 22 de octubre de 2018

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **DOWN TOWN CHORRERA**, cuyo promotor es **NEXT BIG STEP REALTY, S.A.**

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

**CONSIDERANDO:**

Que **NEXT BIG STEP REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es el señor JOSÉ SERFATY, varón panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°. 8-378-803, se propone realizar el proyecto denominado **DOWN TOWN CHORRERA**;

Que, en virtud de lo anterior, el 20 de abril de 2018, **NEXT BIG STEP REALTY, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II, denominado **PROYECTO DOWN TOWN CHORRERA**, a desarrollarse en la provincia de Panamá Oeste, distrito de La Chorrera, corregimiento de Barrio Colón, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, ENERGÍA y AMBIENTE, S.A., (IRC-040-05), persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente (fs.1-8);

Que, de acuerdo al EsIA, el proyecto está destinado a llevar cabo las labores de desbroce, desraíce, corte, nivelación, relleno, compactación de terreno, lotificación y construcción: Limpieza, corte y nivelación: en el polígono del proyecto se llevarán a cabo labores de desbroce, desraíce y después se realizará la adecuación del terreno, mediante movimiento de tierra, a través de un corte de aproximadamente 240,241 m<sup>3</sup> y un relleno de 271,058 m<sup>3</sup> de relleno. Lotificación: se tendrán cuarenta y un (41) lotes. Cada macro lote será desarrollado en un futuro por otros entes comerciales y tendrán restricciones según lo establezca la zonificación. Construcción: se realizará la construcción de un boulevard el cual tendrá una calzada de catorce con cincuenta (14.50) metros de rodadura que comunicará la avenida las Américas (vía Panamericana frente a Plaza Italia) con calle 4ta. La vía interna tendrá ocho (8.00) metros de rodadura que conecta con el boulevard. Se construirá el alcantarillado de aguas pluviales y alcantarillado sanitario, obras que serán usadas por los futuros desarrolladores. Cada desarrollador tendrá que construir una planta de tratamiento de aguas residuales previo a su conexión con el alcantarillado sanitario y deberán presentar sus Estudios de Impacto Ambiental. Se realizará el soterramiento de las tuberías para el abastecimiento de agua potable, red eléctrica y telecomunicaciones en el Boulevard. Se construirán dos cajones de paso vehicular sobre la quebrada Matuna. El proyecto se desarrollará sobre una superficie de trece hectáreas con cuatro mil setecientos setenta y ocho metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (13 Has + 4,778.23 m<sup>2</sup>), dentro de la finca con folio real N° 449457, la cual tiene una superficie de diecisiete hectáreas con nueve mil setecientos setenta y ocho metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (17 Has + 9,778.23 m<sup>2</sup>), dentro de las siguientes coordenadas UTM, Datum WGS-84: coordenadas del proyecto: 1) 634542 E, 982806 N; 2) 634684 E, 982700 N; 3) 634935 E, 983046 N; 4) 634909 E, 983162 N; 5) 634890 E, 983273 N; 6) 634790 E, 983365 N; 7) 634740 E, 983208 N; 8) 634756 E, 983107 N; 9) 634550 E, 983004 N;

*Aracely Caruso A.*

Coordenadas de los cajones pluviales: 1) 634843 E, 982748 N; 2) 634795.84 E, 982823.72 N (El resto de las coordenadas se encuentran en las fojas 107 y 108 del expediente administrativo), localizada en el corregimiento de Barrio Colón, distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá Oeste;

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 calendarado veintisiete (27) de abril de 2018, mediante el cual se recomienda la admisión de solicitud de evaluación del EsIA, Categoría II. En virtud de lo anterior, mediante el **PROVEIDO-DIEORA-082-2704-18**, del veintisiete (27) de abril de 2018, se resuelve admitir la solicitud de evaluación y se ordena el inicio de la fase de Evaluación y análisis del EsIA (fs.14-15);

Que como parte del proceso de evaluación, se remitió el referido EsIA a la Dirección de Información Ambiental (DIAM), Dirección Forestal (DIFOR), Dirección de Seguridad Hídrica y a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de la Dirección de Panamá Oeste, mediante **MEMORANDO-DEIA-0347-0905-18** con fecha del 9 de mayo de 2018; a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) del Ministerio de Salud (MINSAL), Instituto de Acueductos y Alcantarillados (IDAA), Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Instituto Nacional de Cultura (INAC), Ministerio de Obras Públicas (MOP) y Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVOT), mediante nota **DIEORA-DEIA-UAS-0120-0905-18** con fecha del 9 de mayo de 2018 (fs. 16-25);

Que mediante nota **DIFOR-260-2018**, recibida el día 15 de mayo de 2018, DIFOR remite sus comentarios con respecto al EsIA, mediante el cual señala que se observa que la vegetación es un área fuertemente impactada por actividades agropecuarias. En cuanto al inventario presentado, recomiendan verificar en campo el inventario con el objeto de que coincida con lo presentado en el estudio, una vez se demarquen físicamente las áreas reales a intervenir, e indicar en la resolución de aprobación, que el mantenimiento de la reforestación por compensación (de ser requerida) es de 5 años (f.26);

Que mediante nota **SAM-490-18**, recibida el 17 de mayo de 2018, el MOP, remite sus comentarios, señalando que no se presenta ninguna objeción al proyecto presentado y que el mismo deberá cumplir con las especificaciones técnicas general para la construcción de carreteras y puentes del Ministerio de Obras Públicas (fs.27-28);

Que mediante **MEMORANDO-DASIAM-0448-18**, recibido el 21 de mayo de 2018, **DIAM**, informa que de acuerdo a los datos presentados (DATUM - WGS84), "[...] que los datos del proyecto definen un polígono de aproximadamente 18 ha + 6,753.0 m<sup>2</sup>. Se define fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas [...]" (fs.29-30);

Que mediante **MEMORANDO-DIGICH-305-2018**, recibido el 23 de mayo de 2018, la Dirección de Seguridad Hídrica remite Informe Técnico No. 040-2018, mediante el cual señala que se debe respetar un área de protección no menor de 10 metros de ancho a ambos lados de la quebrada Matuna, medidos de la parte superior del canal trapezoidal (que se construirá para encauzar sus aguas), hacia dentro de la finca. En relación a la quebrada Matuna, que desemboca en el Río Caimito en forma de T, recoge las aguas fluviales y pluviales de las áreas adyacentes al proyecto, lo que en temporada lluviosa aumenta su caudal, por lo que estas condiciones podrían ocasionar

algún grado de afectación cuando se presenten crecidas en el Río Caimito, y se deberán tomar las consideraciones referentes a dicha situación (fs.31-32);

Que mediante nota No. **104-DEPROCA-18**, recibida el día 25 de mayo de 2018, el IDAAN señaló que, referente a la autorización que presenta el proyecto para conectar al sistema de agua potable, indicar si se conectará a una línea de 6" de asbesto o a una línea de 18" de hierro dúctil; describir si el sistema de alcantarillado sanitario del proyecto descargará a la quebrada Matuna, de ser así colocar coordenadas del posible punto de descarga o si va a realizarse la descarga a la red de alcantarillado sanitario de 6", se requiere un estudio previo del alcantarillado para conocer si tiene la capacidad para aceptar nuevas descargas como se describe en la nota No. 03ab-DED-cert del 17 de septiembre de 2014 (fs.33-35);

Que las UAS del MIVIOT, INAC y la Dirección Regional de la provincia de Panamá Oeste, emiten sus comentarios fuera de tiempo oportuno, mientras que la UAS del SINAPROC y MINSA, no emite ningún comentario, por lo que se entiende que no tienen objeción al desarrollo del proyecto conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Que mediante nota No. **DEIA-DEEIA-AC-0134-1607-18**, notificada el día 17 de junio de 2018, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, solicito al promotor la primera información aclaratoria al EsIA (fs.96-102);

Que, mediante nota sin número, recibida el día 3 de agosto de 2018, el promotor hace entrega a la primera información aclaratoria, solicitada mediante la nota **DEIA-DEEIA-AC-0134-1607-18** (fs. 103-216);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0616-1008-2018**, DEIA remite la primera información aclaratoria, a la Dirección Regional de Panamá Oeste y mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0236-1008-18 a las UAS de IDAAN, MIVIOT, MINSA Y SINAPROC** (fs.217-222);

Que en cumplimiento de los artículos 33 y 35 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, la empresa consultora, entregó mediante nota s/n, recibida el 20 de agosto de 2018, la constancia del extracto del aviso publicado en la sección de Clasificados del Siglo del 11 y 14 de agosto de 2018, sin embargo, no fueron recibidos comentarios en dicho periodo. Asimismo, aportó el aviso fijado y desfijado en la Alcaldía del distrito de La Chorrera, respectivamente, para la consulta pública del estudio referido, sin embargo, no fueron recibidos comentarios en dicho periodo (fs.223-226);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-0875-18**, recibido el 22 de agosto de 2018, DIAM, informó que, en base a las coordenadas suministradas se define un polígono con una superficie verificable de 13 Has + 7,286 m<sup>2</sup> y se define fuera del sistema nacional de áreas protegidas. Esta verificación se localiza dentro de la cuenca hidrográfica No. 140, río Caimito (fs.228-231);

Que las UAS del MIVIOT, MINSA e IDAAN y la Dirección Regional de Panamá Oeste, emitieron sus comentarios de manera extemporánea, mientras que las UAS del SINAPROC, no emite comentarios, por lo que se entiende que no tienen objeción al desarrollo del proyecto conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. *DEIA/IA-148 2018*  
Fecha: *22/10/2018*  
Página 3 de 8

*Alcaldía de La Chorrera*

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0170-0309-18**, notificada el día 17 de septiembre de 2018, se solita al promotor la segunda información aclaratoria al EsIA (f.239-241);

Que, mediante nota sin número, recibida el día 26 de septiembre de 2018, el promotor hace entrega de la segunda información aclaratoria al EsIA (f. 250);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-1086-18**, recibido el día 8 de octubre de 2018, DIAM informó que, en base a las coordenadas suministradas a través del memorando DEIA-0617-1008-18, se definieron dos coordenadas identificadas como cajones pluviales 1 y 2. El cajón No. 1 se definía dentro del polígono del proyecto y el cajón No. 2 se definía afuera del mismo. En base al memorando DEIA-0737-2809-18, se han definido dos coordenadas identificadas como cajones pluviales; el punto No. 1 es la coordenada definida como cajón No. 2 del memorando DEIA-0617-1008-18 y el punto No. 2, es la coordenada modificada del cajón No. 2, el cual se define dentro del polígono del proyecto (fs.252-255);

Mediante **MEMORANDO-DIAM-1112-18**, recibido el 15 de octubre del 2018, DIAM, informa que, en base a memorando DEIA-0769-1010-18, se han identificado dos coordenadas identificadas como cajones pluviales, las cuales se definen dentro del polígono del proyecto (fs 264- 266).

Que luego de la evaluación integral e interinstitucional del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **DOWN TOWN CHORRERA**, la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Ambiente, mediante Informe Técnico calendado 15 de octubre de 2018, que consta en el expediente correspondiente y que forma parte integral de la presente resolución, recomienda su aprobación, fundamentándose en el cumplimiento de los requisitos dispuestos por el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009 y modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 05 de agosto de 2011 (fs.267-282);

Que mediante la Ley 8 del 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 del Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 05 de agosto de 2011, establece las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo provisto en la Ley 41 del 01 de julio de 1998, General de Ambiente;

#### **RESUELVE:**

**Artículo 1. APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **DOWN TOWN CHORRERA**, cuyo promotor es **NEXT BIG STEP REALTY, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido Estudio y las ampliaciones, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

**Artículo 2. ADVERTIR** al **PROMOTOR** del proyecto, 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.

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. **DEIA-1A-148-2018**  
Fecha: **22/10/2018**  
Página 4 de 8

*Sección de Asesoría Jurídica*

**Artículo 3. ADVERTIR al PROMOTOR** del proyecto, que esta Resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normativas 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, Información Complementaria y el Informe de Técnico de Aprobación del proyecto, 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.
- b. Contar, con el Estudio Hidrológico e Hidráulico de la quebrada Matuna, debidamente revisado y aprobado por la Dirección Nacional de Estudio y Diseños - Departamento de Revisión y Aprobación de planos del MOP.
- c. Cumplir con las especificaciones técnicas generales para la construcción de carreteras y puentes del MOP, para realizar las vías internas del proyecto., y 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), para la construcción de las calles internas, obras de drenaje, etc.
- d. Ejecutar todas las medidas necesarias en la sección del terreno por la cual cruza la quebrada Matuna, que evite la erosión de sedimentos al curso de agua, sobre todo en época lluviosa.
- e. Tramitar los permisos correspondientes para poder conectar el sistema de alcantarillado del proyecto a la red de alcantarillado del IDAAN.
- f. Cumplir con la Resolución AG-0342-2005 del 27 de junio de 2005, *"Que establece los requisitos para la autorización de obras en cauces naturales y se dictan otras disposiciones"*.
- g. Dejar las vías que serán utilizadas tal y como estaban o en mejor estado, en caso de darse alguna afectación en estas. Para esto deberán regirse por las especificaciones técnicas generales para la construcción y rehabilitación de carreteras y puentes del MOP.
- h. Contar previo inicio de obras, con la aprobación del Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora Silvestre aprobado por la Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad del Ministerio de Ambiente, conforme a las disposiciones de la Resolución AG-0292-2008. La misma debe ser incluida en el primer informe de seguimiento.
- i. Cumplir con la Ley No. 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"*.
- j. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbres de la quebrada Matuna, 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

*Leoberto Cárdenas*



cobertura boscosa, en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua.

- k. Contar con el Plan de Reforestación por Compensación (sin fines de aprovechamiento), en donde por cada árbol talado, deberán plantarse 10 (diez) plántones, con un mínimo de 70% rendimiento, aprobado por la Dirección Regional de Panamá Oeste del MIAMBIENTE, cuya implementación será monitoreada por esta Dirección. El promotor se responsabiliza a darle mantenimiento a la plantación en un período no menor de cinco (5) años.
- l. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003, para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste establezca el monto.
- m. Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- n. Notificar de manera inmediata de cualquier hallazgo fortuito de restos arqueológicos a la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura.
- o. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, cada seis (6) meses, durante la fase de construcción y uno (1) cada año por un periodo de cinco (5) años en la etapa de operación, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa; un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd), de acuerdo a lo señalado en el EsIA, en las respuestas de la información aclaratoria, informe técnico de evaluación y en esta Resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un profesional idóneo e independiente de EL PROMOTOR del Proyecto.

**Artículo 5. ADVERTIR** al Promotor del Proyecto, 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 a la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 6. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que si durante las etapas de construcción o de operación del proyecto, el promotor decide abandonar la obra, deberá comunicar por escrito al Ministerio Ambiente, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles previo a la fecha en que pretende efectuar el abandono.

**Artículo 7. 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 del 01 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 8. NOTIFICAR** el contenido de la presente resolución **NEXT BIG STEP REALTY, S.A.**

*Adrián Camacho*

**Artículo 9. ADVERTIR** al **PROMOTOR** que la presente Resolución Ambiental tendrá vigencia de dos (2) años, para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de la misma.

**Artículo 10. ADVERTIR** que, contra la presente resolución, **NEXT BIG STEP REALTY, 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:** Texto Único de la Ley 41 del 01 de julio de 1998; Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 05 de agosto de 2011; y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintidos (22) días, del mes de octubre, del año dos mil dieciocho (2018).

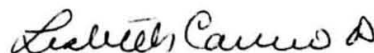
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**EMILIO SEMPRIS**  
Ministro de Ambiente



  
**MALÚ RAMOS**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

**MIAMBIENTE**  
Hoy 23 de octubre 2018  
Siendo las 12:46 tarde  
notifique por correo Joe  
documentación Resolución  
Indelapne Church DARUSBETH MARTINEZ  
Notificador Notified 2-150-510



## 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: **DOWN TOWN CHORRERA**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN

Tercer Plano: **NEXT BIG STEP REALTY, S.A**

Cuarto Plano: 13 Has + 4,778.23 m<sup>2</sup>

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II APROBADO POR EL  
MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN  
No. DE 1A-1A-18-18 DE 22 DE octubre DE 2018.

Recibido por:

DARVETIT MARTINEZ  
Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

  
Firma

2-150-510  
N° de Cédula de I.P.

23-07-2018  
Fecha