

REPÚBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 042 -2021  
De 23 de Junio de 2021

93

Por la cual se aprueba el estudio de impacto ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto denominado **P.H. LOV SAN FRANCISCO**, cuyo promotor es la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**

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

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**, registrada mediante folio 155652298, a través de su representante legal el señor **FRANCISCO ROLANDO CHENG LEON**, varón, nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-709-1329; propone realizar el proyecto denominado **P.H. LOV SAN FRANCISCO**.

Que en virtud de lo antedicho, el 20 de abril de 2021, la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la solicitud para el proceso de evaluación de impacto ambiental, el estudio de impacto ambiental, categoría I, del proyecto denominado **P.H. LOV SAN FRANCISCO**, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **LUIS VILLARREAL** (IRC-044-99), **MITZY LU** (IRC-021-2002) y **ANA CHERIGO** (DEIA-IRC-060-2019), personas naturales en el registro de consultores idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que según la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto consiste en la construcción de una torre residencial compuesta de una Planta baja; (13) plantas típicas de apartamentos; Un nivel con 2 apartamentos especiales y estacionamientos y (1) nivel correspondientes a la azotea, y (3) niveles de estacionamientos (sótanos). En total se contemplan (80) apartamentos.

- **Nivel (-100 a -300)** Sótano: contendrá (90) estacionamientos
- **Nivel 000** Lobby Principal y área social
- **Nivel (100)** contendrá 2 apartamentos y 11 estacionamientos
- **Nivel (200)** contendrá 6 apartamentos
- **Nivel (300-1400)** contendrán 72 apartamentos
- **Nivel (15)** es la azotea y ahí se desarrollará un roof top como área social
- **Nivel (16)** Azotea

Todo esto se realizará sobre un área de 1,220m<sup>2</sup>.

Que el proyecto será desarrollado en la finca con folio real 33630, tomo 826, folio 14, con código de ubicación 8708, lote 12, con una superficie de resto libre de 1220.00 m<sup>2</sup>, cuyo titular de la propiedad es la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS 84) que se indican a continuación:

Punto	Coordenadas Este	Coordenadas Norte
1	663397.20	994212.49
2	663389.61	994241.51
3	663350.60	994232.51
4	663358.34	994203.00

Que mediante Proveído **DRPM-SEIA-037-2021**, del 23 de abril de 2021; la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, admite a la fase de evaluación y análisis, el estudio de impacto ambiental, categoría I, del proyecto denominado **P.H. LOV SAN FRANCISCO**.

Que dichas coordenadas fueron enviadas para su revisión a la Dirección de Información Ambiental (DIAM), departamento de Geomática del Ministerio de Ambiente, determinándose que las coordenadas se ubican fuera de área considerada como protegida, que el polígono tiene un área aproximada de 1210.30 m<sup>2</sup> y se ubican en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Que en fecha 10 de marzo de 2021, se aplicaron encuestas presentadas por el promotor, el cual consideró sobre los resultados de la misma, correspondiente al proceso de participación ciudadana desarrollado durante el transcurso del procedimiento administrativo, ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada durante el proceso de consulta formal. Cumpliendo con el mecanismo establecido para la elaboración de las encuestas para los EsIA, categoría I.

Que mediante nota **DRPM-0344-2021**, con fecha 24 de mayo de 2021, se solicitó al promotor:

1. En el contenido **2.0 Resumen Ejecutivo** (pág. 7) se menciona que “...*El proyecto se desarrollará dentro de la Finca 33630 Tomo 826 Folio 14, con Código de Ubicación 8708, con una superficie total de 1,220 m<sup>2</sup>...*”; sin embargo, en el contenido **3.0 Introducción** (pág. 9) se indica que “...*El proyecto se ubicará sobre la Finca 33630 Tomo 826 Folio 14, con Código de Ubicación 8708, y una superficie total de 1,900 m<sup>2</sup>...*”, por lo que se solicita:

a) Aclarar la superficie o huella del proyecto a utilizar tomando en cuenta que el Certificado de Propiedad emitido por el Registro Público de Panamá, de la finca con Folio Real 33630, señala superficie de resto libre 1,220 m<sup>2</sup>.

2. En el contenido **6.4 Topografía** (pág. 31) se menciona que “...*El terreno destinado para el proyecto es plano. En la actualidad, mantiene una estructura (casa) que será demolida...*”, por lo que se solicita:

a) Detallar si se realizará la actividad de demolición de las estructuras existente dentro del polígono.

b) De ser afirmativa la actividad de demolición, será necesario la presentación de metodología de demolición y medidas de prevención y mitigación de esta actividad.

3. En el contenido **8.3 Percepción local del proyecto** (pág. 41), se menciona que “...*los consultados en un 18.1% consideró que cabe esperar impactos de beneficios a raíz de la ejecución del proyecto, pero el 45.5% de estos, tuvo la percepción que el proyecto suscitará impactos perjudiciales a nivel de sus hogares...*”, por lo cual se solicita:

a) Toda vez que algunos residentes prevén que el desarrollo del proyecto suscitará impactos perjudiciales en sus hogares, es necesario la valoración, identificación y presentación de medidas de prevención y mitigación en referencia a los impacto que podrían causar el proyecto a sus residentes y colindantes, toda vez que dentro del EsIA no se hace mención de este impacto, ni se presenta medidas de mitigación.

4. En el Anexo **14.8 Estudio de Suelo** (pág. 142) menciona que, “...*Recomendaciones para los sótanos... diseñar y construir un sistema de drenajes subterráneos entre el muro y el terreno. Este drenaje deberá dimensionarse para colectar y desalojar eficientemente, cualquier flujo de agua subterránea producto de la escorrentía, para evitar infiltraciones a*

*los sótanos... ”;* sin embargo, esta es una actividad a realizar para el desarrollo del proyecto, la cual no fue presentada dentro de los posibles impactos ni medidas de mitigación para ésta, por lo cual es necesario:

- a) Valorizar e identificar los impactos ambientales producto de la excavación para los sótanos y manejo del nivel freático, como por ejemplo: compactación del suelo, contaminación de suelo y alteración de las aguas subterráneas, entre otros impactos identificables.
  - b) Adicional será necesaria la presentación del Plan de Manejo Ambiental con todos los impactos y medidas generadas por el proyecto productos de esta primera ampliación.
5. En el **Anexo 14.8 Estudio de Suelo** (pág. 147) se presenta el perfil de perforación H-01, donde se señala nivel freático a 4.50 m, roca meteorizada a 3.0 m , por lo que se solicita:
- a) Detallar metodología constructiva para la excavación de tres sótanos
  - b) Indicar profundidad de los tres niveles de sótanos que propone el desarrollo del proyecto
  - c) Mencionar volumen de tierra ( $m^3$ ) a extraer para realizar los sótanos (material sobrante) y detallar el trasiego de los camiones. Indicar o señalar donde será llevado el material excedente producto de la actividad y si cuenta con permiso.

Que el 02 de junio de 2021, se presenta la respuesta a la aclaratoria emitida mediante la nota **DRPM-0344-2021**, con fecha 24 de mayo de 2021, donde el promotor da respuesta a las preguntas solicitadas, detalladas a continuación de manera resumida: se aclara que se ocupará la superficie de 1220.00  $m^2$ , se detalla que se procederá a desmantelar la casa existente en el terreno y que el material producto de esta actividad será transportado al vertedero sanitario de Cerro Patacón, se presentaron medidas de prevención y mitigación para esta actividad, de darse casos con la población vecina por acciones resultantes de la ejecución del proyecto, conflictos sociales o la ocurrencia de conflictos sociales exógenos ( políticos, sindicales u otros) que pudieran afectar la seguridad interna o externa del mismo; el supervisor de la obra deberá dar aviso a los trabajadores y supervisores sobre los aspectos afectados y causas que lo han originado, se contactara a la o las autoridades correspondientes, incluyendo la paralización de la obra en el caso que sea necesario, y no se retomara hasta tanto los eventos hayan concluidos, se presentó Plan de Manejo Ambiental con todas las medidas producto de esta ampliación, se detalla que la metodología constructiva para la excavación de tres sótanos, se utilizará pantalla anclada que consiste en anclaje cortos y short concrete de 10 cm, reforzado con malla electro soldada. Los anclajes cortos serán de 3 cm de largo con un ángulo de inclinación de 15 grados con la horizontal, distribuidas en un patrón cuadrado de 2m x 2m. Esta pantalla anclada luego servirá de formaleta para la construcción del muro del sótano una vez realizada la excavación, adicional se ha recomendado incluir llorones entre los anclajes, la profundidad de los tres sótanos varía de 4.5 m a 9 m por debajo del suelo natural, para la excavación se realizará un movimiento de tierra aproximadamente de 8000  $m^3$ , el material excedente será transportado a los rellenos de Rainforest Centenial.

Que luego de evaluar la respuesta de la aclaración solicitada, se observa que los cambios requeridos no implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, y tampoco constituyen una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa.

Que luego de la evaluación integral del estudio de impacto ambiental, categoría I, del proyecto denominado **P.H. LOV SAN FRANCISCO**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico 040-2021, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009 y propone

medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo del proyecto.

**RESUELVE:**

**Artículo 1. APROBAR** el estudio de impacto ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto denominado **P.H. LOV SAN FRANCISCO**, cuyo promotor es la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, en el informe técnico respectivo, en la respuesta de ampliación y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

**Artículo 2. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**, promotora del proyecto **P.H. LOV SAN FRANCISCO**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente resolución y de la normativa ambiental vigente.

**Artículo 3. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.** que, esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

**Artículo 4. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.** que, en adición a los compromisos adquiridos en el estudio de impacto ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, previo inicio de la construcción.
- b. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada cuatro (4) meses una vez iniciado la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- c. El promotor deberá implementar un Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario, toda vez que el desarrollo del proyecto puede influir en la alteración del tráfico vehicular de la vía.
- d. El promotor deberá cumplir con el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 94 de 4 abril de 2018.
- e. El promotor deberá cumplir con el Manual de Especificaciones Ambientales, Capítulo 3. Denominado Demolición, remoción y reubicación de estructuras y obstrucciones del Ministerio de Obras Públicas (MOP), 2002. Con el objetivo que se realice el trabajo minimizando la contaminación y el daño al ambiente causadas por las operaciones de construcción.
- f. Para el desarrollo de la obra la nivelación, diseños de terracería y/o excavaciones y el manejo de las aguas pluviales o servidumbres previo inicio de obras, deberán contar con los permisos de aprobación de las oficinas de ingeniería y diseños del MOP y la Dirección de Ingeniería Municipal.
- g. Implementar medidas de mitigación para prevenir que el alcantarillado público, no sean afectados por las actividades constructivas (suelo excedente o semilíquidas como concreto).
- h. Previo inicio de obra el promotor deberá contar con la certificación otorgada por la Dirección Nacional de Recursos Minerales del Ministerio de Comercio e Industrias

(97)

(MICI), por el excedente de material durante la excavación de tres sótanos, deberá presentar dicha certificación en el primer informe de implementación de las medidas de prevención y mitigación.

- i. Presentar adjunto a la nota de inicio de ejecución del proyecto la resolución de aprobación del proyecto Rainforest Centenial, a través del cual se valide la permisología de la recepción de material que será extraído.
- j. El promotor deberá indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, del Ministerio de Ambiente del **inicio de ejecución de su proyecto**.
- k. El promotor al presentar nota donde informa el inicio de ejecución de proyecto, deberá presentar los permisos de demolición otorgados por las entidades competentes.
- l. El desarrollo del proyecto debe ser capaz de manejar adecuadamente las aguas subterráneas durante la construcción de los tres sótanos, evitando así su contaminación y filtraciones a futuro.
- m. 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.
- n. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura , el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- o. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- p. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- q. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- r. Realizar el mantenimiento periódico de manera eficiente de las letrinas portátiles que indica el EsIA, serán utilizadas durante la fase de construcción.
- s. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- t. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- u. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI - COPANIT 39-2000: Agua. Descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas sanitarias.
- v. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- w. Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

**Artículo 5. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.** que, si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

**Artículo 6. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.** que, deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **P.H. LOV SAN FRANCISCO**, de conformidad con el artículo 20 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 36 de 1 de junio de 2019.

**Artículo 7. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.** que, si infringe la presente resolución o, de otra forma, provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 8. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.** que, la presente resolución empezará a regir a partir de su notificación y tendrá vigencia de dos (2) años, para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la misma.

**Artículo 9. NOTIFICAR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**, de la presente resolución.

**Artículo 10. ADVERTIR** a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.** que, contra la presente resolución, 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 de 1 de julio de 1998, Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo 36 de 1 de junio de 2019, demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Veintifres (23) días, del mes de Junio, del año dos mil veintiuno (2021).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

*Enrique Castillo*  
**ENRIQUE CASTILLO**

Director Regional, encargado.



JUAN DE DIOS ABREGO

### Jefe de la Sección de Evaluación Impacto Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 24 de Junio de 2021 siendo las  
03:00 de la tarde comparece  
personalmente a Francisco Robles Cheng  
de la presente Resolución

~~por escrito~~  
Notificado  
8-709-1329.

10000  
C. S. 10000  
C. S. 10000  
10000

MINISTERIO DE AMBIENTE  
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 042 -2021  
FECHA 23 de Junio de 2021  
Página 6 de 7  
MS/ JF/ jc/aldg

**ADJUNTO**

Formato para el letrero

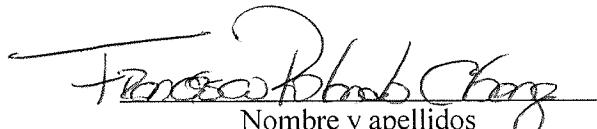
Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

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: P.H. LOV SAN FRANCISCO**Segundo Plano: **TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN**Tercer Plano: **PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIA ALFA, S.A.**Cuarto Plano: **AREA: 1220.00 m<sup>2</sup>**

Quinto Plano: **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I**  
**APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE,**  
**MEDIANTE RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 042 -**  
**2021 DE 23 DE Junio DE 2021.**



Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

\_\_\_\_\_  
Firma

8-709-132  
No. de Cédula de I.P.

24/06/2021  
Fecha