

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 003 -2022  
De 13 de Enero de 2022

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado “**CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1**”, cuyo promotor es la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**

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

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, Sociedad anónima debidamente registrada en la Sección Mercantil al Folio No. 301566 (S), representada legalmente por la señora **ANABELA FABREGA LLINAS**, mujer, de nacionalidad panameña, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal No. 8-325-467, propone realizar el proyecto denominado “**CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1**”.

Que en virtud de lo antedicho, el 23 de noviembre de 2021, la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado “**CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1**” elaborado bajo la responsabilidad **RENE CHANGMARIN** (IAR-075-2001) y **RITA CHANGMARIN** (IRC-005-2019), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de una edificación nueva que constará de planta baja y tres niveles de estacionamientos vehiculares. Para llevar a cabo estas obras se va a requerir previamente de la demolición de un viejo edificio que inicialmente fungió como una distribuidora de mercancía y posteriormente como un sitio de hospedaje, para sustituirlo por un recinto de estacionamientos que resultará ser muy necesario en el área por tratarse de un sitio congestionado que requiere de soluciones para el aparcamiento de autos que visitan los comercios, restaurantes, plazas y demás locales del Casco Antiguo. Tal como se ha mencionado con antelación, las obras involucran la demolición de un edificio que está actualmente desocupado, propiedad de la misma empresa inmobiliaria promotora del proyecto, limpieza y adecuación de terrenos para la construcción de un edificio de estacionamientos, que contará con una planta baja y 3 niveles + 1 mezzanine, con capacidad para estacionar automóviles. A continuación, se incorporan los detalles de esta edificación: Planta Baja (nivel 000) = 11 plazas de estacionamientos, 1 baño, 2 montacargas (para automóviles), 2 escaleras, 1 elevador de pasajeros, Áreas comunes y áreas técnicas. Nivel Mezzanine (nivel 50) = 13 plazas de estacionamientos, 2 montacargas (para automóviles), 2 escaleras, 1 elevador de pasajeros, Áreas comunes y áreas técnicas. Nivel 100 = 14 plazas de estacionamientos, 2 montacargas (para automóviles), 2 escaleras, 1 elevador de pasajeros, Áreas comunes y áreas técnicas. Nivel 200 = 14 plazas de estacionamientos, 2 montacargas (para automóviles), 2 escaleras, 1 elevador de pasajeros, Áreas comunes y áreas

técnicas. Nivel 300 = 12 plazas de estacionamientos, 2 montacargas (para automóviles), 2 escaleras, 1 elevador de pasajeros, Áreas comunes, Nivel de techos= Cubierta de lámina de zinc esmaltado y azotea técnica

Que el proyecto **CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1**, se realizará dentro la finca con código de ubicación 8703, Folio Real N. 2931 (F) y con una superficie de 542.13 m2, localizada en el corregimiento de San Felipe, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS 84) que se indican a continuación:

	Norte	Este
Punto 1	990096.91724	660801.6126
Punto 2	990104.92985	660813.2876
Punto 3	990084.75086	660809.5794
Punto 4	990093.15001	660821.1395

Que dichas coordenadas fueron enviadas para su verificación a la Dirección Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, y se determinó que las mismas se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Felipe y no de Santa Ana como se encuentra actualmente en el certificado emitido por el Registro Público información que deberá actualizar, distrito y provincia de Panamá.

Que el 24 de octubre 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 el 25 de noviembre de 2021, mediante Proveído **DRPM-SEIA-127-2021**; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** la solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1”** y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis correspondiente, en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, y el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1”**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico No. 123-2021, 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 **“CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1”**,

cuyo promotor es la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, persona jurídica, inscrita en el Registro Público en Mercantil Folio No. 155687321, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, la documentación presentada en Fase de Evaluación y Análisis, el informe técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

**ARTÍCULO 2. ADVERTIR** a la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, 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 **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, 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 **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental 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. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- c. El promotor previo inicio de proyecto deberá hacer entrega del certificado de propiedad emitido por el Registro Público, donde se corrija el corregimiento donde se ubica la finca donde se desarrollara el proyecto.
- d. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la 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).
- e. 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.
- f. Colocar dentro del área del proyecto, letreros informativos, preventivos y de prohibición, para la protección de los Recursos Naturales y los relacionados en materia de seguridad.
- g. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura de Panamá, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate. Cumplir con la certificación No 015-09 DNPH emitida por el Ministerio de Cultura.
- h. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- i. 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.
- j. El promotor del proyecto deberá presentar en el Primer Informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, un Programa de Manejo de Desechos incluyendo los peligrosos, con clasificación, manejo, recolección y disposición final para las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la Ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.

- k. 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.
- l. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para los posibles riesgos ambientales en todas las fases del proyecto e incidentes del Sistema de manejo de aguas residuales.
- m. El promotor deberá presentar en el Primer Informe de Seguimiento el diseño de los sistemas para el manejo, recolección y disposición final de las aguas residuales.
- n. 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.
- o. 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.
- p. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- q. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasione afectaciones a la población contigua, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.
- r. El promotor deberá indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio de la ejecución de su proyecto.
- s. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta días hábiles, previo inicio de la construcción.

**ARTÍCULO 5. ADVERTIR** a la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, 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 en Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

**ARTÍCULO 6. ADVERTIR** a la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto denominado **“CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1”**, que de conformidad con el artículo 20 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012.

**ARTÍCULO 7. ADVERTIR** a la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, 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 **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, 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 **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

**ARTÍCULO 10. ADVERTIR** a la sociedad **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, 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 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Trece (13) días, del mes de Enero, del año dos mil veintidós (2022).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**ENRIQUE CASTILLO**  
Director Regional, encargado

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
ENRIQUE CASTILLO GONZÁLEZ  
INSTRUMENTOS DESEMPLEADOS Y CONS  
IDONEIDAD N° 356-80-M10





CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
JUAN DE DIOS ABREGO MANA  
INSTRUMENTOS DESEMPLEADOS Y CONS  
IDONEIDAD 2.204-05-M08 \*

**JUAN DE DIOS ABREGO**  
Jefe de la Sección 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: **“CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CALLEJÓN DEL SONA #1”.**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: **CONSTRUCCIÓN.**

Tercer Plano: PROMOTOR: **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**

Cuarto Plano: ÁREA: **542.13 m<sup>2</sup>.**

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I, APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 023 -2022 DE 13 DE Enero DE 2022.

Rita Changmarín  
Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

Rita Changmarín  
Firma

6-700-1544  
No. de Cédula de I.P.

24/1/2022  
Fecha

### MINISTERIO DE AMBIENTE DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 24 de 1 de 2022 siendo las 11:06 de la mañana Notifiqué personalmente a Rita Changmarín de la presente Resolución

Pa. Morito  
Notificador Rita Changmarín Quien Notifica Rita Changmarín  
Cédula 6-700-1544 Cédula 3-715-1202